

財務報告說明

截至2005年12月31日止年度

1. 簡介

本公司為一間在百慕達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（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處及主要辦事處之地址於本年報簡介內披露。

本公司之主要業務為投資控股。

附屬公司之主要業務為物業投資、酒店及酒樓經營、建築材料貿易、股份投資、管理及保養服務、物業管理及保險代理及健身中心經營。

本財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動

於本會計年度，本集團首次應用多項由香港會計師公會新頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則及註釋（在下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則適用於2005年1月1日或之後開始之會計期間。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表以及綜合權益變動表的呈列方法有所改變，尤其對有關少數股東權益及應佔聯營公司稅項的呈列方法，該等呈列方法的改變已追溯應用。採用新香港財務報告準則導致本集團會計政策在以下幾方面有所改變，影響本會計年度及以往會計年度之業績編製及呈列：

股權支付

於本會計年度，本集團應用香港財務報告準則第2號「股權支付」，規定本集團以股份或享有股份的權利交換購買的貨品或獲取的服務（「權益結算交易」）或用以交換價值相當於指定數目的股份或享有股份的權利（「現金結算交易」）須確認為支出入賬。香港財務報告準則第2號對於本集團的主要影響乃關乎本公司董事及僱員購股權於授出日期釐定的公平值，須於有歸屬期內支銷。在應用香港財務報告準則第2號以前，本集團僅於購股權行使後始確認其財務影響。本集團已就2005年1月1日或其後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。有關2005年1月1日或之前授出的購股權，本集團根據相關過渡條文，不會應用香港財務報告準則第2號於2002年11月7日或之前授出的購股權及由2002年11月7日後至2005年1月1日前之歸屬期授出的購股權應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。惟本集團仍須於2002年11月7日後及於2005年1月1日授出的尚未歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號的會計處理方法。比較數字已作重列。（其對財務狀況之影響見附註3）。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

財務工具

於本會計年度，本集團已應用香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定作追溯應用。香港會計準則第32號之應用對呈報本年度綜合財務報告沒有重大影響，於2005年1月1日或以後開始的會計年度生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對財務資產及負債進行追溯性的確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第39號而產生的主要影響摘要如下：

財務資產及財務負債的分類及計量

本集團已就香港會計準則第39號所界定之財務資產及財務負債範圍內，應用有關分類及計量的過渡條文。

以往按會計實務準則第24號的不同處理方法計量的債務證券及股本證券

截至2004年12月31日，本集團根據會計實務準則第24號的不同處理方法進行債務證券及股本證券的分類及計量。根據會計實務準則第24號，投資債務證券或股本證券會適當地分類為「買賣證券」、「非買賣證券」及「持有至到期日投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」均以公平值計量。「買賣證券」的未實現損益於產生該損益的會計年度列為盈利或虧損。「非買賣證券」的未實現損益作權益入賬，直至該等證券售出或決定有所減損，屆時原先確認為權益的累積損益將列入該會計年度的損益淨額。自2005年1月1日開始，本集團按香港會計準則第39號將債務證券及股本證券分類及計量。根據該準則，財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日財務資產」。「於損益賬按公平值處理的財務資產」及「可出售財務資產」以公平值列賬，公平值的變動分別確認為損益及權益。投資證券根據會計實務準則第24號分類為「非買賣證券」已被重新分類為可出售，因而不需調整。「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」採用實際利率法按攤銷成本持有。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

財務工具(續)

債務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債

自2005年1月1日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的財務資產及財務負債(以往不屬於會計實務準則第24號範圍)按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將財務資產分類為「於損益賬按公平值處理的財務資產」、「可出售財務資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日財務資產」。財務負債基本上分類為「於損益賬按公平值處理的財務負債」或「於損益賬按公平值處理的財務負債以外之其他財務負債(其他財務負債)」。「其他財務負債」於早期確認後以實際利率法按攤銷成本持有。香港會計準則第39號之應用對債務證券與股本證券以外之財務資產及財務負債並沒有重大影響。

衍生工具及對沖

直至2004年12月31日，本集團主要利用利率掉期之衍生財務工具來管理本集團之利率波動。除利息結算以應計基礎入賬，以往衍生工具的數額不記入資產負債表。

自2005年1月1日開始，香港會計準則第39號範圍內之所有衍生工具，不論視為持有作買賣用途或指定用作有效對沖工具，均須於每個結算日以公平值列賬。根據該準則，衍生工具(包括與主契約分開列賬的內含衍生工具)均視為持有作買賣用途的財務資產或財務負債，合資格並指定用作有效對沖工具者除外。有關公平值變動之相應調整視乎該等衍生工具是否指定為用作有效對沖工具，並根據被對沖項目的性質作調整。對於視為持有作買賣用途的全部衍生工具，公平值變動應於產生損益之會計期間於損益賬內確認。

本集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡條文，而衍生工具已於2005年1月1日確認(其對財務狀況之影響見附註3)。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

酒店物業

香港註釋第2號「酒店物業之適當會計政策」澄清業主持作營運酒店物業之會計政策。在以往會計年度，本集團自行營運之酒店物業以重估價值入賬，並不作出折舊。香港註釋第2號將業主持作營運之物業按香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，並用成本值模式或重估價值模式作出入賬。本集團就其酒店物業採用成本值模式作出入賬。在香港註釋第2號未附任何具體過渡條文下，此項新會計政策已被追溯應用。比較數字已被重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

業主自用的土地租賃權益

在以往會計年度，業主自用租賃土地及酒店物業，以重估價值計量。在本會計年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款額，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷及扣除累計減值(其對財務狀況之影響見附註3)。

投資物業

在本會計年度，本集團首次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公平值變動所產生的收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在以往會計年度根據會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估價值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。此項新會計政策被追溯應用。比較數字已被重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

投資物業(續)

採用香港會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為投資物業的物業分類產生改變。在以往會計年度，雖然有部份物業持有作非投資用途，但投資物業中相等或少於百分之十五的面積部份為本公司或本集團內的其他公司佔用，佔用部份亦歸類為「投資物業」。根據香港會計準則第40號，如部份物業可以公開出售(或作為融資租賃分開出租)，該部份應分開入賬。如該部份不能分開出售，而非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途，該物業分類為投資物業。在本會計年度，本集團已追溯應用香港會計準則第40號，將一些可以分開出售(或作為融資租賃分開出租)的自用部份物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備及預付租賃付款額。2004年的比較數字已被重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

與投資物業有關之遞延稅項

在以往會計年度，根據以往的註釋(會計實務準則註釋第20號)重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業是持有作待售之物業可收回的賬面值作出評估。在本會計年度，本集團應用香港會計準則註釋第21號「所得稅 — 收回經重估的不可折舊資產」，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評估按本集團預期於每一結算日有關物業可收回之數額計算。於香港會計準則註釋第21號未附任何具體過渡條文下，本集團就此項會計政策的改變追溯應用。2004年的比較數字因而重列(其對財務狀況之影響見附註3)。

持有作出售之非流動資產

於本會計年度，本集團首次應用香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及不連續營運」。假若透過出售一項交易而非透過連續使用作為收回非流動資產之結轉金額則分類為持有作出售。應用該準則只要符合極有可能出售及該資產(或出售一組資產)可以現狀即時出售之條件。管理層要作出出售承諾，確認資格乃預期該出售需於分類日起1年內完成。以低於該資產之前結轉金額及公平值減成本計量出售分類為持有作出售非流動資產(及出售一組資產)。採用新會計準則並未對以往會計年度之業績編製及呈列構成重大影響。

2. 香港財務報告準則應用／會計政策變動(續)

出租人按營運租賃之期初直接成本

在協商及安排一項營運租賃，香港會計準則第17號「租賃」已減少出租人可作為期初直接成本支出之選擇，而本集團以往採用該政策。現在期初直接成本需加於租賃資產結轉金額及按租賃條款以租賃收益同一基準確認為支出。該項會計政策變動並未對以往會計年度之業績編製及呈列構成重大影響。

本集團並無提早採用下列已發出惟未曾生效之新準則或詮釋。董事預期採用該等準則或詮釋，將對本集團之財務報告不會構成重大影響。

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)	實際盈利及虧絀、集成方案及披露 ²
香港會計準則第21號(經修訂)	匯率變更之影響 — 投資海外營運淨額 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預期集團內部交易之現金流對沖賑 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權 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	礦務資源開發及量值 ²
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
香港會計準則詮釋第4號	釐定一項安排是否包含一項租賃 ²
香港會計準則詮釋第5號	由非委託、歸還及綠化基金引起之權益 ²
香港會計準則詮釋第6號	參與指定耗電量市場及電力裝置引起之負債 ³
香港會計準則詮釋第7號	按香港會計準則第29號高通脹經濟體採用重列方法 ⁴

¹ 由2007年1月1日起或以後年度期間生效。

² 由2006年1月1日起或以後年度期間生效。

³ 由2005年12月1日起或以後年度期間生效。

⁴ 由2006年3月1日起或以後年度期間生效。

3. 會計政策改變的影響摘要

上文說明2所述會計原則改變對本年度及前度業績構成之影響如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
出售持投資物業之附屬公司收益減少	—	(17,394)
投資物業的公平值變動之增加	12,866,873	3,742,481
投資物業之公平值收益增加的遞延稅項負債之增加	(2,162,725)	(627,190)
由酒店物業及業主自用物業重新分類至物業、廠房及設備所產生的折舊之增加	(159,636)	(117,886)
由酒店物業及業主自用物業重新分類至物業、廠房及設備所產生的遞延稅項負債之減少	23,772	21,490
預付租賃付款額攤銷之增加	(44,771)	(36,177)
授予董事及僱員購股權有關支出	(7,255)	(2,999)
衍生財務工具公平值變動所產生之收益	258,944	—
衍生財務工具公平值變動所產生之遞延稅項資產之減少	(51,320)	—
遞延期初直接成本所產生的租務相關費用之減少	6,240	—
借貸集資先付費用所產生的財務成本之減少	25,170	—
本年度溢利增加	10,755,292	2,962,325
應佔溢利：		
母公司股權持有人	9,724,312	2,791,766
少數股東權益	1,030,980	170,559
	10,755,292	2,962,325

3. 會計政策改變的影響摘要(續)

本年度溢利增加(減少)，按損益表內的分類分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
商品及服務成本減少	6,240	—
出售持投資物業之附屬公司收益減少	—	(17,394)
投資物業的公平值變動之增加	12,866,873	3,742,481
衍生財務工具的公平值變動增加	258,944	—
行政費用之增加	(7,255)	(2,999)
其他費用增加	(4,155)	(329)
酒店樓宇折舊增加	(155,481)	(117,557)
預付租賃付款額攤銷增加	(44,771)	(36,177)
財務成本減少	25,170	—
應佔聯營公司業績減少	(275)	(38)
利得稅之增加	(2,189,998)	(605,662)
	10,755,292	2,962,325

3. 會計政策改變的影響摘要(續)

於2004年12月31日及於2005年1月1日之資產負債表因應用新香港財務報告準則的累計影響概括如下：

	於2004年 12月31日 (以往列賬) 港幣千元	調整 港幣千元	於2004年 12月31日 (重新列賬) 港幣千元	調整 港幣千元	於2005年 1月1日 (重新列賬) 港幣千元
資產負債表項目					
<u>香港會計準則第16號、第17號及第40號：</u>					
固定資產	36,202,646	(36,202,646)	—	—	—
物業、廠房及設備	—	7,179,517	7,179,517	—	7,179,517
投資物業	—	24,793,003	24,793,003	—	24,793,003
預付租賃付款額	—	1,930,268	1,930,268	—	1,930,268
<u>香港會計準則第32號及第39號：</u>					
持作出售之投資	—	—	—	15,274	15,274
其他投資	15,274	—	15,274	(15,274)	—
衍生財務工具	—	—	—	(304,781)	(304,781)
<u>香港會計準則詮釋第21號：</u>					
遞延稅項負債	(1,337,873)	(1,126,552)	(2,464,425)	54,860	(2,409,565)
其他資產／負債	(16,235,289)	—	(16,235,289)	—	(16,235,289)
聯營公司權益	21,887	(12,377)	9,510	—	9,510
應收非流動借貸	—	270,237	270,237	—	270,237
資產／負債總額	18,666,645	(3,168,550)	15,498,095	(249,921)	15,248,174
股本	294,883	—	294,883	—	294,883
股本溢價	3,185,119	—	3,185,119	—	3,185,119
保留溢利	7,132,989	3,502,724	10,635,713	(249,921)	10,385,792
物業重估儲備	6,727,752	(6,727,752)	—	—	—
投資重估儲備	5,264	—	5,264	—	5,264
匯兌儲備	214,977	(103,147)	111,830	—	111,830
購股權儲備	—	3,471	3,471	—	3,471
其他儲備	404,190	—	404,190	—	404,190
母公司資本持有人應佔權益	17,965,174	(3,324,704)	14,640,470	(249,921)	14,390,549
少數股東權益	701,471	156,154	857,625	—	857,625
資本總額	18,666,645	(3,168,550)	15,498,095	(249,921)	15,248,174

3. 會計政策改變的影響摘要(續)

應用新香港財務報告準則於2004年1月1日之本集團之股東權益之財務影響摘要如下：

	以往列賬	調整	重新列賬
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
股本	292,153	—	292,153
股本溢價	3,137,043	—	3,137,043
保留溢利	6,899,932	710,958	7,610,890
物業重估儲備	2,942,485	(2,942,485)	—
投資重估儲備	7,113	—	7,113
匯兌儲備	105,174	(66,573)	38,601
購股權儲備	—	472	472
其他儲備	404,190	—	404,190
母公司資本持有人應佔權益	13,788,090	(2,297,628)	11,490,462
少數股東權益	481,560	188,208	669,768
資本總額	14,269,650	(2,109,420)	12,160,230

4. 主要會計原則

除了若干物業及財務工具是以公平值列賬外，本財務報告是按歷史成本為基礎編製，主要會計原則詳列如下。

本綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報告包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則和公司法之要求作出適當披露。

綜合賬之基本原則

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司每年截至12月31日之財務報告。

年內購入或售出之附屬公司，自收購日起或至出售日之業績已包括於集團之綜合收益表內。

附屬公司之財務報告(如需要)須作調整以與本集團其他成員公司所採用之會計政策一致。

本集團內各公司間之重要交易、結餘、收益及支出已在編製綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司之淨資產內之少數股東權益與集團的股本權益分開呈列。淨資產內之少數股東權益包括由原本業務組合日之應佔金額及由組合日起少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超過少數股東於附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

投資聯營公司

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入本財務報告內。按權益法，聯營公司權益是按成本(經調整)及於收購後本集團應佔損益賬和權益的變動扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內。倘集團所佔的虧損等同或超過集團於聯營公司應佔的權益(包括會構成集團對聯營公司淨投資的任何長期權益)，集團應不再確認應佔的虧損。確認額外應佔虧損及負債只限於集團須受合法及約束性責任或代聯營公司支付額外款項。當本集團與聯營公司進行交易，其損益應按集團所佔聯營公司的權益抵銷。

4. 主要會計原則 (續)

收益之確認

營業租約內之租金收益乃按相關租約之條款以直線基準於收益表確認。

酒店經營收益乃按提供之服務及賓客享用酒店設施予以確認。

物業管理費收益乃按提供物業管理服務時予以確認。

利息收益乃按時間基準參考尚未償還之本金及適用之有效利率予以入賬，而該利率乃透過融資之資產結轉淨額之預計年限扣除估計未來現金收入。

來自投資之股息收入在股東收款權利確立時確認。

服務收益乃按提供服務時予以確認。

商品出售乃按商品付運及擁有權移交時予以確認。

代理佣金收益乃按提供服務時予以確認。

會籍費以直線基準按會籍有效期予以確認為收益。其他服務收益乃按服務提供時予以確認。預收之會籍費及其他服務收費則記賬於遞延收益。

4. 主要會計原則(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按其成本減去往後累計折舊及累計減值損失入賬。

由投資物業轉為租賃土地以視為成本入賬，該成本相等於轉變用途日之公平價值及持續以按財務租賃資產計算。

折舊準備乃按其物業、廠房及設備項目成本之預計可使用年限及考慮其估計剩餘價值，以直線法及下列年率撇銷其成本：

以財務租賃之租賃土地	以租約期或50年兩者取較短期計算
樓宇及酒店物業	以租約期或50年兩者取較短期計算
傢俬及裝置、汽車及廠房及機械	20%

當出售或繼續使用一項物業、廠房及設備將不會帶來經濟利益時，則不再確認該項資產。因不再確認而得的利益或虧損(按該項資產的出售收入淨額及其賬面值的差額計算)於該年度的損益表入賬。

預付租賃費用

預付租賃費用乃指支付土地成本之前期溢價。預付租賃費用乃按相關年期以直線攤銷為基礎於收益表內計算。

租賃土地及發展中樓宇

當發展租賃土地及樓宇為生產出租或行政目的，租賃土地會分類為預付租賃費用及以租賃年期以直線攤銷。在建造期間，租賃土地之攤銷會包括在建造中樓宇成本部份內。建造中樓宇以成本減已確定減值損失入賬。當樓宇可作使用時，樓宇折舊也開始(如樓宇所在位置及情況可供管理層有效地運作)。

4. 主要會計原則 (續)

投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關直接支出)計量。於首次確認後，投資物業乃按公平值入賬。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損直接確認有關損益表產生期內之損益。

當出售或長期不再使用或出售該投資物業預期不會帶來經濟利益時，則不再確認該投資物業。因不再確認而得的利益或虧損(按該項資產的出售收入淨額及其賬面值的差額計算)於該年度的收益表入賬。

租賃

融資約指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為營業租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表內確認。於磋商及安排一項經營租約引起之初期直接成本乃加於租約資產之賬面值上，並按租約年期以直線法確認作開支。

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則按租約期限以直線法於租金開支確認扣除。

4. 主要會計原則(續)

外幣

編製個別集團實體之財務報告時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按其功能貨幣(即實體主要經營之經濟環境之貨幣)於交易日期當時之滙率記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目以結算當日之滙率重新換算。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滙率重新換算。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之滙兌差額於產生期間計入損益。因換算按公平值列賬之非貨幣項目產生之滙兌差額計入期內之損益中，惟換算直接於股本內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，滙兌差額亦會直接於股本權益中確認。

就呈列綜合財務報告而言，本集團海外業務之資產及負債均按結算當日滙率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而有關之收入及開支項目乃按期間平均滙率換算，除非期內滙率出現重大波幅，則於此情況下，將採用交易日期之滙率。所產生滙兌差額(如有)均確認為股本權益之獨立部份(滙兌儲備)。有關換算差額於該項海外業務出售期間在損益表中確認。

4. 主要會計原則 (續)

借貸成本

因收購，建設或生產符合規定資產而直接產生之借貸成本均資本化為該資產之部份成本。當該等資產實質上達至既定之可運用或出售狀況時，借貸成本便不可再資本化。由於合資格資產會從借貸成本扣除並以資本化入賬，故短期投資所指定借貸之延後支出會帶來投資收益。

其他借貸成本於產生之期間在收益表之財務成本內確認。

退休保障成本

支付定額供款退休保障計劃及強制性公積金計劃之費用以支出入賬。

稅項

利得稅項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於收益表上列報的利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。

遞延稅項是由於財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生予以確認。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其它資產和負債的初始確認(除業務合併外)下產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認，其不會影響應稅利潤及賬目利潤。

對附屬公司和聯營公司投資，以及在合營企業的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

4. 主要會計原則(續)

稅項(續)

在每一資產負債表日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來不可能有足夠納稅所得以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入損益賬，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

減值

於每個結算日，本集團會對資產的賬面金額進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值損失。如估計資產之可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面金額減低至其可收回金額。減值損失會即時確認為費用。

假若減值損失於其後撥回，該資產的賬面金額會增加至其可收回金額的重新估計值，惟增加後的賬面金額不能超過該資產過往年度已確認為無減值損失的賬面金額。減值損失的撥回即時確認為收入。

存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。

持有作出售之非流動資產

假若透過出售一項交易而非透過連續使用作為收回非流動資產之結轉金額則分類為持有作出售。只要符合極有可能出售及該資產可以現狀即時出售之條件。

以低於資產之前結轉金額及公平值減成本計量出售則分類為持有作出售非流動資產，惟以公平值入賬之財務資產及投資物業除外。

4. 主要會計原則 (續)

財務工具

倘集團成員成為財務工具合約條文之訂約方，則財務資產及財務負債於資產負債表中確認。財務資產及財務負債首先按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債(於損益賬按公平值處理的財務資產及財務負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時於財務資產及財務負債(如適用)之公平值計入或扣除。按公平值收購之財務資產或財務負債而直接產生之交易成本即時於損益表確認。

財務資產

本集團之財務資產分為四個類別：包括於損益賬按公平值處理的財務資產、貸款及應收款項、持有投資至到期日及可供出售財務資產。所有日常買賣之財務資產於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之財務資產買賣。就各類別之財務資產所採納之會計政策載列於下文。

於損益賬按公平值處理的財務資產

於損益賬按公平值處理的財務資產細分為兩個類別：包括持有財務資產作買賣交易及識別之公平值首次於損益賬確認。於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的財務資產乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

貸款及應收款項

貸款及應收款項(包括固定應收借貸、應收賬款及銀行存款)於活躍市場無報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質財務資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款及固定應收借貸)採用實際利率法攤銷成本，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的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

4. 主要會計原則(續)

財務工具(續)

可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生項目，其須指定為可供出售財務資產或未有劃分為其他類別(載於上文)。於首次確認後各結算日，可供出售財務資產按公平值計算。公平值之變動於股本權益確認，直至該財務資產被出售或決定有所減值，屆時過往於股本權益確認之累計收入或虧損會自股本權益剔除，並於損益賬確認。可供出售財務資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。倘投資之公平值因減值確認後之客觀事件而增加，可供出售債項資產之減值虧損將會於以後期間撥回。

該等並無活躍市場之市價報價，而其公平值未能可靠計量及其衍生須以無市價報價的實物交收之可供出售股權投資，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財務資產之現行市場回報率折讓估計未來現金流量之現值間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本權益工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本權益工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之財務負債一般分類為於損益賬按公平值處理的財務負債及其他財務負債。就財務負債及股本權益工具而採納之會計政策載列如下。

4. 主要會計原則 (續)

財務工具 (續)

於損益賬按公平值處理的財務負債

於損益賬按公平值處理的財務負債可細分為兩個類別，分別為持作買賣之財務負債及於首次確認時已指定為於損益賬按公平值處理的財務負債。於首次確認後之各結算日，於損益賬按公平值處理的財務負債乃按公平值計算，而公平值之變動乃於產生期間直接確認為損益。

其他財務負債

其他財務負債包括購貨客戶銀行及借貸，乃採用實際利率法按攤銷成本計算。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具乃按已收取之所得款項減直接發行成本記賬。

衍生財務工具

不符合對沖會計法之衍生工具被視為持作買賣之財務資產或持作買賣之財務負債。有關衍生工具公平值之變動直接於損益中確認。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益中確認。

就財務負債而言，則會於本集團之資產負債表中除去(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。不再確認之財務負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

4. 主要會計原則(續)

以股權支付之交易

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於股本權益中作相應增加(購股權儲備)。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股本溢價賬。當購股權於有效期間後被註銷或於屆滿日仍未獲行使，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至保留溢利內。

5. 估計不確性之主要來源

關於未來之重大假設及於結算日估計不確定性之其他來源(會於下一個財政年度之資產及負債賬面值作調整)亦於下文討論。

投資物業

於2004年及2005年12月31日，投資物業乃按獨立專業估值師之估值，除於2005年12月31日若干投資物業外，以公平值入賬。估值師乃按包括若干估計之估值方法釐定公平值。管理層會按估值報告作出判斷及同意估值方法可將現時市場情況反影。

於2005年12月31日，若干投資物業之公平值乃按本集團若干公司相關董事作出之估值作出。管理層會按估值方法以類似物業之新近成交價作若干估計釐定公平值。

利得稅

於2004年及2005年12月31日，未用稅項虧損之相關確認遞延稅項資產329,769,000港元及385,260,000港元已載於說明第30項內。由於不能預計未來盈利趨勢，故不會對稅項1,119,369,000港元(2004年為1,254,735,000港元)於遞延稅項資產作出確認。遞延資產稅主要由未來可調動之未來足夠溢利或暫時應繳稅差異所決定其變值。假若未來實際溢利低於預期，遞延稅項資產會有重大沖賬，沖賬會於該期間之收益賬確認。

5. 估計不確性之主要來源(續)

購股權

畢蘇購股權訂價模式乃用作評估本公司之公平值而設。該訂價模式須輸入高度主觀性假設，包括股價波幅，加上主觀性假設之變動可能對公平值之估計造成重大影響。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括應收貸款、經營應收賬、銀行存款及現金、經營應付賬及借貸。該等金融工具之詳情已於相關說明中作出披露。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 息率風險

本集團以銀行借貸息率之變動影響披露公平值息率風險。息率風險主要關乎借貸固定息率及浮動息率。本集團會繼續維持一個合理浮動息率及固定息率組合及在需要時對可預見之息率風險作對沖。本集團之銀行借貸息率及償還期已於附註29中作出披露。

(ii) 外幣風險

本集團有買賣外幣及本集團有以外幣作若干借貸，使本集團有外幣風險。

(iii) 其他價格風險

本集團可供出售投資於結算日以公平值計量。因此，本集團須承受該等投資之股本價格風險。

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團之主要財務資產包括銀行存款及現金、經營及其他應收賬及可供出售投資之應收債款金額。倘於2005年12月31日，其交易對手未能履行彼等於各類別已確認財務資產之責任，本集團所須承受之最大信貸風險為該等資產於綜合資產負債表中所列之賬面值。

因交易對手乃為由國際信貸評級機構給予高評級之若干銀行，故此流動資金之信貸風險極低。

本集團之信貸風險主要由經營及其他應收賬引起。而於綜合資產負債表內之金額乃為扣除應收賬淨額。

本集團管理層已委任一組人負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序並確保有追回過期欠款之跟進行動以減低信貸風險。此外，為確保拖欠金額作足夠減值，本集團會於每個資產負債結算日查閱每項交易及其他欠款償還金額。同此，本公司董事認為可大大減低本集團信貸風險。

流動資金風險

本集團致力取得長期集資及可靈活地利用銀行借款及借貸間之平衡。另外，備有銀行信貸作應變安排。

7. 收益

收益乃毛租金、經營酒店及酒樓收益、出售建築材料所得金額、物業管理及維修保養費、代理佣金及經營健身中心收益之總和。

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
物業租金	959,537	660,570
物業管理費	142,204	96,144
經營酒店收益	2,208,475	1,875,828
出售建築材料收益	112,317	107,565
其他	98,668	90,715
	3,521,201	2,830,822

8. 商業及地區市場分類資料

商業分類

就管理而言，本集團現經營以下業務：

- | | |
|------|---|
| 物業投資 | — 物業及住寓租賃之租金及其因具有投資增值而持有之物業收益。 |
| 酒店業務 | — 酒店膳宿、餐飲及宴會業務。 |
| 其他業務 | — 建築材料銷售、酒樓經營、物業管理、保養及代理服務、保險代理及經營健身中心。 |

該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

8. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

該等商業之分類資料呈報如下：

2005年

收益

外部銷售收益

業務之間銷售收益

總額

業務之間銷售收益以雙方
同意價格入賬。

業績

分類業績

未分類之公司開支

投資物業之公平價值變動

衍生財務工具之公平價值變動

財務成本

應佔聯營公司業績

除稅前溢利

利得稅

本年度溢利

	物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
外部銷售收益	1,101,741	2,208,475	210,985	—	3,521,201
業務之間銷售收益	29,695	—	31,103	(60,798)	—
總額	<u>1,131,436</u>	<u>2,208,475</u>	<u>242,088</u>	<u>(60,798)</u>	<u>3,521,201</u>
業務之間銷售收益以雙方 同意價格入賬。					
業績					
分類業績	<u>674,275</u>	<u>308,779</u>	<u>34,533</u>		1,017,587
未分類之公司開支					(98,217)
投資物業之公平價值變動	12,982,057	—	—		12,982,057
衍生財務工具之公平價值變動					258,944
財務成本					(760,710)
應佔聯營公司業績	140	—	9,110		<u>9,250</u>
除稅前溢利					13,408,911
利得稅					<u>(2,323,495)</u>
本年度溢利					<u>11,085,416</u>

8. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

其他資料

資本性支出
物業、廠房及設備折舊
預付租賃費用攤銷
折舊及攤銷外之非現金支出

物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
209,638	182,015	7,657	399,310
4,525	191,552	7,513	203,590
166	44,605	—	44,771
1,746	10,119	130	11,995

資產負債表

資產

分類資產
聯營公司權益
未分類之公司資產

綜合總資產

負債

分類負債
未分類之公司負債

綜合總負債

物業投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合賬目 港幣千元
38,292,774	9,469,555	209,230	47,971,559
689	—	18,071	18,760
			507,168
			48,497,487
1,017,582	362,504	122,454	1,502,540
			20,740,954
			22,243,494

8. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

2004年	物業投資 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	其他業務 港幣千元 (重列)	抵銷 港幣千元	綜合賬目 港幣千元 (重列)
收益					
外部銷售收益	756,714	1,875,828	198,280	—	2,830,822
業務之間銷售收益	28,928	—	26,056	(54,984)	—
總額	785,642	1,875,828	224,336	(54,984)	2,830,822
業務之間銷售收益以雙方 同意價格入賬。					
業績					
分類業績	531,842	171,350	28,193		731,385
未分類之公司開支					(77,959)
投資物業之公平價值變動	3,781,275	—	—		3,781,275
財務成本					(404,277)
應佔聯營公司業績	47	—	7,349		7,396
除稅前溢利					4,037,820
利得稅					(746,011)
本年度溢利					3,291,809

8. 商業及地區市場分類資料(續)

商業分類(續)

其他資料

	物業投資 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	其他業務 港幣千元 (重列)	綜合賬目 港幣千元 (重列)
資本性支出	1,579,908	528,388	12,274	2,120,570
物業、廠房及設備折舊	357	128,966	6,954	136,277
預付租賃費用攤銷	166	36,011	—	36,177
折舊及攤銷外之非現金支出	14,834	29,424	1,136	45,394

資產負債表

	物業投資 港幣千元 (重列)	酒店業務 港幣千元 (重列)	其他業務 港幣千元 (重列)	綜合賬目 港幣千元 (重列)
--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

資產

分類資產	26,144,058	9,585,855	159,482	35,889,395
聯營公司權益	549	—	8,961	9,510
未分類之公司資產				91,378
綜合總資產				35,990,283

負債

分類負債	769,793	561,943	95,943	1,427,679
未分類之公司負債				19,064,509
綜合總負債				20,492,188

8. 商業及地區市場分類資料(續)

地區市場分類

本集團按地區市場分類之營業額分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
香港	1,957,162	1,300,001
北美洲	873,210	850,535
歐洲	357,145	331,994
亞太(不包括香港)	333,684	348,292
	3,521,201	2,830,822

分類資產之賬面金額及固定資產增加之地區市場劃分析如下：

	分類資產之賬面金額		固定資產增加	
	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
香港	42,355,575	29,826,658	80,138	1,887,719
北美洲	3,435,144	3,361,201	231,151	28,981
歐洲	1,659,995	1,663,831	35,711	189,313
亞太(不包括香港)	1,046,773	1,138,593	52,310	14,557
	48,497,487	35,990,283	399,310	2,120,570

9. 其他收益

其他收益包括如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
無牌價證券股息	—	292
有牌價證券股息	717	589
出售有牌價證券利益	—	2,549
出售物業、廠房及設備利益	—	48
利息收益	32,386	12,666
滙兌收益淨額	120	—

10. 財務成本

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
無須於5年內全部償還之銀行借貸利息	78,204	3,495
須於5年內全部償還之銀行借貸利息	573,592	426,810
無須於5年內全部償還之其他借貸利息	20,160	22,164
須於5年內全部償還之其他借貸利息	76,843	71,774
其他借貸成本	11,911	11,898
總借貸成本	760,710	536,141
減：發展中物業資本化金額	—	(131,864)
	760,710	404,277

11. 利得稅

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
現時稅項：		
本年度：		
香港利得稅	50,442	51,276
其他司法區	22,932	43,988
	73,374	95,264
前期會計年度(回撥)／撥備：		
香港利得稅	(241)	277
其他司法區	(4,688)	(196)
	(4,929)	81
遞延稅項(說明30)：		
本年度	2,246,785	650,814
前期會計年度回撥	8,265	—
應佔稅率改變	—	(148)
	2,255,050	650,666
本公司及其附屬公司稅項	2,323,495	746,011

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅盈利以17.5%計算。

其他司法區之稅項以當地司法區稅率計算。

11. 利得稅(續)

本年度稅項費用調節至以下收益表溢利：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	13,408,911	4,037,820
按本地利得稅率17.5%計算的稅項	2,346,559	706,619
確定應稅利潤時，不可抵扣的費用的稅項影響	33,630	21,565
確定應稅利潤時，不用應稅的收益的稅項影響	(51,663)	(13,690)
前期會計年度撥備	3,336	81
因稅率改變而產生的期初遞延稅項負債減少	—	(148)
應佔聯營公司業績的稅項影響	(1,619)	7
未予確認的稅務虧損的稅項影響	24,974	35,673
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損	(34,868)	(4,221)
在其他司法區經營的附屬公司因使用不同稅率的影響	11,117	(2,288)
其他	(7,971)	2,413
本年度稅項費用	2,323,495	746,011

12. 本年度溢利

本年度溢利經已扣除：

壞賬準備

核數師酬金

折舊

— 酒店樓宇

— 其他物業，廠房及設備

預付租金支出攤銷

出售物業、廠房及設備之虧損

物業裝置工程撇除

匯兌虧損淨額

出租房地產之營業租約支出

僱員費用，包括董事酬金

確認在貨成本為支出

應佔聯營公司稅項(包括應佔聯營公司業績)

及已計入：

投資物業租金收益減有關開支為276,908,000港元
(2004年為167,360,000港元)

**2005年
港幣千元**

2004年
港幣千元
(重列)

13,325

2,537

4,563

4,464

155,481

117,557

48,109

18,720

203,590

136,277

44,771

36,177

130

—

11,865

45,395

—

752

2,485

2,341

894,541

763,648

320,421

287,732

275

38

682,629

493,210

13. 董事及僱員酬金

支付或應付十二位董事(2004年：十二位)之每位酬金如下：

2005年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股權 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
羅鷹石先生	60	2,820	—	682	—	3,562
羅杜莉君女士	60	—	—	—	—	60
羅嘉瑞醫生	60	3,761	550	1,303	132	5,806
羅啟瑞先生	60	1,077	135	1,055	54	2,381
鄭海泉先生	140	—	—	—	—	140
王于漸教授	125	—	—	—	—	125
李王佩玲女士	125	—	—	—	—	125
羅孔瑞先生	60	1,029	129	—	51	1,269
羅慧端女士	60	420	53	—	21	554
羅康瑞先生	60	—	—	—	—	60
羅鷹瑞醫生	60	—	—	—	—	60
簡德光先生	60	2,590	539	579	130	3,898
	930	11,697	1,406	3,619	388	18,040

13. 董事及僱員酬金(續)

2004年

	袍金 港幣千元	薪金及 其他福利 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	購股權 港幣千元 (重列)	退休 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元 (重列)
羅鷹石先生	20	3,574	29	494	—	4,117
羅杜莉君女士	20	—	—	—	—	20
羅嘉瑞醫生	20	2,946	156	494	93	3,709
羅啟瑞先生	20	1,052	87	494	53	1,706
鄭海泉先生	—	—	—	—	—	—
王于漸教授	20	—	—	—	—	20
李王佩玲女士	20	—	—	—	—	20
羅孔瑞先生	20	1,004	84	—	50	1,158
羅慧端女士	20	350	29	—	18	417
羅康瑞先生	20	—	—	—	—	20
羅鷹瑞醫生	20	—	—	—	—	20
簡德光先生	20	2,526	421	261	126	3,354
	<u>220</u>	<u>11,452</u>	<u>806</u>	<u>1,743</u>	<u>340</u>	<u>14,561</u>

獨立非執行董事鄭海泉先生截至2004年12月31日止年度放棄其董事袍金。

僱員酬金

僱員酬金受僱於本集團五位獲最高薪酬人士中，三位(2004年：三位)為本公司董事，其薪酬已包括在上述說明中。其餘兩位(2004年：兩位)僱員的薪酬分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
薪金及其他福利	5,294	4,897
酌情花紅	345	178
購股權	366	145
退休計劃供款	355	201
	<u>6,360</u>	<u>5,421</u>

13. 董事及僱員酬金 (續)**僱員酬金 (續)**

酬金範圍：

2,000,001港元－2,500,000港元

2,500,001港元－3,000,000港元

3,500,001港元－4,000,000港元

**2005年
僱員人數**2004年
僱員人數

—

1

1

1

1

—

2**2****14. 股息**

股息派發

— 2004年末期息每股港幣13仙 (2004年：2003年為港幣10仙)

— 中期股息每股3.5仙 (2004年：港幣3.5仙)

**2005年
港幣千元**2004年
港幣千元**76,849**

58,491

20,801

20,638

97,650

79,129

建議派發末期股息：

建議派發之末期股息每股港幣20仙 (2004年：港幣13仙)

119,129

76,816

董事會已建議派發2005年度末期股息為每股港幣20仙，而其建議須於即將舉行之股東週年大會上獲股東通過批准。

15. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利按下列數據計算：

盈利

用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利
(本年度母公司資本持有人應佔溢利)

2005年
港幣千元

2004年
港幣千元
(重列)

10,028,139

3,103,952

2005年

2004年

股份數目

用作計算每股基本盈利之股份加權平均數

可能有攤薄影響之股份：

購股權

592,177,466

587,368,774

1,380,383

1,413,347

用作計算攤薄後每股盈利之股份加權平均數

593,557,849

588,782,121

每股基本盈利及攤薄後盈利之影響摘要如下：

每股基本盈利 之影響

每股攤薄後 盈利之影響

2005年

2004年

2005年

2004年

調整前數字

0.51港元

0.53港元

0.51港元

0.53港元

按會計政策變動作調整(見說明3)

16.42港元

4.75港元

16.38港元

4.74港元

重列

16.93港元

5.28港元

16.89港元

5.27港元

16. 物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	香港房地產 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	汽車 港幣千元	廠房及機械 港幣千元	總值 港幣千元
本集團							
成本							
於2004年1月1日，重列	5,824,896	8,963,057	15,922	76,114	4,867	3,793	14,888,649
匯兌差額	274,516	—	—	1	—	—	274,517
增加	66,548	1,784,831	34	68,030	570	17	1,920,030
轉入／(出)	1,910,833	(10,747,888)	—	—	—	—	(8,837,055)
出售／撇除	(29,927)	—	—	(1,139)	(567)	—	(31,633)
於2004年12月31日，重列	8,046,866	—	15,956	143,006	4,870	3,810	8,214,508
匯兌差額	(245,274)	—	—	(2)	—	—	(245,276)
增加	48,305	—	—	141,368	1,038	5	190,716
轉入	146,965	—	207,768	—	—	—	354,733
出售／撇除	(3,752)	—	—	(6,377)	(135)	—	(10,264)
於2005年12月31日	7,993,110	—	223,724	277,995	5,773	3,815	8,504,417
折舊及減值							
於2004年1月1日	787,885	—	6,174	63,795	4,055	3,058	864,967
匯兌差額	34,314	—	—	1	—	—	34,315
年內折舊	117,557	—	328	17,694	492	206	136,277
出售時撇除	—	—	—	(1)	(567)	—	(568)
於2004年12月31日	939,756	—	6,502	81,489	3,980	3,264	1,034,991
匯兌差額	(30,405)	—	—	(318)	—	—	(30,723)
年內折舊	155,481	—	4,155	43,197	567	190	203,590
出售時撇除	—	—	—	(6,218)	(135)	—	(6,353)
於2005年12月31日	1,064,832	—	10,657	118,150	4,412	3,454	1,201,505
賬面金額							
於2005年12月31日	6,928,278	—	213,067	159,845	1,361	361	7,302,912
於2004年12月31日	7,107,110	—	9,454	61,517	890	546	7,179,517

位於香港享有長期契約及中期契約土地之酒店物業及樓宇之賬面值分別為9,092,000港元(2004年：9,420,000港元)及3,241,242,000港元(2004年：3,098,736,000港元)。位於海外享有永久業權之酒店物業之賬面值為3,891,011,000港元(2004年：4,008,408,000港元)。

17. 預付租賃付款額

本集團預付租賃付款額包括：

位於香港租賃業權：

長期契約

中期契約

報告分析目的：

流動資產

非流動資產

2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
20,363	20,529
1,865,134	1,909,739
1,885,497	1,930,268
44,771	44,771
1,840,726	1,885,497
1,885,497	1,930,268

18. 投資物業

公平價值

於1月1日

匯兌差額

增加

出售附屬公司

於收益表確認公平價值淨增加

出售／撇除

轉至物業、廠房及設備

重新分類為非流動資產持作出售

於12月31日

2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
24,793,003	12,302,317
(21,971)	2,557
208,594	200,540
—	(124,200)
12,982,057	3,781,275
(309,645)	(206,541)
(354,733)	8,837,055
(253,800)	—
37,043,505	24,793,003

投資物業之公平價值

遞延期初直接成本

2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
37,043,505	24,793,003
6,240	—
37,049,745	24,793,003

18. 投資物業(續)

- (a) 本集團按營業租約收取租金或用於資本增值目的之物業權益約為35,340,485,000港元(2004年：23,146,840,000港元)，乃採取公平價值模式測定，分類及計算為投資物業。
- (b) 本集團投資物業之公平價值，除花旗銀行廣場外，於2005年12月31日由與本集團無關連之獨立專業物業估值師所做之估值基準價值。

位於香港之投資物業(花旗銀行廣場除外) — 卓德測計師行有限公司

位於美國之投資物業 — Cushman & Wakefield of California, Inc.

於2005年12月31日花旗銀行廣場之公平價值由本集團董事確定，並無獨立專業估值師作出估值。本集團董事跟據最近期同類型物業市場價值而作出有關其估值。

- (c) 投資物業之賬面金額包括下述位於香港及香港以外地區之土地：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
香港之長期契約	2,044,655	1,825,340
香港之中期契約	33,295,830	21,321,500
香港以外地區之永久業權土地	1,703,020	1,646,163
	37,043,505	24,793,003

- (d) 遞延最初直接成本乃本集團之重大部份投資物業組合的營業租約協商，按其租約條款攤銷所產生。

19. 聯營公司權益

聯營公司投資成本：

於香港無牌價證券

於香港有牌價證券

應佔收購後儲備

有牌價證券公平價值

本集團聯營公司之財務資料摘要如下：

資產總額

負債總額

資產淨額

集團應佔聯營公司資產淨額

收益

本年度溢利

集團應佔聯營公司溢利

有關主要聯營公司之資料刊載於財務報告說明第41項內。

2005年
港幣千元

2004年
港幣千元

12

12

2,649

2,649

16,099

6,849

18,760

9,510

39,069

28,352

2005年
港幣千元

2004年
港幣千元

363,752

252,993

(282,729)

(215,745)

81,023

37,248

18,760

9,510

330,341

198,347

42,181

25,972

9,250

7,396

20. 持作出售之投資

於2005年12月31持作出售之投資包括：

於香港無牌價證券
於香港有牌價證券

2005年
港幣千元

246

16,186

16,432

自2005年1月1日開始，於上述財務報告說明第2項內，非買賣證券已按香港會計準則第39號重新分類為持作出售之投資

於結算日，全部持作出售之投資之公平價值，除了非上市投資權益不能依靠公平價值計算，有關投資公平價值乃根據積極市場出價測定。

上述非上市投資代表私人公司所發出之非上市權益證券。以成本減去每間公司於結算日之減值，因本公司董事認為一系列估計合理公平值非常重要，所以認為不能依靠此計算公平價值。

21. 其他投資

2004年
港幣千元

非買賣證券

香港無牌價證券

香港有牌價證券

246

15,028

15,274

22. 應收借貸

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
應收少數股東款項	265,967	257,860
應收聯營公司款項	12,377	12,377
	278,344	270,237

本集團少數股東之借貸款額。有關款額為無抵押，利息以香港銀行同業折息加每年0.9125%及無固定償還條款。

應收聯營公司款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。預期於結算日起12個月內，聯營公司不會償還及其結轉分類為非流動。

於結算日，本集團應收借貸之公平價值約為應收賬面值。

23. 已抵押銀行存款

抵押存款已存放於指定之銀行作為給予本集團長期信貸額之保證。

本集團定期存款之公平值包括銀行存款及現金以約賬面值作為短期定期存款。

24. 存貨

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
已建成之待售物業	42	42
原料	29,342	25,451
耗用品及飲料	23,151	19,314
半製成品	22,774	38,564
	75,309	83,371

25. 應收賬、按金及預付款項

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
銷貨客戶	207,815	161,041
遞延應收租客租金	79,258	48,210
其他應收款項	46,941	29,730
按金及預付款項	73,977	75,201
	407,991	314,182

本集團採取特定之信貸政策。對銷售商品，本集團平均給予銷貨客戶30至60天信貸期。應收租客租金及應收客戶服務收入均需於出示發票時支付。銷貨客戶賬齡分析如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
0—3個月	192,729	147,643
3—6個月	13,885	6,385
6個月以上	1,201	7,013
	207,815	161,041

於2005年12月31日，本集團之銷貨及其他應收款項之公平值約為其相應賬面金額。

26. 持有用作出售用途的非流動資產

截至2005年12月31日止年度內，本集團與第三者訂立兩份買賣合約關於出售兩層朗豪坊寫字樓，按該等物業之賬面值分類為持作出售之固定物業及該出售於結算日後完成。

27. 應付賬、按金及應付款項

購貨客戶

應付租客按金

應付建築費用及保留費用

應付款項、應付利息及其他應付費用

租金按金

—一年內到期

—一年以上到期

**2005年
港幣千元**

161,154

279,083

609,430

482,506

1,532,173

126,814

152,269

279,083

2004年
港幣千元

163,516

224,167

751,981

313,939

1,453,603

89,390

134,777

224,167

1年內支付之應付保留費用為89,103,000港元(2004年：94,584,000港元)。

購貨客戶賬齡分析如下：

0—3個月

3—6個月

6個月以上

**2005年
港幣千元**

156,398

2,685

2,071

161,154

2004年
港幣千元

157,165

4,024

2,327

163,516

於2005年12月31日，本集團之購貨及其他應付款項之公平值約為其相應賬面金額。

28. 衍生財務工具

於本年度，本集團主要利用利率掉期來管理本集團之利率波動，有關其重要掉期資料摘要如下：

- (a) 利率掉期合約訂立至2009年期間之名義金額為2,982,000,000港元，由浮動借貸利息掉期到定息貸款利息範圍由4.72%至5.53%；及
- (b) 利率掉期合約訂立至2007年期間之名義金額為3,520,000,000港元，由浮息基於香港銀行同業拆息利率掉期到浮息基於倫敦銀行同業拆息利率。

截至2005年12月31日止，未償還掉期之公平價值估計負債為44,356,000港元，此乃於結算日之未來預期現金流貼現之估計。於本年度有關掉期之公平價值變動記錄於收益表內。

29. 借貸

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
應付票據	1,722	1,043
銀行借貸及循環借貸(有抵押)	14,192,423	14,847,060
其他非短期借貸(有抵押)	1,748,027	1,594,773
	15,942,172	16,442,876
借貸先付費用	(25,164)	—
	15,917,008	16,442,876
以上借貸之到期情況如下：		
即期或一年內	1,390,620	1,685,710
超過一年但不多於兩年	1,396,452	1,357,695
超過兩年但不多於五年	11,498,616	12,760,471
五年以上	1,631,320	639,000
	15,917,008	16,442,876
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(1,390,620)	(1,685,710)
一年以後到期之借貸	14,526,388	14,757,166

29. 借貸(續)

本集團之固定息率借貸及合約到期日之情況披露如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
一年內	12,270	8,245
超過一年但不多於兩年	14,878	12,768
超過兩年但不多於三年	674,829	15,383
超過三年但不多於四年	6,760	677,224
超過四年但不多於五年	49,923	5,872
五年以上	500,968	379,000
	1,259,628	1,098,492

本集團之浮息率借貸及合約到期日之情況披露如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
一年內	1,378,350	1,677,465
超過一年但不多於兩年	1,381,574	1,344,927
超過兩年但不多於三年	6,519,108	1,859,675
超過三年但不多於四年	1,871,114	8,606,228
超過四年但不多於五年	2,376,884	1,596,089
五年以上	1,130,350	260,000
	14,657,380	15,344,384

29. 借貸(續)

本集團之借貸有效利息利率範圍(相等於合約利息利率)如下：

	2005年	2004年
有效利息利率：		
定息利率	4.52% to 12.50%	4.52% to 8.22%
浮息利率	2.79% to 8.02%	1.01% to 6.92%

除有關本集團之功能貨幣外，本集團之借貸貨幣面值如下：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
美元	1,745,720	1,594,773
英鎊	1,029,526	1,212,224
加幣	581,882	592,202
澳幣	434,237	480,675
紐西蘭幣	254,778	285,959
港元	11,870,865	12,277,043

有抵押銀行借貸包括一筆3,050,000,000港元之貸款(2004年：3,100,000,000港元)，該貸款是透過一間本集團佔85.93% (2004年：85.93%) 權益之間接附屬公司向銀團獲得。

於本年度，本集團再融資5,000,000,000港元。貸款以浮息利息分期攤還並分別於2008年及2010年到期。此款項用於本集團財務營運。

董事考慮有利息借貸之賬面值約為其公平價值。

30. 遞延稅項

主要遞延稅項負債及資產確認及其於現時及前期會計年度之變動情況如下：

本集團

	加速 稅務折舊	稅務虧損	其他	總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2004年1月1日	1,210,969	(251,484)	312,717	1,272,202
會計原則變動之影響(說明2)	459,372	70,633	—	530,005
於2004年1月1日(重列)	1,670,341	(180,851)	312,717	1,802,207
滙兌差額	19,566	(7,166)	(22)	12,378
年內收益扣除(計入)	1,174,348	(197,450)	(326,084)	650,814
出售附屬公司撤回	(1,033)	207	—	(826)
稅率變動之影響計入收益表	(148)	—	—	(148)
於2004年12月31日	2,863,074	(385,260)	(13,389)	2,464,425
會計原則變動之影響(說明2)	—	—	(54,860)	(54,860)
於2005年1月1日(重列)	2,863,074	(385,260)	(68,249)	2,409,565
滙兌差額	(20,406)	8,866	155	(11,385)
年內收益扣除	2,162,062	46,625	46,363	2,255,050
於2005年12月31日	5,004,730	(329,769)	(21,731)	4,653,230

在資產負債表日，本集團有2,717,003,000港元(2004年：3,150,364,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了1,597,634,000港元(2004年：1,895,629,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未被對剩餘的1,119,369,000港元(2004年：1,254,735,000港元)確認遞延稅項資產。

31. 股本

	2005年		2004年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
(a) 法定股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存及				
餘額結轉下年度	800,000	400,000	800,000	400,000
(b) 發行及繳足股本：				
每股面值0.50港元股份				
承上年度結存	589,765	294,883	584,305	292,153
根據購股計劃行使購股權				
而發行之股份	2,043	1,022	769	385
以股代息	2,993	1,496	4,691	2,345
餘額結轉下年度	594,801	297,401	589,765	294,883

於年內，本公司以每股以股代息股份17.18港元（2004年：9.52港元）發行2,992,910股（2004年：4,690,857股）每股面值0.50港元股份。

32. 購股權

根據本公司於1999年6月10日通過之普通決議案及於2001年12月20日所通過之決議案修改所採納之鷹君集團有限公司購股計劃(前名為行政人員購股計劃)(「本計劃」)，本公司董事會可授予購股權予其所挑選之僱員(包括本公司及其附屬公司之執行董事)購買本公司之股份。

本計劃摘要

- a. 本計劃之目的乃為了激勵本公司或任何附屬公司之行政人員、僱員、聯繫人士、代理人及承建商及可使該等人士參與本公司之成長。
- b. 本計劃之參與人包括受遵守適用法律之規限下，任何獲董事會選出並授予購股權之人士，包括(無限制下)本公司或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司任何執行或非執行董事及本公司或其任何附屬公司任何聯繫人士、代理人或承建商。
- c. 按本計劃可能授予之購股權(連同已行使及尚未行使)之本公司每股面值0.50元最高股份(「股份」)之股數，與任何其他計劃所涉及之任何股份一併計算時，須為本公司按本計劃之採納日期已發行股本之股份數目百分之十。按本計劃可供發行之股份總數為54,636,853股份，佔本公司於2006年4月19日(批准2005年財務報告日期前實際可行日期)之已發行股本約9%。
- d. 倘任何一位參與人按本計劃獲授之購股權如全部被行使時，將導致根據所有於直至建議最近授予日前12個月內任何期間已授予或將授予參與人之購股權之已發行及可發行股份總數，超過已發行之有關類別股份的1%，則不會授予購股權。
- e. 可根據購股權認購股份之期限為由(視作已授予及接納購股權)24個月屆滿日後起計之36個月及至此36個月最後一日期間。
- f. 參照上文第(e)段，購股權可行使前必須持有之最短期間為24個月。

32. 購股權(續)

本計劃摘要(續)

- g. 按本計劃之條款，任何參與人須於購股權授予參與人日期起28日內，付予本公司1.00港元作為接納授予購股權之代價。
- h. 認購價(承受人在行使購股權時可認購股份之每股價格)將為(i)於建議授予購股權日(必須為營業日，該詞之定義見聯交所上市規則)在聯交所日報表所列之股份最後成交價，及(ii)於緊接建議授予購股權前5個營業日在聯交所日報表所列之股份之最後成交價平均數，以較高者為準，惟認購價不得低於股份面值。
- i. 本計劃為期10年，於2009年6月10日屆滿。

於年內，本公司僱員所持有之購股權及其變動情況之詳細資料披露於以下表列：

2005年	股份數目					
	於 01/01/2005 尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	於 14/02/2005 失效之 購股權	於 31/12/2005 尚未行使 之購股權
授予購股權年份						
2000	600,000	—	(583,000)	—	(17,000)	—
2001	1,013,000	—	(511,000)	—	—	502,000
2002	824,000	—	(387,000)	—	—	437,000
2003	973,000	—	(562,000)	—	—	411,000
2004	1,201,000	—	—	(14,000)	—	1,187,000
2005	—	1,606,000	—	(10,000)	—	1,596,000
	<u>4,611,000</u>	<u>1,606,000</u>	<u>(2,043,000)</u>	<u>(24,000)</u>	<u>(17,000)</u>	<u>4,133,000</u>
於年末可供行使 加權平均行使價	<u>10.27港元</u>	<u>18.21港元</u>	<u>9.11港元</u>	<u>15.49港元</u>	<u>10.12港元</u>	<u>13.90港元</u>

32. 購股權 (續)

本計劃摘要 (續)

	股份數目					
2004年	於 01/01/2004				於 12/03/2004	於 31/12/2004
授予購股權年份	尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	已註銷之 購股權	失效之 購股權	尚未行使 之購股權
1999	494,000	—	(484,000)	—	(10,000)	—
2000	711,000	—	(105,000)	(6,000)	—	600,000
2001	1,065,000	—	(46,000)	(6,000)	—	1,013,000
2002	964,000	—	(134,000)	(6,000)	—	824,000
2003	986,000	—	—	(13,000)	—	973,000
2004	—	1,210,000	—	(9,000)	—	1,201,000
	<u>4,220,000</u>	<u>1,210,000</u>	<u>(769,000)</u>	<u>(40,000)</u>	<u>(10,000)</u>	<u>4,611,000</u>
於年末可供行使 加權平均行使價	8.91港元	13.55港元	8.07港元	9.34港元	7.02港元	10.27港元

董事於以上表列所持有之購股權的詳細資料披露如下：

2005年	股份數目				
	於 01/01/2005			於 14/02/2005	於 31/12/2005
授予購股權年份	尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	失效之 購股權	尚未行使 之購股權
2000-2005	2,920,000	770,000	(1,400,000)	—	2,290,000

	股份數目				
2004	於 01/01/2004			於 12/03/2004	於 31/12/2004
授予購股權年份	尚未行使 之購股權	已授予之 購股權	已行使之 購股權	失效之 購股權	尚未行使 之購股權
1999-2004	2,605,000	700,000	(385,000)	—	2,920,000

購股權於年內已行使而該等股份於行使當日之加權平均市價為15.20港元。

32. 購股權(續)

本計劃摘要(續)

每年獲授予購股權之資料披露如下：

年份	授予日期	可行使期間	每股認購價
			(港元)
1999	12/3/1999	13/3/2001 – 12/3/2004	7.020
2000	14/2/2000	15/2/2002 – 14/2/2005	10.116
2001	16/1/2001	17/1/2003 – 16/1/2006	13.392
2002	28/1/2002	29/1/2004 – 28/1/2007	8.440
2003	10/2/2003	11/2/2005 – 10/2/2008	4.625
2004	16/3/2004	17/3/2006 – 16/3/2009	13.550
2005	17/3/2005	18/3/2007 – 17/3/2010	18.210

附註：

- (i) 於1999年內所授予之購股權乃按已於1999年3月16日屆滿之舊有行政人員購股計劃發授。2000年至2005年授予之購股權乃按於1999年6月10日採納之本計劃發授。
- (ii) 接納授予每一購股權所付之代價為1.00港元。
- (iii) 於2003年2月7日，2004年3月15日及2005年3月16日授予購股權之前一個工作天，本公司每股面值0.50港元股份在聯交所之收市價為4.55港元，13.50港元及18.05港元。
- (iv) 購股權有效期間為授予日開始後24個月。

32. 購股權 (續)

本計劃摘要 (續)

附註：(續)

(v) 該公平價值乃運用以下重要假設 (按畢蘇購股權訂價模式) 而得出：

授予日期：	17/3/2005	16/3/2004	10/2/2003
行使價：	18.21港元	13.55港元	4.625港元
預期波幅 (說明a)：	41.88%	46.49%	32%
預期股息回報 (說明b)：	0.95%	0.96%	2.82%
預期授予日起有效期限：	5年	5年	5年
無風險利率 (說明c)：	3.81%	2.52%	2.98%
每一購股權公平價值：	6.63港元	5.43港元	1.15港元

說明：

(a) 預期波幅乃按過往波幅。

(b) 預期股息回報乃按過往股息。

(c) 於授予日，無風險利率之回報約為5年期外匯基金票據。

於購股權屆滿前之全部已註銷購股權將會按有關購股計劃而視為失效。

33. 退休福利計劃

本集團為香港及海外僱員設立多個退休福利計劃。本集團為香港所有合資格僱員提供數個定額供款計劃。該等計劃乃根據職業退休保障計劃條例註冊成立。其資產與本集團之資產分開，由獨立第三者管理。該等計劃由僱員及僱主兩者共同供款，供款額為僱員每月基本薪金5%至10%。海外僱員退休福利計劃則因應各國當地之規定及慣例而作出安排。

由於香港特別行政區於2000年推行新的強制性公積金計劃，所以現時新入職之僱員不能參加上述之職業退休保障計劃。

由2000年12月1日起，本集團於香港之新入職僱員須參加新的強制性公積金計劃。根據該計劃，本集團之供款額為僱員薪金5%至10%，而僱員之供款額為5%。

2005年12月31日止年度按退休計劃已喪失權利之供款約為1,031,000港元(2004年：826,000港元)已用作減去現水平所作之供款。截至2005年12月31日止年度之退休保障計劃之供款總額約為34,543,000港元(2004年：29,401,000港元)已於收益表內扣除。於2005年12月31日，於年內到期供款約為301,000港元(2004年：1,256,000港元)尚未繳於計劃中。

34. 已售持有投資物業之附屬公司

截至2004年12月31日止年度內，本集團出售其附屬公司Bright View Holdings Limited及盈勝發展有限公司。該等附屬公司於出售日之資產淨額如下：

	2004年 港幣千元 (重列)
出售淨資產：	
投資物業	124,200
應收賬、按金及預付款項	1,027
應付賬、按金及應付費用	(1,444)
稅項準備	(24)
遞延稅項	(826)
	122,933
已售持有投資物業之附屬公司利益	51,862
總代價	174,795
償付由：	
現金	174,795
因出售之淨現金流入：	
現金代價	174,795

於去年出售的附屬公司為本集團帶來約3,671,000港元營業額及約3,143,000港元經營溢利。出售的附屬公司對集團於年內之現金流量並無重大影響。

35. 非現金重大交易

於年內，本公司以每股以股代息股份17.18港元(2004年：9.52港元)發行2,992,910股(2004年：4,690,857股)每股面值0.50元股份。

36. 資產抵押

於2005年12月31日，本集團銀行借貸作出以下按揭或抵押：

- (a) 本集團之投資物業（包括相關物業出售之費用、保險費用、租金收入、收益及其他收入）之總賬面值約為37,005,245,000港元（2004年：24,758,633,000港元）；
- (b) 本集團之酒店樓宇及預付土地成本之總賬面值分別約為6,928,278,000港元及1,865,132,000港元（2004年：7,107,110,000港元及1,909,739,000港元）；
- (c) 本集團業主自用物業及預付土地成本之總賬面值分別約為213,033,000港元及20,365,000港元（2004年：9,420,000港元及20,529,000港元）；
- (d) 本集團持作出售用途之固定資產約為253,800,000港元（2004年：無）；及
- (e) 銀行存款為489,346,000港元（2004年為3,604,000港元）。

37. 承擔項目及或然債項

於2005年12月31日，本集團未列入財務報告內之經核准資本性開支約為11,911,000港元（2004年為33,625,000港元）；其中已簽約者約為8,522,000港元（2004年：18,821,000港元）。

除上述外，本集團及本公司於2005年12月31日並無任何重大承擔項目及或然債項。

38. 經營租賃協議

本集團為出租人

物業租賃之本年度收益為959,537,000港元(2004年：660,570,000港元)。該物業之承擔租約普遍為期1至6年。

在資產負債表日，本集團已與投資物業之承租人達成協議，可在以下期間內收取下述未來最低租賃付款額：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
1年內	874,890	773,061
2至5年內	1,436,708	1,544,359
5年後	200,021	265,897
	2,511,619	2,583,317

若干未來最低租賃付款額以租約內達成之指明期間內將向承租人收取之估計市場租金作基準計算。

本集團為承租人

在資產負債表日，本集團有以下不可取消的經營租賃承擔，並須在以下期間內繳付：

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元
1年內	2,836	1,446
2至5年內	1,479	466
	4,315	1,912

經營租賃付款額代表本集團為租賃某些寫字樓而應付的租金。租約期協議為1至3年，而租金是固定的。

39. 有關連人士之交易

本集團與有關連人士在年內有下述重大之交易及結算日的結存。該等有關連人士為本公司之某些股東及董事有實際利益之公司。該等交易乃以一般業務情況及由訂約人互相同意之條款所協定。

	2005年 港幣千元	2004年 港幣千元 (重列)
截至12月31日止之交易		
貿易收益	1,613	2,355
租金收益	1,483	1,670
管理費收入	240	240
支付董事房屋租金	1,950	2,400
支付上蓋的建築工程成本及費用	97,415	765,003
支付翻新工程費用	2,316	3,013
於12月31日結存		
應收少數股東權益款項(說明22)	265,967	257,860
應收聯營公司款項(說明22)	12,377	12,377
應收賬、按金及預付款項(說明a)	4,306	3,543
應付賬、按金及應付費用(說明b)	477,034	561,951

說明：

- 該款項乃為應收相關公司交易款項。該等款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。於結算日應收賬、存款及預付款項之公平價值之相應賬面值。
- 該款項乃為應付建築款項。該等款項乃沒有抵押、零利息及沒有固定還款期。於結算日應付賬、存款及應付費用之公平價值之相應賬面值。
- 於年內，董事及其他高級行政人員薪酬已於說明13內披露。董事及高級行政人員之薪酬乃由薪酬委員會按其個別之表現及薪酬趨勢而決定。

40. 主要附屬公司資料

本公司於2005年12月31日主要附屬公司之資料如下：

直接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在英屬維爾京群島成立及經營：			
Jolly Trend Limited	2股每股1美元	投資控股	100%
間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在香港成立及經營：			
卓圖有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
兆標有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
智景投資有限公司	2股每股港幣1元	酒樓經營	100%
CP (Portion A) Limited	2股每股港幣1元	物業投資	100%
CP (Portion B) Limited	2股每股港幣1元	物業投資	100%
順億發展有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
順盈有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
逸東軒國際有限公司	2股每股港幣10元	住寓管理	100%
運昭有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
鷹君廣告有限公司	2股每股港幣1元	廣告代理	100%
金利田投資有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%

40. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在香港成立及經營：(續)			
展安發展有限公司	5,000股每股港幣1元	酒店所有權及經營	100%
發星國際有限公司	2股每股港幣1元	酒店所有權及經營	100%
堅信工程有限公司	2股每股港幣1元	保養服務	100%
朗廷酒店國際有限公司	2股每股港幣1元	酒店管理	100%
朗豪酒店(香港)有限公司	2股每股港幣1元	酒店所有權及經營	100%
祥裕管理有限公司	10,000股每股港幣1元	物業管理	100%
珀昌有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
滿億有限公司	10,000,000股每股港幣1元	物業投資	100%
盼海有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
Renaissance City Development Company Limited	2股每股港幣10元	物業投資	100%
實力物業管理有限公司	2股每股港幣1元	物業管理	100%
昌瑞有限公司	2股每股港幣1元	經營健身中心	100%
鷹君有限公司	2,000,000股 每股港幣0.5元	投資控股	100%
鷹君發展及策劃管理有限公司	2股每股港幣10元	項目管理	100%
鷹君工程有限公司	2股每股港幣1元	保養服務	100%

40. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在香港成立及經營：(續)			
鷹君物業代理有限公司	2股每股港幣10元	物業代理	100%
鷹君財務有限公司	100,000股每股港幣100元	財務	100%
鷹君保險有限公司	1,000股每股港幣1元	保險代理	100%
鷹君物業管理有限公司	100,000股每股港幣1元	物業管理	100%
高端有限公司	600,000股每股港幣1元	建築材料貿易	100%
菱輝有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
維卓發展有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
禾熙有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	100%
Zamanta Investments Limited	100股每股港幣10元	物業投資	100%
楓閣有限公司	2股每股港幣1元	物業投資	85.93%
Missleton Finance Limited	1,000,000股每股港幣1元	財務	85.93%
澤峯發展有限公司	1,000,000股每股港幣1元	物業投資	85.93%
— 在英屬維爾京群島成立及在英國經營：			
Great Eagle Hotels (UK) Limited	1股1美元	酒店所有權及經營	100%

40. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在加拿大成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Canada) Limited	10股普通股每股1加元	酒店所有權及經營	100%
在英屬維爾京群島成立及在澳洲經營：			
Katesbridge Group Limited	1股1美元	投資控股	100%
— 在澳洲成立及經營：			
Southgate Hotel Management Pty. Ltd.	17,408股每股2澳元	酒店經營	100%
— 在英屬維爾京群島成立及在新西蘭經營：			
Great Eagle Hotels (New Zealand) Limited	1股1美元	物業投資	100%
— 在新西蘭成立及經營：			
Great Eagle Hotels (Auckland) Limited	1,000股無面值	酒店經營	100%

40. 主要附屬公司資料(續)

間接附屬公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本公司所佔 已發行股本 權益百分率
— 在美國成立及經營：			
ElH Properties Company - XX, LLC	1,000美元	物業投資	100%
Pacific Dolphin Corporation	100股無面值	物業投資	100%
Pacific Spear Corporation	100股每股0.001美元	物業投資	100%
Pacific 2700 Ygnacio Corporation	100股每股1美元	物業投資	100%
Pacific Ygnacio Corporation	100股無面值	物業投資	100%
Shorthills NJ, Inc.	100股每股1美元	物業投資	100%

附註：截至本年度及年內任何期間，全部該等附屬公司並無借貸證券。

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出過於冗長，故此，現時只將對本集團之業績或資產及負債有重大影響之附屬公司載出。

41. 主要聯營公司資料

本集團於2005年12月31日有關主要聯營公司之資料如下：

間接聯營公司	已發行及繳足股本權益	主要業務	本集團所佔 已發行股本 權益百分率
City Apex Limited	3,500股每股1美元	投資控股	23%
才庫媒體集團有限公司	274,218,000股每股港幣0.2元	投資控股及印刷	22.98%