

1. 一般資料

嘉華國際集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於香港及中國內地從物業發展及投資，製造、銷售及分銷建築材料。

本公司是在百慕達註冊成立之有限公司，並在香港聯合交易所有限公司主板上市。註冊地址為 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。主要辦事處為香港北角渣華道191號嘉華國際中心29樓。

於二零零四年十二月三十一日，本集團擁有從事製造、銷售及分銷建築材料業務之銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」，原名為嘉華建材有限公司)65.8%之股權。

於二零零五年五月四日，銀河娛樂按每股面值港幣8元發行新股份146,000,000股。於二零零五年七月二十二日，銀河娛樂以收購價港幣18,405,000,000元(部份以發行1,840,519,798銀河娛樂新股支付)完成收購銀河娛樂場股份有限公司附有97.9%經濟權益之88.1%有投票權股份。隨後，本集團佔銀河娛樂之股權由65.8%被攤薄至佔25.9%，令本集團被視作出售銀河娛樂股權。因此銀河娛樂由二零零五年七月二十二日起不再是本集團之附屬公司而成為聯營公司，其業績以權益會計法在綜合財務報表中入賬。

於二零零五年九月十四日，本公司決議按每持有十股本公司股份，獲一股銀河娛樂股份的基準派發特別中期股息。於二零零五年十一月四日派發股息後，本集團佔銀河娛樂之股權進一步攤薄至18.7%，而銀河娛樂股權中50.5%由呂氏家族基金及呂氏家族成員持有。因此，本集團不再對銀河娛樂之管理具重大之影響力，而銀河娛樂則成為本集團之可供出售之財務資產。

於上述被視為出售銀河娛樂及特別股息派發後，本集團終止從事製造、銷售及分銷建築材料之業務。

2. 編製基準

財務報表按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「財務準則」)而編製，採用歷史成本會計法，並就投資物業之重估、可供出售之財務資產及其他投資而作修訂，按公平值列賬。

編製符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。其涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註5中披露。

2. 編製基準(續)

- (a) 在二零零五年，本集團採納於二零零五年一月一日或之後開始生效，並與本集團業務有關之下列新訂或經修訂香港財務報告準則、香港會計準則(「會計準則」)及詮釋(「會計實務準則－詮釋」)(HK-Int)、「香港(詮釋常務委員會)－詮釋」(HK(SIC)-Int)及「香港(國際財務報告解釋委員會)－詮釋」(HK(IFRIC)-Int)，(合稱「新香港財務報告準則」)：

會計準則1	財務報表之編製
會計準則2	存貨
會計準則7	現金流量表
會計準則8	會計政策、會計估算的變動及錯誤
會計準則10	結算日後事項
會計準則16	物業、機器及設備
會計準則17	租賃
會計準則21	滙率變動之影響
會計準則23	借貸成本
會計準則24	關聯方之披露
會計準則27	綜合及獨立財務報表
會計準則28	聯營公司投資
會計準則31	合營企業投資
會計準則32	金融工具：披露及呈列
會計準則33	每股盈利
會計準則36	資產減值
會計準則37	撥備、或然負債及或然資產
會計準則38	無形資產
會計準則39	金融工具：確認及計量
會計準則39(修訂)	財務資產和財務負債的過渡及初步確認
會計準則40	投資物業
HK-Int 3	收益 — 出售發展中物業之完成前合約
HK(SIC)-Int 12	綜合 — 特殊目的實體
HK(SIC)-Int 15	營運租賃 — 優惠
HK(SIC)-Int 21	所得稅 — 經重估非折舊資產的收回
HK(IFRIC)-Int 1	拆卸、復原及相類似的現存負債之變動
財務準則2	以股份支付之款項
財務準則3	業務合併
財務準則5	可供出售之非流動資產及已終止經營業務

2. 編製基準(續)

會計準則1影響少數股東權益、應佔聯營公司及共同控制實體稅後業績及其他披露的呈報形式，而會計準則24影響關聯方的確認和若干其他關聯方披露。採納新訂會計準則2、7、8、10、21、23、27、28、31、33以及香港(詮釋常務委員會)－詮釋12、15及21並無導致本集團的會計政策出現重大變動。總括而言，主要會計政策變動概括如下：

- (1) 採納經修訂會計準則17導致會計政策改變，涉及將預付土地租金由物業、機器及設備以及發展中物業，重新分類為租賃土地及土地使用權。為租賃土地及土地使用權支付之預付款項，採用直線法按租賃期攤銷於損益表中，若出現減值則將減值於損益表中支銷。於以往年度，列於物業、機器及設備內之租賃土地乃按估值或成本扣除累計折舊及減值列賬，而於發展中物業則按成本(包括土地及建築成本)扣除預計虧損準備列賬。
- (2) 採納會計準則32及39導致會計政策改變，涉及按公平值透過損益列賬處理的財務資產(包括其他投資)及可供出售之財務資產之分類。這亦導致貸款及應收款、借貸及對沖活動的確認及計量的改變。貸款、應收款及持至到期日投資，以有效息率方法按攤銷成本列賬。借貸最初按公平值扣除所產生的交易成本確認，其後以有效息率方法按攤銷成本列賬。可換股債券的負債部份之公平值乃以相等的非可換股債券之市場利率予以釐定。權益部份在該等債券獲撤銷確認時(不論獲兌換、贖回或已失效)於資本儲備內確認。

於以往年度，本集團之投資，撇除附屬公司，聯營公司及共同控制實體分類為長期投資及短期投資。因特定長期目標或策略原因持有之證券均列入資產負債表之其他非流動資產，並按成本值扣除減值準備入賬。個別投資之賬面值在每年結算日均作檢討，以評估其公平值是否已下跌至低於其賬面值。為短期價格變動而產生利潤所持有之證券列入資產負債表之流動資產，並按公平值入賬。另外，長期負債及可換股債券按面值計入長期負債。有關發行可換股債券所產生的開支已按融資的有關年期以直線法攤銷。

由於會計準則39並不容許財務資產及負債根據準則按追溯性之基準確認、撤銷確認或計量。故此，二零零四年十二月三十一日之比較數額並無予以重列。

- (3) 採納經修訂會計準則40導致會計政策改變，其中投資物業公平值的變動在損益表中確認。在以往年度，公平值的減少在損益賬支銷，公平值的增加首先與早前損益表估值的減少對銷，餘額撥入投資物業重估儲備。於二零零四年十二月三十一日，投資物業估值低於原值，而重估虧損已在損益表中扣除，所以並無投資物業重估儲備。因此，無需作出往年度調整。

2. 編製基準(續)

- (4) 採納財務準則3及會計準則36及會計準則38導致對商譽之會計政策改變。商譽每年作減值測試，及以成本減累積減值虧損列賬。倘收購者佔被購者可識辨資產、負債及或然債務等公平值之權益超過企業合併成本之餘額，即時於損益表中確認。

於以往年度，收購所產生之商譽以一項獨立資產計入資產負債表，並按其估計可使用年期(不超過二十年)，採用直線法攤銷。商譽之賬面值每年檢討，當董事認為出現非暫時性減值時，則會作出撥備。倘淨資產之公平值超過購買代價，則於收購年度或按所購非貨幣資產之加權平均可使用年內，於損益表內確認該等差額。鑑於此項改變，本集團採用過渡安排，於二零零五年一月一日之年初盈餘儲備中，沖銷負商譽。二零零四年十二月三十一日之比較數額則並未重列。

- (5) 採納會計準則16、會計準則37及香港(國際財務報告解釋委員會)一詮釋1後，有關環境復修及其相關資產之撥備的會計政策有所變動。計算環境復修撥備時出現之任何變動，須在其相關資產內予以加入或扣減。撥備貼現之定期計算，在產生時於損益表內確認為財務費用。

過往年度，與環境復修撥備相關之資產成本，並無因為撥備之變動而予以調整。

- (6) 採納會計實務準則一詮釋3導致會計政策改變，當中物業銷售於物業之風險及回報轉至買家名下才確認收入。

於以往年度，在建物業之銷售按物業發展期間工程完成比例或已收和應收銷售款比例，兩者中較低者確認收入。本集團已選擇採納過渡安排，改變二零零五年一月一日或以後有關物業銷售之收入確認政策。

- (7) 採納財務準則2導致對以股份支付之款項的會計政策有所變動。就取得僱員服務而授出認股權之公平值確認為開支並於損益表入賬。

於以往年度，向僱員授出之認股權並無於損益表內確認為開支。本集團已採用過渡安排，由於所有認股權於二零零五年一月一日或以前已生效，因此無需作出前年度調整。

- (8) 採納財務準則5導致關於確認為已終止經營業務之會計政策出現變動。財務準則5闡明當一經營業務，符合分類為「持作出售」之條件或已出售時，該業務乃分類為已終止。

隨著被視為出售銀河娛樂及派發以銀河娛樂股份為實物之特別中期股息後(詳情見附註1)，銀河娛樂不再是集團的附屬公司或聯營公司，其業務因此列為已終止經營業務。

財務準則5之應用並不影響以往年度之財務報表，惟已終止經營業務令業績、現金流量及分部資料之呈列有所變動除外。本集團由二零零五年一月一日起採納財務準則5，有關影響載列於附註7。

2. 編製基準 (續)

會計政策已根據有關會計準則之過渡安排而按追溯性基準修訂，惟有關會計準則39、會計實務準則一詮釋3、財務準則2、3及5之會計政策除外。因此，二零零四年之比較數字已就會計政策之變動而重列或修訂。有關變動概括於以下(b)及(c)。

(b) 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綜合損益表及綜合資產負債表每項之影響詳列如下：

(i) 綜合損益表

	會計準則					總額 港幣千元
	會計準則1 港幣千元	會計準則17 港幣千元	會計準則 32、39 港幣千元	財務準則2 港幣千元	財務準則3 港幣千元	
銷售成本		7,281				7,281
其他營運收入					18,991	18,991
行政費用		(5,077)	12,616	(2,383)		5,156
經營溢利						31,428
財務費用			(10,471)			(10,471)
應佔共同控制實體業績	(17,459)					(17,459)
除稅前溢利						3,498
稅項	17,459	587				18,046
本年度溢利	—	2,791	2,145	(2,383)	18,991	21,544
應佔：						
本公司股東	—	2,104	2,145	(2,383)	18,991	20,857
少數股東權益	—	687	—	—	—	687
	—	2,791	2,145	(2,383)	18,991	21,544

(ii) 綜合資產負債表

	會計準則					總額 港幣千元
	會計準則17 港幣千元	會計準則 32、39 港幣千元	會計準則40 港幣千元	財務準則2 港幣千元	財務準則3 港幣千元	
非流動資產						
物業、機器及設備	(70,502)		(2,016,387)			(2,086,889)
投資物業			2,016,387			2,016,387
租賃土地及土地使用權	70,502					70,502
流動資產						
發展物業	(24,185)					(24,185)
應收賬款及預付款		(1,279)				(1,279)
總資產	(24,185)	(1,279)	—	—	—	(25,464)
權益						
股份溢價		15,870				15,870
可換股債券儲備		23,109				23,109
認股權儲備				2,383		2,383
盈餘儲備	(16,446)	(22,281)		(2,383)	18,991	(22,119)
少數股東權益	(4,053)					(4,053)
總權益						15,190
非流動負債						
借貸		(22,878)				(22,878)
遞延稅項負債	(3,686)	4,901				1,215
負商譽					(18,991)	(18,991)
負債總額						(40,654)
總權益及負債	(24,185)	(1,279)	—	—	—	(25,464)

2. 編製基準(續)

- (c) 採納新香港財務報告準則過渡安排對截至二零零四年十二月三十一日綜合損益表及綜合資產負債表之變動詳列如下：

(i) 綜合損益表

	會計準則 16、37 HK(IFRIC) - Int 1					重列 港幣千元
	按以往呈報 港幣千元	會計準則1 港幣千元	會計準則17 港幣千元	財務準則5 港幣千元	港幣千元	
營業額	1,730,538				(1,312,281)	418,257
銷售成本	(1,548,383)		10,149		1,248,459	(289,775)
毛利	182,155					128,482
其他收益	17,164				(7,638)	9,526
其他營運收入	56,281				(23,829)	32,452
行政費用	(136,755)		(3,168)		54,072	(85,851)
其他營運費用	(41,001)			(110)	22,410	(18,701)
經營溢利	77,844					65,908
投資物業之公平值變動	(8,892)				(103)	(8,995)
財務費用	(13,425)				3,285	(10,140)
應佔溢利減虧損						
共同控制實體	238,976	(40,730)			(13,866)	184,380
聯營公司	3,371	(810)			(2,561)	—
除稅前溢利	297,874					231,153
稅項(支出)/抵免	(42,434)	41,540	60		2,295	1,461
持續經營業務之溢利	255,440					232,614
來自已終止經營業務之溢利	—				29,757	29,757
少數股東權益	(21,117)	3,145	(104)	64	18,012	—
本年度溢利	234,323	3,145	6,937	(46)	18,012	262,371
應佔：						
本公司股東	234,323	—	6,937	(46)	—	241,214
少數股東權益	—	3,145	—	—	18,012	21,157
	234,323	3,145	6,937	(46)	18,012	262,371
	港仙					港仙
經營業務之每股盈利						
基本	11.70					12.09
攤薄	9.90					10.20
持續經營業務之每股盈利						
基本						11.50
攤薄						9.68
已終止經營業務之每股盈利						
基本						0.59
攤薄						0.52

2. 編製基準(續)

(ii) 綜合資產負債表

	按以往呈報	會計準則1	會計準則17	會計準則 32、39	會計準則 40	會計準則 16、37 HK(IFRIC) - Int 1	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
非流動資產							
物業、機器及設備	1,115,426		(304,803)		(304,568)		506,055
投資物業	—				326,798		326,798
租賃土地及土地使用權	—		257,347				257,347
共同控制實體	440,476	49,263					489,739
聯營公司	18,650						18,650
可供出售之財務資產	—			152,375			152,375
其他非流動資產	304,898			(152,375)		136,049	288,572
	1,879,450						2,039,536
流動資產							
發展物業	4,561,850		(26,389)				4,535,461
應收賬款及預付款	665,360	155,237					820,597
其他流動資產	923,412						923,412
	6,150,622						6,279,470
總資產	8,030,072	204,500	(73,845)	—	22,230	136,049	8,319,006
權益							
股本	201,564						201,564
其他儲備	1,017,733		(57,783)				959,950
盈餘儲備	1,511,938		(9,596)		22,230	(13,332)	1,511,240
股東權益	2,731,235						2,672,754
少數股東權益	1,147,265	(401,957)	(3,366)			(18,588)	723,354
總權益	3,878,500						3,396,108
非流動負債							
借貸	2,675,209	98,015					2,773,224
遞延稅項負債	81,474		(3,100)			1	78,375
負商譽	136						136
撥備	—					180,873	180,873
	2,756,819						3,032,608
流動負債							
應付賬款及應計費用	510,432	508,442				(12,905)	1,005,969
借貸之現期部份	844,542						844,542
應付稅項	39,779						39,779
	1,394,753						1,890,290
負債總額	4,151,572						4,922,898
總權益及負債	8,030,072	204,500	(73,845)	—	22,230	136,049	8,319,006

2. 編製基準(續)

(d) 尚未生效的準則、已修訂準則及詮釋

本集團並未採納若干已公佈但於二零零六年一月一日或之後開始之會計年度生效之新準則、對現有準則之修訂及詮釋。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度生效

會計準則19(修訂)	僱員福利 — 精算盈虧、集體界定福利計劃和披露
會計準則21(修訂)	匯率變更的影響 — 在海外業務的淨投資
會計準則39(修訂)	預測集團內交易的現金流量對沖會計處理
會計準則39(修訂)	公平值期權
會計準則39及財務準則4(修訂)	金融工具：確認及計量與保險合約 — 財務擔保合約
財務準則 6	礦產資源的開採和評估
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋4	釐定一項安排是否包含租賃
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋5	對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋6	參予特殊市場 — 電氣及電子設備廢料 — 產生的負債

於截至二零零七年十二月三十一日止年度生效

香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋7	應用會計準則29嚴重通脹經濟中的財務報告下的重列方法
財務準則7及會計準則1的修訂	金融工具：披露，及會計準則1：財務報表的呈報 — 資本披露的修訂補充

本集團已開始評估該等新準則、對現有準則之修訂及詮釋對集團之影響，但現階段未能就其對集團之財務狀況及營運影響作結論。

3. 主要會計政策

編製此財務報表之主要會計政策如下。除了上述附註2(a)提及者外，所應用之會計政策與過往年度所用者貫徹一致。

3.1 綜合基礎

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之賬目，並包括集團應佔共同控制實體及聯營公司之收購後業績及儲備。

本年度內購入或售出之附屬公司、共同控制實體或聯營公司之應佔業績由其收購生效日起計或計至出售日止反映在綜合損益表內。

出售附屬公司、共同控制實體或聯營公司之收益或虧損根據出售時應佔之資產淨值及應佔未沖銷商譽計算。

3. 主要會計政策(續)

3.2 附屬公司

附屬公司乃由本集團有權控制其財政及營運政策之公司，一般附帶超過半數投票權的股權(直接或間接)或持有過半數已發行股本。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

收購會計法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

3.3 少數股東

少數股東權益即外部股東於附屬公司之經營業績及淨資產值之權益。

本集團視與少數股東之交易為與外部人士之交易。集團因出售其權益予少數股東而產生之盈利及虧損在損益表中記賬。當收購少數股東權益時，其付出代價與應佔收購附屬公司淨資產的賬面值有差額，則產生商譽。

3.4 共同控制實體

共同控制實體乃本集團與合營者以合約協議方式經營業務，共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面之控制權。

共同控制實體以權益法入賬，本集團應佔之業績列入綜合損益表而本集團應佔之資產淨值則計入綜合資產負債表中。

3. 主要會計政策(續)

3.4 共同控制實體(續)

在本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。共同控制實體之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

3.5 聯營公司

聯營公司乃非附屬公司或合營公司，但本集團在股權中擁有長期權益，並對其管理有重大影響力，通常附帶有20%–50%投票權的股權。

聯營公司投資以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識辨的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。

3.6 商譽

商譽指收購成本高於在收購日集團應佔所收購之附屬公司、共同控制實體及聯營公司之可識辨淨資產之公平值數額。若增持附屬公司，商譽則指收購成本高於所購少數股東份額之賬面值。收購成本以所付予的資產、發行之權益工具及於交易日所產生或承擔之債項的公平值計算，包括因收購而直接產生之費用。

收購附屬公司的商譽包括在無形資產內，收購共同控制實體及聯營公司的商譽包括在其投資內。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

當收購成本低於所收購淨資產之公平值或所購少數股東份額之賬面值時，其相差為負商譽在損益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

3.7 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減去累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養在產生的財政年度內於損益表支銷。

租賃土地上之樓房及裝修按其租賃年期以直接法計算折舊。其他物業、機器及設備則以直線法按其估計可使用年期及下列年率計算折舊：

廠場機器	9至25%
其他資產	10至25%

將資產重修至其正常運作狀態之重大支出均在損益表支銷。裝修改良支出均資本化，並按其對本集團之預計可用年期折舊。資產之剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。如可收回價值已低於其賬面值，則將賬面值撇減至可收回價值。

出售資產之收益或虧損指出售所得收入淨額與資產賬面值之差額，並於損益表入賬。

3.8 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業包括以永久權持有土地、以營運租賃持有的土地及以融資租賃持有之樓宇。以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃根據外部估值師每年的評估。公平值變動在損益表列賬。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政年度內於損益表支銷。

3. 主要會計政策 (續)

3.8 投資物業 (續)

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業記賬。

若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。

3.9 資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於損益表內確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辦現金流量的最低層次組合。

3.10 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益列賬的財務資產(包括其他投資)、貸款及應收款及可供出售之財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產 (包括其他投資)

按公平值透過損益列賬的財務資產若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。此財務資產初步按公平值確認，交易成本於損益表中支銷，其後按公平值列賬。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款以有效息率法按攤銷成本列賬。

3. 主要會計政策(續)

3.10 投資(續)

(c) 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。可供出售之財務資產初步按公平值加交易成本確認，其後按公平值列賬。

投資的購入及出售在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。

因為按公平值透過損益列賬的財務資產類別的公平值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣證券公平值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售的證券被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券的盈虧。

有報價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和經改良的期權定價模式，以反映發行人的具體情況。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售之財務資產存在此等證據，累計虧損 — 按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算 — 自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。

3.11 發展物業

發展物業作為流動資產處理，包括租賃土地及土地使用權，以成本減攤銷、建築費用、應佔經常性開支及發展項目之利息支出列賬，扣除可能發生之虧損準備。持作出售用途之已發展物業乃按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。可變現淨值是以預計之銷售價減除估計銷售費用計算。

為租賃土地及土地使用權而支付之成本，採用直線法按租賃期攤銷。在租賃土地物業之建築期或重建期間，租賃土地之攤銷列為發展中物業部份成本。至於在所有其他資產，該等攤銷即時於損益表中確認。

3. 主要會計政策 (續)

3.12 應收賬款及預付款

應收賬款及預付款初步以公平值確認，其後利用有效息率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收賬款及預付款設定減值撥備。當欠款人遇上重大財政困難、有可能破產及未能或延遲還款時，應視為應收賬款已經減值。撥備金額為資產賬面值與按有效息率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。撥備金額在損益表確認。

3.13 存貨

存貨按成本值或可變現淨值二者之較低者入賬。成本以加權平均數作基準，包括物料、直接勞工及應佔之經常性開支。可變現淨值是以預計之銷售價減除估計銷售費用計算。

3.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金及銀行結餘、存於銀行及財務機構於存款日起計三個月內可隨時提取之款項，減除由銀行及財務機構墊支而須於墊支日期起計三個月內償還之金額。

3.15 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如本公司回購其權益股本，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，而股份將被註銷。

3.16 借貸

借貸初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用有效息率法於貸款期間內在損益表確認。

可換股債券負債部份的公平值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權，在股東權益中確認和列賬，並扣除所得稅影響。權益部份在該等債券獲撤銷確認時(不論獲兌換、贖回或已失效)於資本儲備內確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借貸分類為流動負債。

3. 主要會計政策(續)

3.17 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。除被分類為投資物業外，為租賃土地及土地使用權支付之預付款項，採用直線法按租賃期攤銷，若出現減值則將減值於損益表中支銷。在租賃土地物業之建築期間，租賃土地及土地使用權之攤銷，在相關資產內資本化。

3.18 撥備

當因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而在解除責任時有可能令到資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計時，則會確認準備。當預計準備可獲償付，則將償付金確認為一項獨立資產，惟只能在償付金可實質確定時確認。

3.19 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在綜合財務報表內之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。然而，若遞延稅項來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項乃就附屬公司，共同控制實體及聯營公司投資之暫時差異而撥備，但假若可以控制時差撥回之時間，而短期時差有可能在可見未來不會撥回則除外。

3.20 僱員福利

(a) 僱員權利、福利及花紅

根據界定供款退休公積金計劃作出之供款在該年度之損益表內支銷。

僱員在年假和長期服務休假之權利在僱員應享有時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假及長期服務休假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

本集團因僱員所提供之服務須承擔於結算日起計算十二個月內全數支付的花紅計劃之現有法律或推定性的責任，而責任金額能夠可靠地作出估算時，需確立撥備。

3. 主要會計政策(續)

3.20 僱員福利(續)

(b) 以股份為基礎的補償

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎的補償計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的認股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。在每個結算日，本公司修訂其對預期可予以行使認股權數目的估計。本公司在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

3.21 借貸成本

凡直接與收購、建造或製造一項必須經一段時間籌備，以達致預定用途或出售之資產有關之借貸利息及成本，均作為該資產之部份成本。所有其他借貸成本在產生時於損益表支銷。

3.22 收入確認

收益包括集團正常業務範圍內之物業出售及服務之已收或應收代價的公平值。該等收益並扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及集團內部銷售。收益確認如下：

(a) 物業銷售

銷售物業之收益在物業的風險及利益轉至買家時確認。

(b) 租金收入

租金收入扣除支付予承租人之優惠後按租約年期以直線法確認。

(c) 利息收入

利息收入在考慮未償還本金額及適用利率後按時間比例根據有效息率法確認。

(d) 股息收入

股息收入在確定有權利收取時確認。

3.23 外幣

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及列賬貨幣。

3. 主要會計政策(續)

3.23 外幣(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的滙率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的滙兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終滙率換算產生的滙兌盈虧在損益表確認。

非貨類項目(例如按公平值持有透過損益記賬的權益工具)的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣項目(例如分類為可供出售之財務資產的權益)的換算差額包括在權益的滙兌儲備內。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市滙率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均滙率換算；及
- (iii) 所有由此產生的滙兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的滙兌差額列入股東權益。當售出一項海外業務時，該等滙兌差額在損益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市滙率換算。

3.24 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。已終止經營業務分部與持續經營業務分部分開呈列。

3.25 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司就該股息須承擔現有之法律或推定責任期間內，於財務報表內列為負債。

4. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團經營活動面對各種財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量及公平值利率風險、外幣風險和價格風險。集團整體的風險管理針對不可預測的金融市場和尋求降低潛在的負面因素對集團財務表現所帶來的風險。

財務風險管理由財務部根據由董事會批准的政策執行。

(a) 信貸風險

本集團沒有集中於單一債務人單一或債務人組合的信貸風險。集團的政策是確保將產品銷售給有良好信用記錄的客戶。

(b) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應付現有到期債項之風險。

本集團藉着維持流動資金政策內訂下之審慎比率及限額，計量和監管其流動資金，包括本集團資產、負債、借款及承擔之流動性架構。

本集團亦設置穩健水平之流動資產，以確保有充裕之可動用流動現金，應付日常業務中任何突如其來之巨額現金需求。此外，亦設立備用信貸額以提供緊急流動資金支援。

(c) 現金流量及公平值利率風險

利率風險為市場利率變動對本集團帶來負面影響之風險。

集團的政策是建立長期銀行信貸以應付其於香港及中國內地的長期投資。政策也包括對利率走勢作緊密監控及當有利的利率價格出現時，轉換及訂立新的銀行信貸。

(d) 外幣風險

由於外幣經營活動有限，本集團並無重大匯率風險。因綜合賬目而換算海外實體的淨資產所產生的滙兌風險承擔，在滙兌儲備中入賬。

(e) 價格風險

本集團持有的投資分類為可供出售之財務資產或其他投資，本集團就此承受股權證券的價格風險。

4. 財務風險管理(續)

4.2 公平值的估計

在活躍市場買賣的金融工具之公平值系依據結算日的市場報格列賬。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價；而財務負債的適當市場報價為當時賣盤價。

非公開交易的證券及其他金融工具的公平值系通過各種方法並依據結算日市場實際情況作出的假設進行評價。

長期借貸的公平值是按預期未來之付款額以市場利率貼現計算。

流動財務資產及負債、應收款及預付款、現金及現金等價物、應付款及應計部份及流動借貸的賬面價值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。

5. 關鍵會計估算及判斷

編制本財務報表過程中，本集團根據以往經驗及其他因素，包括預期日後在合理情況下相信會出現之事件，對所作之會計估算和判斷持續進行評估。本集團就未來作出估算和假設，而所得出之會計估算難免偏離實際相關業績。對資產及負債之賬面值有重大影響之估算及假設討論如下：

(a) 投資物業公平值之估計

投資物業之公平值，由獨立專業測計師以公開市值基準測定。在作出判斷時，所考慮之假設主要為結算日當時之市場情況及適當的資本化比率。該等估算會定期以本集團真實之成交及市場資訊作比較。

(b) 資產減值

本集團每年測試有使用年限的商譽或資產是否出現減值。當有事情或情況改變而顯示資產之賬面值高於其可收回金額時，作減值檢討。資產或現金產生單位的可收回金額按照使用價值而釐定。此等計算需要利用估算，如貼現率、未來利潤及增長率。

(c) 所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定全球所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就潛在之稅務風險確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

(d) 可換股債券

可換股債券之公平值，由獨立專業測計師以市場價格而估計。市場價格乃根據該金融工具於市場之實際成交或相類似之金融工具之成交個案而釐定。

5. 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 以股份支付之款項

授出之認股權之公平值，由獨立專業測計師以認股權授出日之公平值釐定。此乃根據多項假設而產生，包括波幅、認股權之年期、股息分派率及無風險年利率，但不包括任何非市場既定條件之影響。

6. 分部資料

集團主要從事物業發展和投資及機器貿易。隨著被視為出售銀河娛樂(附註1)，本集團終止經營製造、銷售及分銷建築材料。此外並沒有其他重大獨立分部業務。根據集團內部財務報告及經營業務，主要分部報告以業務分部呈列，而地區分部為次要分部。分部資產主要包括物業、機器及設備、其他非流動資產、存貨、物業、應收賬款及預付款，主要不包括部份投資、現金和銀行結餘及可收回稅項。分部負債主要包括應付賬款、應計費用及撥備。而分部之間沒有任何銷售或貿易交易。

業務分部資料如下：

	持續經營業務			合計 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元		
截至二零零五年 十二月三十一日止年度					
營業額	226,330	62,977	—	289,307	546,158
其他收益	2,609	8	2,681	5,298	20,142
經營溢利/(虧損)	46,433	552	(13,423)	33,562	9,298
投資物業之公平值變動				348,679	—
財務費用				(36,689)	(5,998)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司				47,697	7,945
				—	1,492
除稅前溢利				393,249	12,737
稅項				(142,869)	(280)
除稅後溢利				250,380	12,457
被視為出售部份股權之收益				—	3,611,466
應佔虧損				—	(70,505)
本年度溢利				250,380	3,553,418
資本費用	5,607	123	—	5,730	24,465
折舊	2,913	83	—	2,996	36,440
攤銷	35,654	—	—	35,654	19,307
上市證券投資之公平值 虧損/(收益)	—	—	1,204	1,204	(81)
於二零零五年十二月三十一日					
分部資產	6,387,786	29,428	2,691,065	9,108,279	
共同控制實體	577,261	—	—	577,261	
未經分類資產				297,700	
資產總額				9,983,240	
分部負債	697,297	18,712	3,228	719,237	
未經分類負債				3,591,365	
負債總額				4,310,602	

6. 分部資料(續)

	持續經營業務			合計 港幣千元	已終止 經營業務 港幣千元
	地產 港幣千元	貿易 港幣千元	未經分類 港幣千元		
截至二零零四年 十二月三十一日止年度					
營業額	356,671	61,586	—	418,257	1,312,281
其他收益	7,034	10	2,482	9,526	7,638
經營溢利	55,843	415	9,650	65,908	29,308
投資物業之公平值變動				(8,995)	103
財務費用				(10,140)	(3,285)
應佔溢利減虧損				184,380	13,866
共同控制實體 聯營公司				—	2,561
除稅前溢利				231,153	42,553
稅項抵免／(支出)				1,461	(2,295)
本年度溢利				232,614	40,258
被視為出售部份股權之虧損					(10,501)
					29,757
資本費用	2,454	17	—	2,471	73,039
折舊	2,591	102	—	2,693	71,143
攤銷	37,808	—	—	37,808	39,287
上市證券投資之公平值 (收益)／虧損	—	—	(16,128)	(16,128)	933

	地產	貿易	未經分類	小計	建築材料	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年十二月三十一日						
資產總額	5,051,008	16,175	10,270	5,077,453	1,802,417	6,879,870
共同控制實體	241,496	—	—	241,496	248,243	489,739
聯營公司	—	—	—	—	18,650	18,650
未經分類資產						930,747
資產總額						8,319,006
分部負債	563,705	7,030	2,809	573,544	613,298	1,186,842
未經分類負債						3,736,056
負債總額						4,922,898

按地區分佈之分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		資本費用 港幣千元	資產總額 港幣千元
	營業額 港幣千元	經營溢利/ (虧損) 港幣千元	營業額 港幣千元	經營溢利 港幣千元		
截至二零零五年十二月三十一日止年度						
香港	129,115	(8,762)	242,417	5,900	2,060	4,907,515
中國內地	88,275	39,755	303,741	3,398	3,525	4,878,348
新加坡	8,940	2,017	—	—	22	165,292
日本	62,977	552	—	—	123	32,085
	289,307	33,562	546,158	9,298	5,730	9,983,240
截至二零零四年十二月三十一日止年度						
香港	271,591	49,026	474,938	8,577	1,914	3,709,013
中國內地	75,890	11,744	837,343	20,731	528	4,421,887
新加坡	9,190	4,723	—	—	12	169,035
日本	61,586	415	—	—	17	19,071
	418,257	65,908	1,312,281	29,308	2,471	8,319,006

7. 已終止經營業務

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
建築材料		
營業額	546,158	1,312,281
其他收益	20,142	7,638
經營溢利	9,298	29,308
投資物業之公平值變動	—	103
財務費用	(5,998)	(3,285)
應佔溢利減虧損		
共同控制實體	7,945	13,866
聯營公司	1,492	2,561
除稅前溢利	12,737	42,553
稅項	(280)	(2,295)
本期間／年度溢利	12,457	40,258
被視為出售部份股權之收益／(虧損)	3,611,466	(10,501)
應佔虧損	(70,505)	—
已終止經營業務之溢利	3,553,418	29,757
經營之現金流量	4,435	(15,276)
投資之現金流量	(87,566)	(208,435)
融資之現金流量	1,192,300	86,566
現金及銀行結餘之增加／(減少)淨額	1,109,169	(137,145)
滙率變動之影響	242	1,743
於期間／年度開始之現金及銀行結餘	170,952	306,354
總現金流量	1,280,363	170,952

銀河娛樂於本年不再是本集團之附屬公司，因此其所經營之製造、銷售及分銷建築材料業務則列為已終止經營業務(附註1)。

8. 營業額及其他收益

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額		
物業銷售	126,285	332,135
租金收入	100,045	24,536
貨品銷售	62,977	61,586
	289,307	418,257
其他收益		
銀行存款利息收入	2,410	1,231
按揭貸款利息收入	1,296	6,488
上市證券投資股息收入	1,592	1,807
	5,298	9,526
總收益	294,605	427,783

9. 經營溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營溢利已計入：		
上市證券投資所得股息	1,592	1,807
上市證券投資之公平值變動	—	16,128
收購一共同控制實體之負商譽	19,991	—
滙兌溢利淨額	31,914	7,314
及已扣除：		
銷售存貨成本	55,360	53,236
折舊	2,996	2,693
攤銷		
租賃土地及土地使用權	35,654	35,356
可換股債券之發行費用	—	2,452
員工成本包括董事酬金(a)	94,984	84,373
核數師酬金		
核數費用	989	946
非核數費用	1,193	871
上市證券投資之公平值變動	1,204	—
出售物業、機器及設備虧損	117	97
出售非上市投資虧損	—	7,800
房地產之經營租賃租金	852	—
投資物業的支出		
產生租金收入的投資物業的直接營運費用	2,645	2,122
不產生租金收入的投資物業的直接營運費用	430	821

(a) 員工成本包括認股權之公平值為港幣2,383,000元(二零零四年：無)。

10. 財務費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
利息支出		
銀行貸款、透支及其他	95,493	49,715
可換股債券之財務費用	10,759	3,241
資本化作為興建中物業成本	(69,563)	(42,816)
	36,689	10,140

從一般借貸得來並用作物業發展之資金以年率介乎於2%至4%(二零零四年：1%至5%)計入物業發展成本內。

11. 董事酬金

姓名	薪金、津貼及袍金		酌情花紅 港幣千元	退休計劃的 供款 港幣千元	認股權(a) 港幣千元	二零零五年	二零零四年
	非現金利益 港幣千元	港幣千元				合計 港幣千元	合計 港幣千元
呂志和	160	4,200	294	428	155	5,237	4,669
呂耀東	160	3,123	234	294	154	3,965	4,451
倫贊球	80	2,100	74	105	77	2,436	2,149
許淇安	80	1,800	125	12	66	2,083	1,562
羅志聰	114	1,805	126	78	61	2,184	1,814
鄧呂慧瑜	160	1,393	88	208	107	1,956	1,416
鍾逸傑爵士	80	—	—	—	—	80	50
梁文建	80	600	—	—	46	726	2,041
吳樹熾	80	—	—	—	—	80	50
黃乾亨	160	—	—	—	35	195	70
李東海	80	—	—	—	58	138	50
陳有慶	80	—	—	—	58	138	50
張惠彬	320	—	—	—	69	389	140
廖樂柏	50	—	—	—	58	108	—
	1,684	15,021	941	1,125	944	19,715	18,512

(a)：根據財務準則2，按本公司認股權計劃授予董事的認股權之價值，乃以其公平值在本年之損益表入賬。因財務準則2在二零零五年一月一日後始生效及毋須就於二零零五年一月一日或以前已生效之認股權按追溯性作調整，故此二零零四年之酬金不包括授出認股權之價值。

12. 五位最高薪酬人士

本年度集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零零四年：兩位)董事，他們的薪酬在附註11中反映。本年度支付予其餘一位(二零零四年：三位)人士的薪酬如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及其他酬金	2,170	7,609
退休福利	193	322
酌情花紅	153	—
認股權	80	—
	2,596	7,931

該位人士(二零零四年：三位)的薪酬組別如下：

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

13. 退休福利計劃

本集團根據職業退休計劃條例及強積金條例，在香港設有兩種界定供款計劃。兩種計劃之所有資產由獨立基金管理，並與本集團之資產分開持有。強積金供款根據強積金條例執行，而職業退休計劃之供款則為僱員基本薪金之5%至10%(視乎有關僱員之服務年資而定)減去相關之強積金強制性供款。倘僱員在享有僱主供款利益之全數前退出職業退休計劃，所沒收之供款可用以扣減本集團向該計劃之供款。

13. 退休福利計劃(續)

本集團亦為其在中國內地員工根據各省及市政府法規而制訂之退休福利計劃供款，每月供款額為僱員基本工資之5%至22%視乎當地規例而定。除以上供款外，集團沒有其他責任為僱員支付養老及退休福利金。

於本年度自損益表內扣除之退休福利計劃開支，包括本集團對退休計劃之供款額港幣11,420,000元(二零零四年：港幣16,124,000元)，減除沒收之供款港幣144,000元(二零零四年：港幣518,000元)，於結算日沒有剩餘款額(二零零四年：無)可用作扣減未來的供款。

14 稅項支出／(抵免)

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本年度稅項		
香港利得稅	2,867	1,311
海外稅項	227	4,179
遞延稅項(附註36)	139,775	(6,951)
	142,869	(1,461)

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利減承前可用之稅項虧損後依17.5%(二零零四年：17.5%)稅率提撥。於海外經營業務產生之應課稅溢利乃按有關國家適用之稅率作出準備。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，應佔共同控制實體之稅項為港幣17,185,000元(二零零四年：港幣39,974,000元)，已計入損益表內應佔共同控制實體溢利減虧損之中。

本集團除稅前溢利之稅項與採用適用稅率(即本集團營業地區之適用稅率之加權平均數)而計算之理論稅款有異，詳情如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅前盈利	393,249	231,153
按適用稅率之稅項	120,184	7,401
毋須課稅之收入	(9,257)	(13,589)
不可扣稅之支出	18,228	7,440
使用先前未確認之稅務虧損	(3,909)	(7,370)
未確認之稅務虧損	17,291	4,695
往年度撥備剩餘	332	(38)
稅項支出／(抵免)	142,869	(1,461)

15. 股東應佔公司溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為港幣1,187,969,000元(二零零四年：港幣88,371,000元)。

16. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中期現金股息，每股港幣1仙(二零零四年：以股代息 附現金選擇權，每股港幣2仙)	23,771	40,195
建議末期以股代息附現金選擇權，每股港幣1仙 (二零零四年：現金股息，每股港幣4仙)(a)	23,972	89,859
	47,743	130,054
特別中期股息，以實物分派(二零零四年：無)(b)	1,229,143	—
	1,276,886	130,054
部份股息以現金支付，詳細資料如下：		
中期	23,771	33,284
末期	—	89,859
	23,771	123,143

(a) 董事會建議末期以股代息，附現金選擇權，每股港幣1仙(二零零四年：現金股息，每股港幣4仙)。此項股息將於截至二零零六年十二月三十一日止年度列作盈餘儲備中分派。

(b) 董事會於二零零五年九月十四日決議派發特別中期股息按每持有十股本公司股份，獲派一股銀河娛樂股份的基準於二零零五年十一月四日派發。

17. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利之計算如下：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	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
股東應佔本公司溢利	94,638	229,467	3,549,410	11,747
具攤薄作用之潛在普通股之影響：				
可換股債券之利息，除稅	—	2,675	—	—
未攤銷之可換股債券發行費用，除稅	—	(11,464)	—	—
用以計算每股攤薄盈利之溢利	94,638	220,678	3,549,410	11,747

	股份數目	
	二零零五年	二零零四年
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	2,311,056,000	1,996,230,000
具攤薄作用之潛在普通股之影響：		
可換股債券	—	265,522,000
認股權	19,123,000	17,563,000
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	2,330,179,000	2,279,315,000

二零零五年度可換股債券具反攤薄作用，因此計算每股攤薄盈利時不包括可換股債券。

18. 物業、機器及設備

集團

	樓房	廠場機器	其他資產	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本				
二零零四年十二月三十一日	83,192	700,383	312,444	1,096,019
兌匯率調整	91	—	(91)	—
添置	98	20,073	9,861	30,032
來自發展物業	12,137	—	—	12,137
出售	—	(1,929)	(6,150)	(8,079)
被視為出售－附屬公司	(40,394)	(716,027)	(291,573)	(1,047,994)
二零零五年十二月三十一日	55,124	2,500	24,491	82,115
累積折舊				
二零零四年十二月三十一日	14,165	396,713	179,086	589,964
兌匯率調整	39	—	(87)	(48)
本年折舊	1,535	23,037	14,864	39,436
出售	—	(1,886)	(4,856)	(6,742)
被視為出售－附屬公司	(5,293)	(417,864)	(171,312)	(594,469)
二零零五年十二月三十一日	10,446	—	17,695	28,141
賬面淨值				
二零零五年十二月三十一日	44,678	2,500	6,796	53,974
成本				
二零零三年十二月三十一日	66,965	668,523	317,301	1,052,789
兌匯率調整	—	—	67	67
添置	16,227	42,448	9,293	67,968
出售	—	(10,588)	(14,217)	(24,805)
二零零四年十二月三十一日	83,192	700,383	312,444	1,096,019
累積折舊				
二零零三年十二月三十一日	10,720	360,423	162,644	533,787
兌匯率調整	—	—	35	35
本年折舊	3,445	42,782	27,609	73,836
出售	—	(6,492)	(11,202)	(17,694)
二零零四年十二月三十一日	14,165	396,713	179,086	589,964
賬面淨值				
二零零四年十二月三十一日	69,027	303,670	133,358	506,055

賬面值港幣42,881,000元(二零零四年：港幣31,552,000元)的樓房已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。其他資產包括躉船、傢俬及設備、租賃物業裝修及汽車。

19. 投資物業

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初	326,798	308,904
兌匯率調整	(1,849)	3,389
來自發展物業／租賃土地及土地使用權	1,408,259	23,397
被視為出售一附屬公司	(65,500)	—
公平值變動	348,679	(8,892)
年終	2,016,387	326,798

- (a) 海外之長期租賃投資物業於二零零五年十二月三十一日由獨立專業測計師 CB Richard Ellis (Pte) Ltd. 採用公開市值基準重估為港幣84,449,000元。海外之中期租賃投資物業於二零零五年十二月三十一日由獨立專業測計師 Knight Frank Hong Kong Limited 及 Savills Property Services (Shanghai) Company Limited 採用公開市值基準重估為港幣1,808,338,000元。香港之長期租賃投資物業於二零零五年十二月三十一日由獨立專業測計師第一太平戴維斯香港有限公司採用公開市值基準重估為港幣123,600,000元。
- (b) 賬面值港幣2,016,387,000元(二零零四年：港幣261,298,000元)的投資物業已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。
- (c) 本集團並沒有已簽約但未撥備之將來維修及保養。

20. 租賃土地及土地使用權

集團

	香港 港幣千元	海外 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
長期租賃	67,826	—	67,826	255,498
中期租賃	—	2,676	2,676	1,849
	67,826	2,676	70,502	257,347

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款。賬面值港幣68,705,000元(二零零四年：港幣255,498,000元)的租賃土地及土地使用權已抵押予銀行作為集團信貸的擔保。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初	257,347	283,064
來自發展物業	879	—
添置	—	3,397
轉至投資物業	—	(23,397)
被視為出售一附屬公司	(183,971)	—
預付營運租賃款的攤銷	(3,753)	(5,717)
年終	70,502	257,347

21. 共同控制實體

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初	489,739	194,638
收購	458,559	100,290
應佔之業績		
除稅前溢利	73,101	238,976
稅項	(17,459)	(40,730)
應佔滙兌儲備	9,511	(212)
股息	(180,000)	(3,223)
被視為出售一附屬公司	(256,190)	—
年終	577,261	489,739

本集團應佔共同控制實體之總資產、負債及業績如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產		
非流動資產	232,955	292,443
流動資產	1,133,896	547,107
負債		
長期負債	(117,610)	(101,564)
流動負債	(671,980)	(248,247)
淨資產	577,261	489,739
收入	252,787	1,109,611
費用	(179,686)	(870,635)
除稅前溢利	73,101	238,976
代表：		
持續經營業務	64,882	224,354
已終止經營業務	8,219	14,622
	73,101	238,976

本集團共同控制實體的資料，詳見附註47(b)。於二零零五年十二月三十一日，共同控制實體並沒有重大之或然負債。

公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市投資，成本	438,568	—

22. 附屬公司

公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
(a) 非上市投資，成本減撥備	259,561	259,561

董事會認為對集團業績或資產淨值有重大影響之附屬公司，資料詳見附註47(a)。

- (b) 應收貸款為無抵押及無固定還款期，但須依據當時之市場利率收取利息。應收賬款為無抵押、免息及無固定還款期。

23. 聯營公司

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初	18,650	16,098
應佔業績		
除稅前(虧損)/溢利	(68,830)	3,371
稅項	(183)	(810)
應佔滙兌儲備	—	(9)
被視為出售—附屬公司	(20,143)	—
來自被視為出售—附屬公司(附註42b)	4,478,360	—
以實物分派股息(附註16)	(1,229,143)	—
轉至可供出售之財務資產	(3,178,711)	—
年終	—	18,650

本集團應佔聯營公司之總資產、負債及業績如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產		
非流動資產	—	6,265
流動資產	—	24,118
負債		
長期負債	—	(4,116)
流動負債	—	(7,617)
淨資產	—	18,650
收入	116,700	39,528
費用	(185,530)	(36,157)
除稅前(虧損)/溢利	(68,830)	3,371

24. 可供出售之財務資產

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港上市 市值	2,690,556	152,375

於二零零五年可供出售之財務資產為集團應佔在香港註冊成立之銀河娛樂集團有限公司(「銀河娛樂」，原名為嘉華建材有限公司)之18.7%權益。其主要從事娛樂和銷售、製造及分銷建築材料。二零零五年之財務資產沒有減值準備。

25. 其他非流動資產

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
遞延支出		
清除表土費用	—	99,679
石礦場發展費用	—	14,073
可換股債券之發行費用	—	13,896
	—	127,648
石礦場改善費用	—	136,049
遞延應收賬款	—	6,707
按揭貸款	8,277	18,168
	8,277	288,572

按揭貸款是借予購買本集團物業之買方及以有關物業作第二抵押。按揭貸款之現期部份，已包括於其他應收款內。二零零五年的按揭貸款減值虧損為港幣3,039,000元(二零零四年：無)，此項虧損已列損益表的「其他營運費用」內。

26. 發展物業

集團

	已落成 港幣千元	興建中 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
租賃土地及土地使用權	52,135	1,801,845	1,853,980	1,935,636
發展成本	92,860	2,187,198	2,280,058	2,599,825
	144,995	3,989,043	4,134,038	4,535,461

租賃土地及土地使用權的權益指預付營運租賃款，按其租賃年期分析如下：

	香港 港幣千元	海外 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
長期租賃	12,666	982,499	995,165	1,015,361
中期租賃	858,815	—	858,815	920,275
	871,481	982,499	1,853,980	1,935,636

27. 存貨

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
石料及沙	—	36,959
混凝土管筒及磚	—	16,762
水泥	—	8,750
零件	—	22,620
雜項存貨	—	8,084
	—	93,175

28. 應收賬款及預付款

	集團		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
應收貿易賬款，扣除撥備	23,756	471,934	—	—
其他應收賬款，扣除撥備	105,781	130,293	—	—
應收共同控制實體款項	—	155,237	—	—
預付款	5,008	63,133	420	270
	134,545	820,597	420	270

本集團根據當地有關行業之標準制定信貸政策。本集團給予香港客戶之信用期限平均一般介乎30天至60天，而給予中國內地客戶之信貸期限則介乎120天至180天。此政策由管理層作定期檢討。

按現行市場利率計算，應收賬款、預付款及應收共同控制實體款項之賬面值與其公平值相近。

應收賬款及預付款約52%（二零零四年：71%）的貨幣以人民幣、日元及星加坡元為單位。

因集團有眾多客戶，故應收貿易賬款並無集中的信貸風險。

本集團於應收貿易賬款及其他應收賬款之減值虧損為港幣20,553,000元（二零零四年：無），此虧損已列入損益表之「其他營運費用」內。

下列為集團之貿易應收賬款依發票日期計算及扣除呆壞賬之撥備後之賬齡分析：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一個月內	14,566	135,270
二至三個月	3,137	157,988
四至六個月	987	89,423
六個月以上	5,066	89,253
	23,756	471,934

29. 其他投資

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港上市之股票，市值	39,126	44,547

30. 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行及庫存現金	203,268	295,103	584	239
短期銀行存款	51,938	486,203	—	320,654
	255,206	781,306	584	320,893

短期銀行存款的有效息率為3.0%(二零零四年：0.6%)；此等存款的平均到期日為54天(二零零四年：30天)。

現金及銀行結餘中包括港幣25,074,000元(二零零四年：港幣24,476,000元)，此等款項已被抵押或在若干情況下須用於指定用途。

31. 應付賬款及應計費用

	集團		公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易應付賬款	210,515	300,403	—	—
其他應付賬款	29,944	79,849	1,763	1,547
應付共同控制實體款項	69,007	204,500	—	—
應付少數股東款項	208,341	303,942	—	—
應計營運費用	24,833	88,403	1,424	181
已收按金	176,597	28,872	—	—
	719,237	1,005,969	3,187	1,728

應付共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應付少數股東款項為無抵押及無固定還款期，但須依據當時之市場利率計算利息。

按現行市場利率計算，應付賬款及應計費用之賬面值與其公平值相近。

應付賬款及應計費用約79%(二零零四年：30%)的貨幣以人民幣、日元及星加坡元為單位。

31. 應付賬款及應計費用(續)

本集團之貿易應付賬款依發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
一個月內	209,998	186,800
二至三個月	517	63,237
四至六個月	—	26,502
六個月以上	—	23,864
	210,515	300,403

32. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	每股面值 港幣一角 之普通股	港幣千元	每股面值 港幣一角 之普通股	港幣千元
法定：				
年初	5,000,000,000	500,000	3,888,000,000	388,800
增加法定普通股(a)	—	—	1,112,000,000	111,200
年末	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
發行及繳足：				
年初	2,015,644,738	201,564	1,977,968,748	197,797
行使認股權(b)	24,383,000	2,438	6,875,000	687
可換股債券之轉換(c)	337,893,311	33,790	—	—
發行以股代息股份	—	—	30,800,990	3,080
年末	2,377,921,049	237,792	2,015,644,738	201,564

(a) 按照二零零四年五月三十一日通過之特別決議案，本公司增加每股面值港幣一角之普通股1,112,000,000，將法定普通股股本由港幣388,800,000元增加至港幣500,000,000元。

(b) 年內，因行使認股權而發行24,383,000股股份之認股權已獲行使。其中港幣2,438,000元已入賬為股本，餘下之金額港幣15,005,000元則入賬為股份溢價。

(c) 年內，面值港幣760,260,000元之可換股債券已被轉換為本公司337,893,311股普通股。其中港幣33,790,000元已入賬為股本，餘下之金額則入賬為股份溢價。

33. 認股權計劃

按照本公司之認股權計劃，可認購本公司普通股之認股權已授予選定之行政人員。根據認股權計劃，認股權將授予本公司或其聯屬公司之董事、高級行政人員或僱員及其他合資格承受人。認股權之行使價以授出日期前五個營業日的股份平均收市價釐定。每宗授出之認股權均收取港幣一元正為代價。此認股權須受一年持有期限限制。董事會決定可根據認股權認購股份之期限，但該段期間不得超逾認股權授出日期起計十年。

本年度尚未行使之認股權變動及其相關之加權利平均行使價如下：

	平均行使價 每股港幣	二零零五年 認股權數目	平均行使價 每股港幣	二零零四年 認股權數目
年初	0.7524	27,831,000	0.7163	39,767,000
授出	1.9060	20,729,000	—	—
已行使	0.7154	(24,383,000)	0.7221	(6,725,000)
已失效	1.5210	(700,000)	0.5162	(5,211,000)
年末	1.7865	23,477,000	0.7524	27,831,000
年末可行使	1.0423	3,248,000	0.7524	27,831,000

年內，在行使時有關之加權平均股價為每股港幣2.1403元（二零零四年：港幣1.6781元）。於二零零五年十二月三十一日尚未行使的認股權，其行使價分別由港幣0.36元至港幣1.906元（二零零四年：港幣0.36元至港幣1.30元），而加權平均餘下合約年期為6.04年（二零零四年：7.09年）。

尚未行使之認股權

行使期限	每股 行使價 港幣	認股權數目	
		二零零五年	二零零四年
董事			
一九九九年五月二十日至二零零八年五月十九日	0.5586	—	3,100,000
二零零零年十二月三十日至二零零九年十二月二十九日	0.3600	—	3,920,000
二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日	0.7200	150,000	7,691,000
二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日	1.9060	8,200,000	—
僱員及其他			
一九九九年五月二十日至二零零八年五月十九日	0.5586	33,000	628,000
二零零零年十二月三十日至二零零九年十二月二十九日	0.3600	300,000	1,570,000
二零零四年三月一日至二零一三年二月二十八日	0.7200	765,000	4,922,000
二零零三年十二月三十日至二零一三年十二月二十九日	1.3000	2,000,000	6,000,000
二零零六年十月二十二日至二零一一年十月二十一日	1.9060	12,029,000	—
		23,477,000	27,831,000

在年內授出認股權的公平值利用 Black-Scholes 估值模式釐定為港幣4,800,000元。對該模式輸入的重大數據為估值日期的股價為港幣1.78元、授出認股權日期的行使價、預期波動幅度為25%、認股權的預計年期2.5年、預期派息率3%及無風險年利率4.075%。波動幅度是按照預期股價回報的標準差而計量，並據過去260個交易日之每日股價的統計分析計算。

34. 儲備

(a) 集團

	股份溢價	認股權儲備	盈餘貢獻	股本贖回儲備	資本儲備	可換股債券儲備	投資儲備	房地產重估儲備	滙兌儲備	盈餘儲備	總額
	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	港幣千元	港幣千元
於二零零四年十二月三十一日 按以往呈報 往年度調整	810,646	—	99,089	13	34,188	—	—	68,037	5,760	1,511,938	2,529,671
撤銷租賃土地重估儲備及 租賃土地攤銷(會計準則17)	—	—	—	—	—	—	—	(57,783)	—	(9,596)	(67,379)
租賃土地轉為投資物業 (會計準則40)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22,230	22,230
增加撥備(會計準則16、37及 HK(IFRIC)-Int 1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,332)	(13,332)
經重列，於年初調整前 年初調整	810,646	—	99,089	13	34,188	—	—	10,254	5,760	1,511,240	2,471,190
可換股債券之股權部份及 利息(會計準則39)	—	—	—	—	—	192,037	—	—	—	(24,426)	167,611
註銷負商譽(財務報告準則3)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	90	90
於二零零五年一月一日，經重列	810,646	—	99,089	13	34,188	192,037	—	10,254	5,760	1,486,904	2,638,891
兌匯率調整	—	—	—	—	—	—	—	—	37,095	—	37,095
可換股債券之轉換，除稅	742,341	—	—	—	—	(168,928)	—	—	—	—	573,413
已行使認股權	15,005	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,005
認股權之公平值	—	2,383	—	—	—	—	—	—	—	—	2,383
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	—	—	—	—	(489,184)	—	—	—	(489,184)
出售物業變現	—	—	—	—	—	—	—	(10,254)	—	10,254	—
被視為出售一附屬公司	—	—	—	—	(33,706)	—	1,029	—	(2,487)	35,164	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,644,048	3,644,048
二零零四年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(89,859)	(89,859)
二零零五年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,771)	(23,771)
二零零五年特別中期 以實物分派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,229,143)	(1,229,143)
於二零零五年十二月三十一日	1,567,992	2,383	99,089	13	482	23,109	(488,155)	—	40,368	3,833,597	5,078,878
保留於：											
本公司及附屬公司	1,567,992	2,383	99,089	13	482	23,109	(488,155)	—	30,857	3,745,724	4,981,494
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	—	9,511	87,873	97,384
	1,567,992	2,383	99,089	13	482	23,109	(488,155)	—	40,368	3,833,597	5,078,878
於二零零三年十二月三十一日 按以往呈報 往年度調整	809,473	—	99,089	13	34,188	—	—	68,037	12,326	1,310,764	2,333,890
撤銷租賃土地重估儲備及 租賃土地攤銷(會計準則17)	—	—	—	—	—	—	—	(57,783)	—	(8,925)	(66,708)
增加撥備(會計準則16、37及 HK(IFRIC)-Int1)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,286)	(13,286)
於二零零四年一月一日，經重列	809,473	—	99,089	13	34,188	—	—	10,254	12,326	1,288,553	2,253,896
兌匯率調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,566)	—	(6,566)
已行使認股權	4,253	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,253
發行代息股份	(3,080)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,080)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	39,081	39,081
租賃土地轉為投資物業 (會計準則40)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22,230	22,230
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	241,214	241,214
二零零三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(39,643)	(39,643)
二零零四年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(40,195)	(40,195)
於二零零四年十二月三十一日	810,646	—	99,089	13	34,188	—	—	10,254	5,760	1,511,240	2,471,190
保留於：											
本公司及附屬公司	810,646	—	99,089	13	34,188	—	—	10,254	4,429	1,287,814	2,246,433
共同控制實體	—	—	—	—	—	—	—	—	1,324	202,417	203,741
聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	7	21,009	21,016
	810,646	—	99,089	13	34,188	—	—	10,254	5,760	1,511,240	2,471,190

34. 儲備(續)

(b) 公司

	認股權		股本		可換股		總額
	股份溢價	儲備	盈餘貢獻	贖回儲備	債券儲備	盈餘儲備	
	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
於二零零四年十二月三十一日							
按以往呈報	810,646	—	213,560	13	—	969,260	1,993,479
年初調整							
可換股債券之股權部份及利息 (會計準則39)	—	—	—	—	192,037	—	192,037
於二零零五年一月一日，經重列	810,646	—	213,560	13	192,037	969,260	2,185,516
已行使認股權	15,005	—	—	—	—	—	15,005
可換股債券之轉換，除稅	742,341	—	—	—	(168,928)	—	573,413
認股權之公平值	—	2,383	—	—	—	—	2,383
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,187,969	1,187,969
二零零四年末期股息	—	—	—	—	—	(89,858)	(89,858)
二零零五年中期股息	—	—	—	—	—	(23,771)	(23,771)
二零零五年特別中期 以實物分派股息	—	—	—	—	—	(1,040,337)	(1,040,337)
於二零零五年十二月三十一日	1,567,992	2,383	213,560	13	23,109	1,003,263	2,810,320
於二零零三年十二月三十一日	809,473	—	213,560	13	—	921,646	1,944,692
發行股份溢價	4,253	—	—	—	—	—	4,253
發行代息股份	(3,080)	—	—	—	—	—	(3,080)
發行代息股份所產生之儲備	—	—	—	—	—	39,081	39,081
本年度溢利	—	—	—	—	—	88,371	88,371
二零零三年末期股息	—	—	—	—	—	(39,643)	(39,643)
二零零四年中期股息	—	—	—	—	—	(40,195)	(40,195)
於二零零四年十二月三十一日	810,646	—	213,560	13	—	969,260	1,993,479

根據百慕達一九八一年公司法經修訂於二零零五年十二月三十一日，本公司之可分派儲備為港幣1,216,823,000元（二零零四年：港幣1,182,820,000元）。

35. 借貸

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
長期銀行借款(a)		
有抵押	2,212,055	1,874,622
沒有抵押	279,798	744,736
	2,491,853	2,619,358
可換股債券(b)	81,122	864,260
來自少數股東之貸款(c)	98,242	98,015
	2,671,217	3,581,633
短期銀行借款(a)		
有抵押	10,000	—
沒有抵押	694,520	36,133
	3,375,737	3,617,766
列為流動負債之現期部份	(1,807,880)	(844,542)
	1,567,857	2,773,224

長期銀行借款的到期日如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	1,103,360	808,409
第二年	384,886	636,537
第三年至第五年	1,003,607	1,174,412
	2,491,853	2,619,358

(a) 根據現行市場利率計算，長期銀行借款與短期銀行借款的賬面值與其公平值相近。於結算日的有效息率約為4%（二零零四年：2%）。貸款的賬面金額約54%（二零零四年：67%）以港元為單位，剩餘之賬面金額分別以人民幣、星加坡元及日元為單位。

(b) 本集團於二零零四年三月，按面值發行一批面值港幣864,260,000元附有年息0.5%有擔保可換股債券，此債券於二零零九年三月到期。該等債券於盧森堡證券交易所上市，並且可於二零零四年四月二十三日至二零零九年三月八日內，按初步換股價每股港幣2.25元兌換為本公司股份（因本集團於二零零五年十一月，以實物分派特別中期股息，故調整至每股港幣1.88元兌換為本公司股份）。該等債券可於二零零九年三月二十三日根據該等債券的有關條款及條件以其本金之91.49%贖回。

直至二零零四年十二月三十一日，可換股債券均按面值列賬。於二零零五年一月一日採納會計準則39後，歸屬予負債部份及股權部份之價值均按發行該等債券時予以釐定。可換股債券的負債部份之公平值乃以相等的非可換股債券之市場利率計算。發行的餘值指換股權部份的價值，則獨立地在股東權益下確認為可換股債券儲備。於二零零五年十二月三十一日，面值港幣760,260,000元的可換股債券已轉換為本公司之普通股337,893,311股，而未兌換之可換股債券均按攤銷成本列賬。

按現金流量以貸款利率7%的比率貼現計算，截至二零零五年十二月三十一日，可換股債券的負債部份之公平值為港幣78,000,000元。可換股債券的利息支出以有效息率5.5%的比率貼現計算。

(c) 按現行市場利率計算，來自少數股東之貸款賬面值與其公平值相近。該貸款為無抵押及將於二零零七年全數歸還。於結算日的有效息率約為5.76%（二零零四年：5.76%）。

35. 借貸(續)

公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
長期銀行借款 — 沒有抵押	225,000	420,000
短期銀行借款 — 沒有抵押	468,000	—
	693,000	420,000
列為流動負債之現期部份	(493,000)	(395,000)
	200,000	25,000

長期銀行借款的到期日如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	25,000	395,000
第二年	200,000	25,000
	225,000	420,000

36. 遞延稅項負債

集團

	稅務虧損 港幣千元	其他撥備 港幣千元	加速折舊				其他 港幣千元	總數 港幣千元
			免稅額 港幣千元	公平值收益 港幣千元	可換股債券 港幣千元			
於二零零四年十二月三十一日	(25,579)	(3,099)	40,181	—	—	66,872	78,375	
兌匯率調整	—	(55)	—	—	—	1,152	1,097	
期初調整：重列權益	—	—	—	—	40,735	—	40,735	
可換股債券之轉換	—	—	—	—	(35,834)	—	(35,834)	
被視為出售一附屬公司	25,579	—	(39,463)	—	—	—	(13,884)	
在損益表扣除	—	2,042	—	125,341	—	12,392	139,775	
於二零零五年十二月三十一日	—	(1,112)	718	125,341	4,901	80,416	210,264	
於二零零三年十二月三十一日	(29,426)	(3,859)	44,607	—	—	74,004	85,326	
在損益賬扣除/(計入)	3,847	760	(4,426)	—	—	(7,132)	(6,951)	
於二零零四年十二月三十一日	(25,579)	(3,099)	40,181	—	—	66,872	78,375	

遞延稅項根據負債法採用集團營運國家之適用稅率就暫時差價全數計算。當有法定權利可將現有稅項資產與現有負債抵銷而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。經計入適當抵銷後，以上負債在綜合資產負債表內列賬。所有遞延稅項負債預期十二個月後償付。

未用稅損及其他暫時差異合共港幣429,783,000元(二零零四年：港幣548,080,000元)產生之遞延稅項資產港幣93,985,000元(二零零四年：港幣112,856,000元)並無在賬目中確認。未用稅損港幣308,664,000元(二零零四年：港幣416,344,000元)並無到期日，而其餘將於二零一一年或以前之多個日期到期。

36. 遞延稅項負債(續)

公司

	可換股債券 港幣千元
於二零零四年十二月三十一日	—
年初調整：權益重列	40,735
可換股債券之轉換	(35,834)
於二零零五年十二月三十一日	4,901

37. 負商譽

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初	136	2,663
年初調整：註銷負商譽(財務準則3)	(136)	—
累計攤銷	—	(2,527)
年末	—	136

38. 撥備

集團

	環境復修 港幣千元	採礦權益 港幣千元	總數 港幣千元
於二零零三年十二月三十一日	145,894	54,880	200,774
在損益表扣除	11,580	12,820	24,400
本年度支出	(18,502)	(8,710)	(27,212)
於二零零四年十二月三十一日	138,972	58,990	197,962
在損益表扣除	825	6,410	7,235
本年度支出	(9,276)	(4,360)	(13,636)
被視為出售一附屬公司	(130,521)	(61,040)	(191,561)
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—

二零零四年現期部份的撥備金額為港幣17,089,000元包括在其他應付款。

39. 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與用於經營業務之現金對賬表

	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元
經營溢利	33,562	65,908
折舊	2,996	2,693
遞延支出攤銷	—	2,452
租賃土地及土地使用權之攤銷	35,654	35,356
出售非上市投資虧損	—	7,800
上市證券投資之公平值變動	1,204	(16,128)
利息收入	(3,706)	(7,719)
撥作興建中物業成本之利息	69,563	42,816
上市證券投資所得股息	(1,592)	(1,807)
出售物業、機器及設備虧損	117	97
應收貿易賬款及其他應收賬款之減值撥備	20,553	—
按揭貸款賬款之減值撥備	3,039	—
認股權之費用	2,383	—
收購一共同控制實體之負商譽	(19,991)	—
營運資產變動前之經營溢利	143,782	131,468
發展物業增加	(881,711)	(2,083,214)
應收賬款及預付款(增加)/減少	(15,878)	249,930
按揭貸款賬款減少	6,735	174,332
應付賬款及應計費用增加	220,620	201,859
用於經營業務之現金	(526,452)	(1,325,625)

39. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動分析

	股本及 股份溢價 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	借款 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年十二月三十一日				
按以往呈報	1,012,210	1,147,265	3,519,751	5,679,226
重新分類(會計準則1)	—	(401,957)	98,015	(303,942)
經重列，於往年度調整前	1,012,210	745,308	3,617,766	5,375,284
往年度調整				
撤銷租賃土地重估儲備及 租賃土地攤銷(會計準則17)	—	(3,366)	—	(3,366)
增加撥備(會計準則16、37及 HK(IFRIC)-Int 1)	—	(18,588)	—	(18,588)
經重列，於期初調整前	1,012,210	723,354	3,617,766	5,353,330
年初調整				
註銷負商譽(財務準則3)	—	46	—	46
於二零零五年一月一日，經重列	1,012,210	723,400	3,617,766	5,353,376
兌匯率調整	—	5,838	226	6,064
可換股債券之轉換	776,131	—	(783,138)	(7,007)
少數股東應佔溢利	—	159,750	—	159,750
被視為出售一附屬公司	—	(1,667,056)	(388,370)	(2,055,426)
來自融資之現金流入	17,443	1,134,036	929,253	2,080,732
於二零零五年十二月三十一日	1,805,784	355,968	3,375,737	5,537,489
於二零零三年十二月三十一日				
按以往呈報	1,007,270	1,083,869	1,635,246	3,726,385
重新分類(會計準則1)	—	(460,164)	178,709	(281,455)
經重列，於往年度調整前	1,007,270	623,705	1,813,955	3,444,930
往年度調整				
撤銷租賃土地重估儲備及 租賃土地攤銷 (會計準則17)	—	(11,077)	—	(11,077)
增加撥備(會計準則16、37及 HK(IFRIC)-Int 1)	—	(18,524)	—	(18,524)
於二零零四年一月一日經重列	1,007,270	594,104	1,813,955	3,415,329
兌匯率調整	—	742	—	742
被視為出售部份附屬公司	—	10,501	—	10,501
少數股東應佔溢利	—	21,157	—	21,157
來自融資之現金流入	4,940	96,850	1,803,811	1,905,601
於二零零四年十二月三十一日	1,012,210	723,354	3,617,766	5,353,330

40. 承擔

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
(a) 已簽約但未撥備		
物業發展支出承擔	1,655,263	969,302
資本支出承擔	—	75,198

(b) 營業租約承擔

根據土地及樓房之不可撤銷營業租約而須於下列期間支付之最低租金費用如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
第一年內	2,388	7,497
第二至第五年內	—	24,843
五年後	—	22,696
	2,388	55,036

41. 經營租約收入

根據土地及樓房之不可撤銷經營租約而可於下列期間收取之最低租金收入如下：

集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
第一年內	170,697	68,883
第二至五年內	303,353	165,595
五年後	618	21,720
	474,668	256,198

42. 企業合併

(a) 收購共同控制實體

	被收購者 之賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
非流動資產	183,074	209,183
流動資產	515,772	949,224
	698,846	1,158,407
非流動負債	—	(2,721)
流動負債	(319,684)	(697,127)
	(319,684)	(699,848)
淨資產	379,162	458,559
現金收購代價		438,568
負商譽		19,991

於二零零五年四月，本集團收購上海寶地置業有限公司之41.5%權益，其主要從事物業發展及投資。

(b) 出售附屬公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
出售之淨資產		
物業、機器及設備	453,525	—
租賃土地及土地使用權	183,971	—
投資物業	65,500	—
共同控制實體	256,190	—
聯營公司	20,143	—
可供出售之財務資產	92,054	—
商譽	16,617	—
其他非流動資產	240,108	—
存貨	94,047	—
應收賬款及預付款	762,202	—
可收回稅項	1,145	—
其他投資	69,534	—
現金及銀行結餘	1,280,363	—
借貸	(140,970)	—
遞延稅項負債	(13,884)	—
撥備	(191,561)	—
應付賬款及應計之費用	(407,237)	—
借貸之現期部份	(247,400)	—
應付稅項	(806)	—
少數股東權益	(1,666,647)	—
淨資產	866,894	—
轉至聯營公司(附註23)	4,478,360	—
被視為出售部份之收益	3,611,466	—

以上指被視為出售之銀河娛樂，在附註1內有詳細說明。

43. 或然負債

本公司已就若干附屬公司取得之信貸額港幣3,571,683,000元(二零零四年：港幣3,844,074,000元)向銀行及財務機構出具擔保。已動用之信貸額為港幣2,078,682,000元(二零零四年：港幣1,903,793,000元)。

本公司就一附屬公司發行港幣104,000,000元(二零零四年：港幣864,260,000元)之可換股債券，向債券持有人出具擔保。

本公司就一集團佔有權益之公司與香港特別行政區政府之履行合約承擔向香港特別行政區政府出具擔保。

44. 有關連人士交易

除於賬目中其他章節所披露外，本年度集團與有關連人士於董事認為集團正常業務範圍內進行之重大交易摘錄如下：

- (a) 根據與一聯營公司(隨着被視為出售銀河娛樂，該等公司被視為已出售)之租務協議條款收取租金為港幣5,602,000元(二零零四年：港幣9,737,000元)。
- (b) 出售石料予一聯營公司(隨着被視為出售銀河娛樂，該等公司被視為已出售)合計為港幣10,634,000元(二零零四年：港幣18,640,000元)，該項交易是按不低於向集團其他第三方顧客所訂立之價格條款進行。
- (c) 於二零零二年七月二十二日，持有66%權益之附屬公司輝亨有限公司向全資附屬公司 Great Place Developments Limited 批出港幣330,000,000元之有擔保無抵押循環備用貸款。貸款年息率為三個月香港銀行同業拆息加2.38厘，備用貸款年期為三年，並可延期一或兩年。年內並沒有動用之貸款額(二零零四年：港幣70,000,000元)。
- (d) 主要管理人員包括本公司之執行董事之酬金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
袍金	754	400
薪金及其他酬金	14,421	14,568
酌情獎金	941	—
退休福利	1,125	1,093
認股權	620	—
	17,861	16,061

- (e) 根據與一集團佔有權益之公司之租務協議條款收取租金為港幣1,172,000元(二零零四年：無)。

45. 結算日後事項

截至二零零六年三月三十日，面值港幣36,000,000元之可換股債券已按換股價每股港幣1.88元轉換為19,100,000股本公司之普通股。

46. 財務報表之批准

財務報表已獲董事會於二零零六年三月三十日批准。

47. 主要附屬公司及共同控制實體

(a) 附屬公司

公司名稱	主要經營地區	發行股本		集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
本公司直接全資擁有 在英屬處女群島註冊成立					
Sutimar Enterprises Limited	香港	100	美元 1	100	投資控股
本公司間接持有 在香港註冊成立					
港元					
彩都發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
志惠有限公司	香港	1,000	1	65	投資控股
華繼有限公司	新加坡	1,000	10	100	物業投資及發展
華中企業有限公司	香港	5,000,000	1	100	投資控股
彩虹日國際有限公司	香港	2	1	100	投資控股
迎豐有限公司	香港	2	1	100	物業發展
承輝有限公司	香港	1	1	100	物業發展及投資
興威投資有限公司	廣州	2	1	100	投資控股及 物業發展
金達動力有限公司	香港	1	1	100	物業發展及 投資控股
雄合有限公司	香港	2	1	100	物業發展
興弘有限公司	香港	2	1	100	物業投資
嘉華企業管理有限公司	香港	100	100	100	提供管理服務
嘉華房產投資有限公司	香港	1,000	10	100	投資控股
嘉華石業(集團)有限公司	香港	439,463,724	0.2	100	投資控股
兆途投資有限公司	香港	2	1	100	物業發展
銘泰有限公司	香港	2	1	100	投資控股
富網有限公司	香港	2	1	100	物業發展
新財有限公司	香港	1	1	100	物業發展
東國有限公司	香港	1	1	100	物業發展
世源基業有限公司	香港	2	1	100	物業投資
佳越發展有限公司	香港	2	1	100	物業發展
實力有限公司	香港	2	1	100	提供財務服務
聯廣有限公司	香港	2	1	100	物業發展
宏途有限公司	香港	9,901,000	1	99.9	投資控股
在日本註冊成立					
日圓					
Asahi Kohatsu Corporation	日本	240	50,000	75	貿易

47. 主要附屬公司及共同控制實體(續)

(a) 附屬公司(續)

公司名稱	主要經營地區	發行股本		集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
在英屬處女群島註冊成立					
			美元		
All Smart Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Amazing Enterprises Limited	香港	10	1	100	投資控股
Bestfull Profits Limited	香港	10	1	100	投資控股
Cyber Point Assets Limited	香港	10	1	100	投資控股
Great Place Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
K. Wah International Finance Limited	香港	10	1	100	提供財務服務
Lehane Properties Limited	香港	10	1	100	投資控股
Ontrack Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Ragon Properties Ltd.	香港	10	1	100	投資控股
Repton Developments Limited	香港	10	1	100	投資控股
Select Vantage Profits Ltd.	香港	10	1	100	投資控股
Top Ridge Management Limited	新加坡	10	1	100	物業投資
在內地註冊成立					
外商獨資企業		註冊資本			
廣州市嘉華花都置業有限公司	廣州	港幣93,600,000		100	物業發展
嘉華(中國)投資有限公司	上海	美元30,000,000		100	投資控股
上海國廣房地產經營有限公司	上海	美元31,000,000		100	物業發展
合作合營企業					
廣州匯城房地產開發有限公司	廣州	港幣200,000,000		99.9	物業發展
上海嘉兆房地產開發經營有限公司	上海	美元24,000,000		100	物業發展
廣州市越華房地產發展有限公司	廣州	港幣187,000,000		100	物業發展
廣州東鏡泰豐房地產開發經營有限公司	廣州	美元10,000,000		100	物業發展
合資經營企業					
上海嘉匯達房地產開發經營有限公司	上海	美元53,000,000		36	物業發展及投資
上海嘉港城房地產開發經營有限公司	上海	美元13,000,000		95	物業發展
上海嘉申房地產開發經營有限公司	上海	美元38,000,000		99	物業發展

(b) 共同控制實體

公司名稱	主要經營地區	發行股本		集團持有股權百分比	主要業務
		普通股股數	每股面值		
港元					
在香港註冊成立					
海雲軒物業管理有限公司	香港	2	1	50	物業管理
金輝美國際有限公司	香港	2	1	25	物業發展
弘雄有限公司	香港	2	1	50	物業發展
高暉有限公司	香港	2	1	50	提供財務服務
在中國內地註冊成立					
註冊資本					
上海寶地置業有限公司	上海	人民幣717,674,797		41.5	物業發展