

1. 主要會計政策

(a) 符合聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（該統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認之會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。本公司及本集團所採納之主要會計政策概要載列如下。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則，此等準則乃於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效或可供提前採用。在本財務報表所反映於本會計期間及以往會計期間首次採用此等新訂及經修訂之香港財務報告準則導致會計政策改變之資料載述於附註2。

(b) 財務報表編製基準

截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司之權益。

編撰財務報表時乃採用歷史成本作為計算基準，惟下列會計政策所載之計算基準除外。

根據香港財務報告準則，管理層在編製財務報表時需要作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響會計政策的應用和資產與負債及收入與支出的匯報數額。這些估計和相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就無法從其他途徑即時得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。實際業績可能有別於這些估計。

這些估計和相關假設是按持續經營基準審閱。假如會計估計的修訂只會影響作出有關修訂的會計期間，便會在該期間內確認；但如對當期和未來的會計期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

管理層就採用對財務報表有重大影響之香港財務報告準則所作出之判斷及就來年可能涉及重大調整之估計於附註32闡述。

1. 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司

根據香港公司條例，附屬公司為本集團直接或間接持有超過半數已發行股本，或可控制超過半數投票權，或控制其董事會組成之公司。倘本公司可直接或間接支配附屬公司之財政及經營策略而從其業務中受惠，則該附屬公司被視為受控制附屬公司。

受控制附屬公司之投資由開始控制當日起至終止控制日期止綜合計算並在綜合財務報表列賬。

集團內公司間之結餘及交易以及集團內交易所產生之未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內交易所產生之未變現虧損亦以處理未變現收益之同一方法對銷，惟僅以無減值跡象者為限。

於結算日之少數股東權益，即並非由本公司不論直接或間接透過附屬公司擁有之股份權益應佔附屬公司資產淨值部份，均於綜合資產負債表及綜合權益變動表內列為權益，與本公司權益股東應佔權益分開呈列。本集團業績內之少數股東權益亦於綜合損益表內分開呈列為少數股東權益與本公司權益股東之間的年度損益總額之分配。

倘少數股東應佔虧損超過附屬公司資產淨值之少數股東權益，則超出之款額及少數股東應佔之任何其它進一步虧損乃於本集團之權益中扣除，惟倘少數股東須承擔具約束力之責任及能夠彌補虧損則作別論。該附屬公司日後之所有盈利均分配予本集團，直至先前由本集團承擔原應由少數股東應佔之虧損得到彌補為止。

於本公司之資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本減除減值虧損(參看附註1(j))列賬。

1. 主要會計政策 (續)

(d) 聯營公司

聯營公司為本集團或本公司可對其管理行使重大影響力，但並非可控制或與他人共同控制其管理 (包括參與財政及經營政策決定) 之公司。

聯營公司之投資乃按權益會計法計入綜合財務報表，最初先以成本記錄，其後就收購後本集團所佔聯營公司之資產淨值作出調整。綜合損益表計入本集團所佔聯營公司本年度之收購後及除稅後業績。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司之權益，則本集團之權益會撇減至零及不再確認進一步虧損，而除非本集團已代表該聯營公司產生法律或推定之責任或須作出付款。就此而言，本集團於聯營公司之權益為根據權益法計算投資之賬面值連同本集團構成於該聯營公司之本集團淨投資之長期權益部份。

本集團與聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損，按本集團所佔聯營公司之權益而對銷，惟轉讓資產有減值跡象之未變現虧損則即時在損益表確認。

於本公司之資產負債表內，聯營公司之投資乃按成本減除減值虧損 (參看附註1(j)) 列賬。

(e) 商譽

商譽指一項業務合併或一項於一間聯營公司之投資超出本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之差額。

商譽乃按成本減除累計減值虧損列賬。商譽分配至賺取現金單位進行每年減值測試 (參看附註1(j))。就聯營公司而言，商譽之賬面值已計入聯營公司權益之賬面值內。

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高出一項業務合併或一項對一間聯營公司之投資之差額乃即時於損益表中確認。

年內出售一間聯營公司時，所購入商譽之任何應佔金額乃於出售時撥入損益表。

1. 主要會計政策 (續)

(f) 股本證券投資

本集團及本公司有關股本證券投資(對附屬公司及聯營公司之投資除外)之政策載列如下：

證券投資歸類為可出售證券及初步按公平值加交易成本確認。於每個結算日，公平值將予以重新計量，任何因此產生之盈虧直接於權益中確認，惟減值虧損(參看附註1(j))除外，及就貨幣項目如債券等而言，匯兌收益及虧損直接於損益表內確認。倘該等投資為計息，則利息採用實際利息法計算並於損益表內確認。倘解除確認該等投資，先前於權益中直接確認之累積收益或虧損於損益表內確認。

投資至本集團及／或本公司承諾購買該等投資之日予以確認或於本集團及／或本公司承諾出售該等投資或到期之日解除確認該等投資。

(g) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業為租賃權益下擁有或持有之土地及／或樓宇(參看附註1(i))，以賺取租金收入及／或用於資本增值目的。

投資物業按公平值在資產負債表內列賬。因公平值變動產生或來自報廢或出售投資物業之任何收益或虧損於損益表內確認。投資物業之租金收入按附註1(s)(ii)內所述進行會計處理。

倘本集團根據營業租約持有物業權益以賺取租金收入及／或用於資本增值目的時，該等權益按逐項基準被歸類為及作為投資物業進行會計處理。任何被歸類為投資物業之該等物業權益乃猶如其根據融資租約持有(參看附註1(i))列賬，並採用與根據融資租約租賃之其他投資物業相同之會計政策計算該等權益。租賃款項按附註1(i)所述作會計處理。

(ii) 酒店物業

酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損在資產負債表列賬。

1. 主要會計政策 (續)

(g) 固定資產 (續)

(iii) 傢俬、裝置及設備

傢俬、裝置及設備按成本減累計折舊及減值虧損在資產負債表列值。

(iv) 其他物業及固定資產

其他物業及固定資產包括土地及樓宇，及其他物業、廠房及設備項目均於資產負債表內按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

當本集團其後就已確認固定資產所收取之日後經濟利益有可能超出原先評估之水平，則其後有關開支將加入該資產之賬面值。所有其他隨後之開支均於產生之期間確認為支出。

報廢或出售固定資產所產生之收益或虧損，乃根據估計出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額而定，並於報廢或出售當日在損益表確認。

(h) 折舊

(i) 投資物業

投資物業並無折舊撥備。

(ii) 發展中物業

發展中物業並無折舊撥備。

(iii) 酒店物業

酒店物業之折舊以酒店物業之成本按合營年期(惟不多於二十五年)以直線法計算作折舊撥備。

1. 主要會計政策 (續)

(h) 折舊 (續)

(iv) 其他物業及固定資產

該等折舊以直線法按下列估計可用年限計算，以撇銷有關資產之成本：

土地及樓宇及其他物業	—	租約尚餘年期
傢私、裝置及設備	—	3至5年
汽車	—	6 ² / ₃ 年

當固定資產之不同部份有不同使用年期時，項目之成本或估值在不同部份之間按合理基準分配，每個部份分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

(i) 租賃資產

(i) 租賃予本集團資產之分類

本集團根據租賃持有之資產，而其中絕大部份風險及擁有權利益均轉移至本集團之租約乃分類為融資租約。不會轉移本集團絕大部份風險及擁有權利益之租賃乃分類為營業租約，惟以下例外：

- 倘根據營業租約持有之物業可另行符合投資物業之定義，則按個別物業之基準分類為投資物業，而倘分類為投資物業，則根據融資租約持有入賬(參看附註1(g)(i))；及
- 根據營業租約持作自用之土地，而其公平值無法與於其上蓋建之樓宇於租約生效時之公平值分開計量，有關土地則根據融資租約持有入賬，惟有關樓宇已根據營業租約持有則例外。就此而言，租賃生效之時間為本集團首次訂立租賃之時間，或從先前承租人接管租賃之時間，或興建該等樓宇之日期(倘為較後時間)。

1. 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(ii) 以融資租約購入之資產

如屬本集團以融資租賃獲得資產使用權之情況，便會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額之現值 (如為較低之數額) 列為固定資產，而相應負債 (扣除融資費用) 則列為融資租賃承擔。折舊乃按照附註1(h)所述，在相關之租賃期或資產之可用年限 (如本集團很可能取得資產之所有權) 內，以每年等額沖銷其成本計提。減值虧損按照附註1(j)所述之會計政策入賬。租賃付款所含之融資費用會在租賃期內之損益表扣除，使每個會計期間之融資費用與負債餘額之比率大致相同。或然租金乃於其產生之會計期間內撇銷為支出。

(iii) 經營租約費用

如屬本集團透過營業租約使用資產之情況，則根據租約支付之款項會於租賃期所涵蓋之會計期間內，在損益表分期平均扣除，惟如有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生之收益模式則除外。租務優惠於損益表確認為總租賃款項淨額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內在損益表扣除。

根據營業租約所持有土地之收購成本於租賃期內以直線法攤銷，惟該物業分類為投資物業則除外。有關於營業租約項目下持作發展及待售土地之會計政策之資料載於會計政策附註1(s)(i)。

1. 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

(i) 股本證券及其他應收賬款之減值

股本證券及其他應收賬款若以成本或攤銷成本列示，或歸類為可出售證券，將會於每個結算日被審閱以確定有否客觀減值證據。若存在任何有關證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 就按成本列值之流動應收款項及借予關聯人士之貸款而言，減值虧損乃按財務資產之賬面金額及估計未來現金流量(如貼現之影響重大，則按類似財務資產之現行市場回報率折現)兩者之差額計算。若於其後之期間，減值虧損數額減少，則流動應收賬款及借予關聯人士之貸款之減值虧損會被轉回。
- 就可出售證券而言，已直接確認於權益中之累計虧損應從權益轉出並於損益表中確認。於損益表確認之累計虧損金額為收購成本(減去任何本金還款及攤銷)與現行公平值之差額，減去任何該資產先前於損益表中確認之減值虧損。

可出售股本證券之減值虧損如已於損益表內確認，則不會透過損益表沖回。其後該資產公平值之任何增加會直接於權益中確認。

(ii) 其他資產減值

下列資產按各結算日經審閱之內部及外部資料衡量是否有所減值，或先前已確認之減值是否已不再存在或有所下降(商譽除外)：

- 固定資產(以重估數額列賬之投資物業除外)。
- 根據營業租約之預付租賃土地權益。
- 對附屬公司及聯營公司之投資。

倘出現上述情況，則估計資產之可收回金額。

1. 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 可收回金額

資產的可收回金額以其銷售淨價和使用價值兩者中的較高數額為準。在評估使用價值時，會使用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率應是反映市場當時所評估的貨幣時間價值和該資產的獨有風險。如果資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產類別 (即現金產生單位) 來釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

每當資產 (或其所屬之現金產生單位) 之賬面值超過其可收回金額，即會在損益表確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，首先會分配予減少現金產生單位 (或一組位) 所獲分配之任何商譽賬面值，其後再按比例減少單位 (或該組單位) 其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減少至低於其本身之公平值減銷售成本或使用價值 (若能釐定)。

— 減值虧損轉回

倘若用以釐定可收回金額的估計發生有利的變化，便會將資產減值虧損轉回；但商譽除外。商譽減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益表。

1. 主要會計政策 (續)

(k) 存貨

存貨以原值或可變現淨值兩者之較低者入賬。原值以購入價按先進先出原則計算。可變現淨值是日常營業情況下之估計售價減估計完成成本及估計之必需銷售成本。

物業發展

與物業發展活動有關之存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

收購根據營業租約所持有之土地之成本，按照直線法於租約期內攤銷。倘物業處於開發或再開發階段，則攤銷費計入發展中物業成本之一部份。所有其他情況下，期內之攤銷費即時計入損益表。在所有其他方面，與物業發展活動有關之存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本及可變現淨值計算方式如下：

— 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包括特別界定之成本，包括資本化之借貸成本（參看附註1(u)）、發展、材料及供應、工資及其他直接費用之成本總額，與及按適用比例攤分之間接成本。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

— 待售落成物業

由本集團發展之落成物業之成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本之部份釐定。可變現淨值指估計售價減估計出售物業產生之成本。

待售落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生之其他成本。

1. 主要會計政策 (續)

(l) 應收貨款及其他應收賬款

應收貨款及其他應收賬款初步按公平值確認，其後則按攤銷成本減除呆壞賬減值虧損(參看附註1(j))列賬，惟倘若有關應收賬款為借予關連人士且並無任何固定還款期的免息貸款，或屬貼現影響不大者，則作別論。在該等情況下，應收賬款乃按成本減呆壞賬減值虧損(參看附註1(j))列賬。

(m) 附息借貸

附息借貸初步按公平值減應佔交易成本確認。繼初步確認後，附息借貸乃於借貸期內按攤銷成本及損益表中成本與贖回值之任何差額以實際利息方法列賬。

(n) 應付貨款及其他應付賬款

應付貨款及其他應付賬款初步按公平值確認，其後則按攤銷成本列賬，除非貼現影響不大，在該情況下，則按成本列賬。

(o) 現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行存款及庫存現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款及短期、變現能力高並易於轉換為確定數額現金而毋須承受重大價值變動風險，在購入後三個月內期滿之投資。就現金流量表而言，須應通知即償還並屬於本集團現金管理一部份之銀行透支亦計在現金及現金等值項目之整體。

(p) 僱員福利

(i) 薪金、年終花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及非金錢福利對本集團之成本乃於僱員提供相關服務之年度計算。倘遞延支付或結算而其影響重大，則此等款項乃按其現值列賬。

1. 主要會計政策 (續)

(p) 僱員福利 (續)

- (ii) 根據香港強制性公積金計劃條例所規定之強制性公積金計劃及中國地方政府管理之中央退休金計劃而須作出之供款，於產生時在損益表確認為開支，惟已計入尚未確認為開支之無形資產及存貨之成本者除外。
- (iii) 向越南當地政府營運之社會保障基金作出之供款，於產生時在損益表確認為開支，惟於物業興建期間所作出之供款，則撥作資本，作為發展中物業所產生之部份成本。
- (iv) 只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正式計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

(q) 所得稅

- (i) 本年度所得稅包括本期稅項、遞延稅項資產及負債的變動。除某些在直接確認為權益的項目須於權益中確認外，其他本期稅項及遞延稅項資產及負債的變動則於綜合損益表確認。
- (ii) 本期稅項為年度對應課稅收入按結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，並已包括以往年度的應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是因納稅基礎計算的資產及負債與其賬面值之間的差異而分別產生的可扣稅及應課稅的暫時差異。遞延稅項資產也包括未使用的稅項虧損額及稅項抵免。

1. 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

所有遞延稅項負債及未來可能有應課稅溢利予以抵銷的遞延稅項資產均予確認。由未來應課稅溢利支持而確認的遞延稅項資產乃由於可扣稅暫時差異的出現，而該等暫時差異預期可在將來轉回。可扣稅暫時差異包括轉回現有的應課稅暫時差異，惟該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期與可扣稅的暫時差異同一期間轉回，或於產生遞延稅項資產的稅項虧損額可轉回或結轉的期間轉回。當釐定現有應課稅暫時差異應否予以確認由未使用的稅項虧損額及稅項抵免而產生的遞延稅項資產時，應採用相同準則，即該等差異須連繫於同一稅務機關及同一應課稅實體，並預計於該稅項虧損額及稅項抵免可使用的某段期間(一段或多段)內轉回。

確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期收回及結算的方式，按在結算日已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

於各結算日，本集團將重新審閱有關的遞延稅項資產的賬面金額，對預期不再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益予以扣減。被扣減的遞延稅項資產若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予以轉回。

(iv) 本期稅項與遞延稅項結餘及其變動之數額會分別列示而不會相抵銷。本公司或本集團只在有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及符合以下附帶條件的情況下，才可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團計劃支付淨額或同時收回資產及償還負債；或
- 有關的遞延稅項資產及負債為同一稅務機關對以下機構徵收利得稅所產生：
 - 同一個應課稅實體；或

1. 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

- 不同的應課稅實體，在未來每一個預計實現重大遞延稅項的期間，該實體計劃以淨額形式結算本期稅項資產及負債或兩者同時收回及償還。

(r) 撥備及或然負債

倘本集團或本公司因以往事件而須承擔法律或推定責任，且有可能須以經濟利益清償一筆可靠估計之債務時，須就不確定償還時間或金額之負債作出撥備。當金額之時值屬重大時，則按預期清償債務所需開支之現值作出撥備。

倘可能毋須以經濟利益清償債務，或所涉金額未能可靠估計，則除非流出經濟利益之可能性極微，否則該債務列為或然負債。僅可由一件或多件未來事件發生與否而確定之可能債務，亦列為或然負債，惟流出經濟利益之可能性極微之債務除外。

(s) 收益確認

倘本集團可獲經濟利益，而能可靠計算收益及成本(如適用)，則收益將確認計入損益表如下：

- (i) 出售物業之收益於銷售協議完成時或有關政府發出入伙紙之日(以較後者為準)確認入賬。於收益確認入賬日前就銷售物業所收之訂金及分期付款項在資產負債表內列作應付貨款及其他應付賬款。

- (ii) 營業租約之租金收入

根據營業租約之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之會計期間平均分期在損益表確認入賬，惟更能反映租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租務優惠在損益表確認，列入應收總租賃款項淨額。於會計期間賺取之或然租金在期內確認為收入。

1. 主要會計政策 (續)

(s) 收益確認

- (iii) 酒店及會所之房租、餐飲及其他附屬服務收入在提供服務後確認入賬。
- (iv) 銀行存款之利息收入及向物業買家收取之逾期利息於應計時使用實際利率確認入賬。
- (v) 管理費在提供服務後確認入賬。

(t) 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用外匯匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債及海外附屬公司及聯營公司之財務報表按該日之外匯匯率換算為港元。外幣換算所產生之匯兌盈虧計入損益表內，惟因換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表而產生之匯兌盈虧則直接計入匯兌儲備。

按過往成本以外幣為單位之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率折算。以公平值列賬之非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日適用之匯率換算。

外國營運之業績乃按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目乃按結算日之外幣匯率換算為港元。產生之匯率差額直接於權益成分內確認為一獨立分開之項目。

(u) 借貸成本

借貸成本於產生年度在損益表列作開支，惟直接就收購或需長時間建造或生產方可作為擬定用途或銷售之資產之借貸成本則撥作資本。

借貸成本於產生資產開支、產生借貸成本而預備將資產撥作擬定用途或銷售所需活動進行時，開始資本化為合資格資產成本之一部份。倘絕大部份就預備將合資格資產撥作擬定用途或銷售所需活動受干擾或完成時，借貸成本之資本化將暫停或終止。

1. 主要會計政策 (續)

(v) 關聯公司

關聯公司並非附屬公司或聯營公司，而是本公司之任何一位董事擁有重大實益權益之公司。

(w) 關聯人士

就本財務報表而言，如果本集團能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策發揮重大的影響力，或另一方人士能夠直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大的影響力，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重大影響下，有關人士即被視為本集團的關聯人士。關聯人士可以是個別人士(即主要管理人員、重要股東及／或彼等之近親家屬)或其他實體，並包括本集團關聯人士(其為個別人士)有重大影響力之實體及為本集團或屬於本集團關聯人士之任何實體之僱員而設之離職福利計劃。

(x) 分部呈報

分部為本集團按所提供產品或服務(業務分部)或於某特定經濟環境下(地區分部)提供產品或服務而劃分之可識別部份，各分部所承受之風險或回報與其他分部均有所不同。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括直接屬於分部之項目以及可合理歸類為該分部之項目。例如，分部資產或會包括存貨、應收貨款及物業、機器與設備。分部收益、開支、資產及負債均於綜合賬目而對銷集團內結餘及交易前釐定，惟屬同一分部集團企業之間的結餘及交易則除外。分部間價格之釐定乃以其他外界人士獲提供之類似條款為基準。

分部資本開支是指期內收購預期使用期長於一段期間之分部資產(有形及無形)所動用之總成本。

未分配項目主要包括財務與公司資產、付息貸款、借款、稅項結餘、公司及財務開支。

2. 會計政策變動

香港會計師公會頒佈多項由二零零五年一月一日或之後起計之會計期間生效之新增及經修訂之香港財務報告準則。

本集團及／或本公司於採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則後之會計政策摘錄於附註1。下文載列本會計期間及上一個會計期間已反映在該等財務報表內之重大會計政策變動之資料。

本集團並未採用本會計年度尚未生效之任何新準則或詮釋(參看附註33)。

下表載列由二零零五年一月一日開始之年度會計期間會計政策變動之資料。

(a) 會計政策變動之影響概要

(i) 對於二零零五年一月一日權益總額(經調整)之期初結餘之影響

下表列示已對於二零零五年一月一日之期初結餘所作之調整，此乃對資產淨值於二零零四年十二月三十一日所作追溯調整所作調整之累計影響。

	附註	收益儲備 千港元	股本及 其他儲備 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總值 千港元
新政策之影響						
(增加／(減少))						
前期調整：						
香港會計準則第17號 持作自用之租賃土地 及樓宇	2(c)	(8,474)	-	(8,474)	(4,772)	(13,246)
香港會計準則第40號 投資物業	2(b)(i)	19,576	(19,576)	-	-	-
香港(詮釋常務委員會) 詮釋第21號 遞延稅項	2(b)(ii)	(2,349)	-	(2,349)	(566)	(2,915)
		<u>17,227</u>	<u>(19,576)</u>	<u>(2,349)</u>	<u>(566)</u>	<u>(2,915)</u>
於二零零五年一月一日 之影響總值		<u>8,753</u>	<u>(19,576)</u>	<u>(10,823)</u>	<u>(5,338)</u>	<u>(16,161)</u>

財務報表附註 (續)

2. 會計政策變動 (續)

(a) 會計政策變動之影響概要 (續)

(ii) 對於二零零四年一月一日權益總額 (經調整) 之期初結餘之影響

下表僅列示已對於二零零四年一月一日之期初結餘所作之調整。

	附註	收益儲備 千港元	股本及 其他儲備 千港元	總計 千港元	少數 股東權益 千港元	權益總值 千港元
新政策之影響						
(增加 / (減少))						
香港會計準則第17號 持作自用之租賃土地 及樓宇	2(c)	<u>(8,474)</u>	<u>-</u>	<u>(8,474)</u>	<u>(4,772)</u>	<u>(13,246)</u>
香港會計準則第40號 投資物業	2(b)(i)	10,927	(10,927)	-	-	-
香港 (詮釋常務委員會) 詮釋第21號 遞延稅項	2(b)(ii)	<u>(1,311)</u>	<u>-</u>	<u>(1,311)</u>	<u>(284)</u>	<u>(1,595)</u>
		<u>9,616</u>	<u>(10,927)</u>	<u>(1,311)</u>	<u>(284)</u>	<u>(1,595)</u>
於二零零四年一月一日 之影響總值		<u>1,142</u>	<u>(10,927)</u>	<u>(9,785)</u>	<u>(5,056)</u>	<u>(14,841)</u>

2. 會計政策變動 (續)

(a) 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 對截至二零零五年十二月三十一日 (估計) 及截至二零零四年十二月三十一日 (經調整) 止年度除稅後溢利之影響

在實際可作估計之情況下，下表列示假設以往之會計政策仍被沿用，估計截至二零零五年十二月三十一日止年度內之溢利，將會增加或減少之金額。

根據有關香港財務報告準則之過渡條文，下表披露過往呈報截至二零零四年十二月三十一日止年度之溢利所作調整。

	附註	截至二零零五年 十二月三十一日止年度			截至二零零四年 十二月三十一日止年度		
		本公司	少數	總計	本公司	少數	總計
		權益股東	股東權益		權益股東	股東權益	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
新政策之影響							
(增加 / (減少))							
香港會計準則第40號							
投資物業	2(b)(i)	10,375	3,069	13,444	8,649	2,351	11,000
香港 (詮釋常務委員會)							
詮釋第21號							
遞延稅項	2(b)(ii)	(1,245)	(368)	(1,613)	(1,038)	(282)	(1,320)
期間之影響總值		<u>9,130</u>	<u>2,701</u>	<u>11,831</u>	<u>7,611</u>	<u>2,069</u>	<u>9,680</u>
對每股盈利之影響：							
— 基本		<u>2.7港仙</u>			<u>2.2港仙</u>		

2. 會計政策變動 (續)

(a) 會計政策變動之影響概要 (續)

(iv) 對截至二零零五年十二月三十一日 (估計) 及截至二零零四年十二月三十一日 (經調整) 止年度直接在權益中確認之淨收入之影響

在實際可作估計之情況下，下表列示假設以往之會計政策仍被沿用，估計截至二零零五年十二月三十一日止年度內直接在權益中確認之收入或支出，將會增加或減少之金額。

根據有關香港財務報告準則之過渡條文，下表披露過往呈報截至二零零四年十二月三十一日止年度之淨收入或支出所作調整。

	附註	截至二零零五年 十二月三十一日止年度			截至二零零四年 十二月三十一日止年度		
		本公司	少數	總計	本公司	少數	總計
		權益股東	股東權益		權益股東	股東權益	
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
新政策之影響							
(增加 / (減少))							
香港會計準則第40號							
投資物業							
— 對投資物業重估儲備之影響	2(b)(i)	(10,375)	-	(10,375)	(8,649)	-	(8,649)
期間之影響總值		<u>(10,375)</u>	<u>-</u>	<u>(10,375)</u>	<u>(8,649)</u>	<u>-</u>	<u>(8,649)</u>

2. 會計政策變動 (續)

(b) 投資物業 (香港會計準則第40號「投資物業」及香港 (詮釋常務委員會) 詮釋第21號「所得稅－收回經重估不可折舊資產」)

投資物業之會計政策變動如下：

(i) 確認損益表內公平值變動之時間

於過往年度，本集團投資物業之公平值變動乃直接於投資物業重估儲備內確認，惟按投資組合基準，若儲備不足以彌補投資組合之虧絀，或若先前於損益表內確認之虧絀已予撥回，或若個別投資物業已予出售則除外。在該等有限之情況下，公平值之變動均於損益表內確認。

自二零零五年一月一日起採納香港會計準則第40號後：

- 投資物業之公平值之所有變動按照香港會計準則第40號之公平值模式直接於損益表確認；及
- 倘該物業屬永久業權，持作未確定未來用途之土地乃確認為投資物業，或倘屬租賃物業，則本集團選擇確認該土地為投資物業而不是根據營業租約持有之土地。

有關投資物業之新政策之進一步詳情載於附註1(g)。

(ii) 計量公平值變動所產生之遞延稅項

於以往年度，本集團須採用出售投資物業所適用之稅率以確定應就重估投資物業所確認之任何遞延稅項金額。因此，倘物業按其賬面值出售，因出售時並無應付之額外稅項，故遞延稅項撥備僅以就將予回撥之稅項撥備為限。

由二零零五年一月一日起，按照香港 (詮釋常務委員會) 詮釋第21號規定，倘本集團無意出售投資物業，則本集團就該物業價值之變動使用適用於該物業用途之稅率確認遞延稅項，而倘本集團並無採納公平值模式，則該物業可作折舊。有關遞延稅項之政策之進一步詳情載於附註1(q)。

2. 會計政策變動 (續)

(b) 投資物業 (香港會計準則第40號「投資物業」及香港 (詮釋常務委員會) 詮釋第21號「所得稅－收回經重估不可折舊資產」) (續)

(iii) 過渡性條文及調整影響之說明

有關投資物業之所有上述會計政策之變動已追溯採納。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之各財務報表受影響項目之調整載於附註2(a)。

(c) 租賃土地及樓宇 (香港會計準則第17號「租賃」)

在以往年度，持作自用之租賃土地及樓宇乃以成本減累計折舊及減值虧損入賬。酒店物業乃於合營期及二十五年 (以較短期間為準) 內以直線法按酒店物業之成本作出折舊。土地及樓宇及其他物業則於尚餘租約期內按直線法作出折舊。

由二零零五年一月一日採納香港會計準則第17號起，倘位於租賃土地上之任何樓宇權益之公平值可與本集團首次訂立租賃時或自前度承租人接收時或有關樓宇興建日 (如為較遲者) 之土地租賃權益公平值分開確定，自用土地租賃權益便會列作營業租約入賬。

因收購土地租賃而預付之任何土地費用或其他租賃付款均按租賃期限以直線法攤銷。倘物業尚在發展或重新發展中或物業用於生產存貨，攤銷費用則計為發展中物業或其他存貨成本之一部份。於所有其他情況下，期內之攤銷費用於損益表中即時確認。

位於這類租賃土地上之任何自用樓宇繼續列作物業、廠房及設備之組成部份。該等樓宇以成本減累計折舊入賬，以符合須就土地部份而採納之新政策。

採納香港會計準則第17號令有關酒店物業及其他物業之租賃土地分類及其折舊之會計政策產生變動。

2. 會計政策變動 (續)

(c) 租賃土地及樓宇 (香港會計準則第17號「租賃」) (續)

會計政策之變動已追溯應用，所產生之影響為在計及少數股東權益之影響4,772,000港元後，於二零零五年及二零零四年一月一日之收益儲備之期初結餘減少8,474,000港元。於過往年度，本集團並未開始攤銷土地使用權之成本，直至在土地上興建樓宇之工程竣工及開始為本集團產生收入為止。追溯調整為按香港會計準則第17號所規定，該土地使用權由收購當日起計之攤銷額。

此項會計政策變動對截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表並無重大影響。

(d) 呈列之變動 (香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)

(i) 呈列應佔聯營公司稅項 (香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)

於過往年度，使用權益法處理之本集團應佔聯營公司稅項，乃計入綜合損益表內，作為本集團之所得稅之一部份。由二零零五年一月一日起，根據香港會計準則第1號之實施指引，本集團已改變呈列方式，並在達致本集團除稅前溢利或虧損前，將使用權益法處理之應佔聯營公司稅項，納入於損益表內所申報之各自應佔溢利或虧損中。該等呈列方式之變動已追溯應用，比較數字已於綜合損益表重列。

(ii) 少數股東權益 (香港會計準則第1號「財務報表之呈列」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」)

於過往年度，於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內與負債分開呈列，並作為資產扣減值處理。本集團本年度業績內之少數股東權益，亦於達致本公司權益股東應佔溢利前，於損益表內獨立呈列為扣減。

從二零零五年一月一日起，為符合香港會計準則第1號及香港會計準則第27號，本集團已更變有關少數股東權益呈列方式之會計政策。根據新政策，少數股東權益乃呈列為權益之一部分，並與本公司權益股東應佔權益分開呈列。新政策之進一步詳情載於附註1(c)。該等呈列方式之變動已追溯應用，比較數字已於綜合資產負債表及損益表重列。

2. 會計政策變動 (續)

(e) 關聯人士定義 (香港會計準則第24號「關聯人士披露」)

採納香港會計準則第24號後，披露於附註1(w)中之關聯人士定義範圍有所擴大，以澄清關聯人士包括受到作為個人(即主要管理人員、主要股東及／或彼等之家屬)之關聯人士及為本集團或作為本集團關聯人士之實體之僱員之福利設立之離職福利計劃重大影響之實體。澄清關聯人士之定義並無對以往報告之關聯人士交易披露產生任何重大變動，而與會計實務準則第20號之關聯人士披露(倘仍採用)比較，對本期間所報告之披露並無任何重大影響。

3. 營業額

本集團之主要業務為物業投資與發展、酒店及會所業務及提供管理服務。

營業額指出售物業所得款項、租金收入及酒店與會所業務及提供管理服務之收入。年內確認為營業額之主要收益類別之金額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售物業所得款項	180,201	162,330
酒店及會所業務	389,829	227,346
租金收入	10,878	9,005
管理費收入	5,155	4,987
	<u>586,063</u>	<u>403,668</u>

財務報表附註 (續)

4. 其他收益及其他(虧損)／收入淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
(a) 其他收益		
來自銀行存款之利息收入	14,026	6,244
來自可出售上市證券之股息收入	28	24
來自酒店業務之其他收益及其他收入	5,730	4,361
	<u>19,784</u>	<u>10,629</u>
(b) 其他(虧損)／收入淨額		
匯兌(虧損)／收益	(26,531)	20,998
出售固定資產之虧損	(193)	(4,754)
	<u>(26,724)</u>	<u>16,244</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
(a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行墊款及 其他借款利息	4,908	4,858
其他貸款之利息	5,354	3,189
已付欠關聯公司款項之利息	71	67
其他借貸成本	27	28
	<u>10,360</u>	<u>8,142</u>
總借貸成本	10,360	8,142
減：撥作資本之發展中物業借貸成本*	(32)	(3)
	<u>10,328</u>	<u>8,139</u>

* 借貸成本已按年率2.3%(二零零四年：年率2.3%)撥作發展中物業之資本。

財務報表附註 (續)

5. 除稅前溢利 (續)

除稅前溢利經扣除／(計入)：(續)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
(b) 員工成本		
定額供款退休計劃之供款	1,766	1,264
薪酬、工資及其他福利	48,096	38,788
	<u>49,862</u>	<u>40,052</u>
(c) 其他項目		
銷售物業成本(包括沖減建築成本撥備(附註))	34,298	55,988
存貨成本	54,724	25,692
聯營公司權益減值	19,713	-
核數師酬金		
核數服務	1,219	1,016
其他服務	306	273
租用物業之營業租約支出	271	254
投資物業應收租金減直接開支	(9,602)	(8,002)
其他租金收入減直接開支	<u>(17,948)</u>	<u>(15,618)</u>

附註： 財務報表包括已完成工程建築成本撥備，按董事所獲之資料(包括適用之獨立測量師報告)作出評估。截至二零零四年十二月三十一日止年度，當若干物業發展項目完工時，董事已根據二零零四年七月八日獨立測量師所提供之資料重估該物業發展項目之撥備是否充足，而16,866,000港元之建築成本剩餘撥備已列入截至二零零四年十二月三十一日止年度綜合損益表內沖減銷售成本。

6. 綜合損益表之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項為：

	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
本年度稅項－香港利得稅		
本年度撥備	—	—
本年度稅項－海外		
本年度撥備	18,130	16,755
過往年度超額撥備淨額 (附註)	(735)	(13,081)
	<u>17,395</u>	<u>3,674</u>
遞延稅項		
投資物業之價值變動	1,613	1,320
臨時差額之來源及轉回	(105)	—
已確認稅項虧損之未來利益	(4,403)	—
	<u>(2,895)</u>	<u>1,320</u>
	<u>14,500</u>	<u>4,994</u>

二零零五年度香港利得稅乃就該年度之估計應課稅溢利按17.5% (二零零四年：17.5%) 之稅率計提撥備。

海外附屬公司稅項按相關國家適用之現行稅率計提。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之應佔聯營公司稅項為5,998,000港元 (二零零四年：1,706,000港元)，已列入應佔聯營公司溢利減虧損。

附註：於過往年度，董事根據當時集團所得資料就澳門補充稅項作出撥備。截至二零零五年十二月三十一日止年度，董事已重估該等撥備是否充足，而根據該評估，817,000港元 (二零零四年：13,106,000港元) 之澳門補充稅項超額撥備已列入截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合損益表內。

財務報表附註 (續)

6. 綜合損益表之所得稅 (續)

(b) 稅項支出及按適用稅率計算之會計溢利對賬表：

	二零零五年 千港元	二零零四年 (重列) 千港元
除稅前溢利	<u>193,985</u>	<u>134,785</u>
按有關國家溢利之適用稅率		
計算除稅前溢利之名義稅項	23,548	18,442
不可扣減開支之稅項影響	7,334	2,149
毋須課稅收益之稅項影響	(8,767)	(13,117)
尚未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	490	12,073
現已確認往年尚未確認之稅項虧損之稅項影響	(4,403)	-
本年度已動用之稅項虧損	(2,999)	(972)
過往年度之超額撥備淨額	(735)	(13,081)
其他	32	(500)
實際稅項支出	<u>14,500</u>	<u>4,994</u>

財務報表附註 (續)

7. 董事酬金

董事酬金載列如下：

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	二零零五年 總計 千港元
執行董事					
何建源	90	1,080	90	—	1,260
何建福	55	1,080	90	—	1,225
謝思訓	75	—	—	—	75
非執行董事					
何建昌	29	—	—	—	29
獨立非執行董事					
陳有慶	85	—	—	—	85
郭志舜	85	—	—	—	85
王培芬	65	—	—	—	65
	<u>484</u>	<u>2,160</u>	<u>180</u>	<u>—</u>	<u>2,824</u>

	董事袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	二零零四年 總計 千港元
執行董事					
何建源	100	—	—	—	100
何建福	50	—	—	—	50
謝思訓	50	—	—	—	50
非執行董事					
何建昌	50	—	—	—	50
獨立非執行董事					
陳有慶	45	—	—	—	45
郭志舜	45	—	—	—	45
王培芬	6	—	—	—	6
	<u>346</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>346</u>

財務報表附註 (續)

8. 最高薪酬僱員

本集團五位最高薪僱員其中兩位(二零零四年：無)為董事，其酬金在附註7披露。其餘三位(二零零四年：五位)僱員之酬金總額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他酬金	1,896	3,783
酌情花紅	1,013	2,085
退休計劃供款	71	237
	<u>2,980</u>	<u>6,105</u>

三位(二零零四年：五位)最高薪僱員之酬金範圍分列如下：

	二零零五年 僱員人數	二零零四年 僱員人數
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>4</u>

9. 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括在本公司財務報表中入賬之溢利37,223,000港元(二零零四年：51,374,000港元)。

財務報表附註 (續)

10. 股息

(a) 本年度應派予本公司權益股東之股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已宣派及派付之中期股息每股0.04港元 (二零零四年：0.015港元)	13,608	5,103
結算日後擬派之末期股息每股0.04港元 (二零零四年：0.03港元)	<u>13,608</u>	<u>10,206</u>
	<u>27,216</u>	<u>15,309</u>

結算日後擬派之末期股息於結算日尚未被確認為一項負債。

(b) 本年度批准及派付於上一個財政年度應派予本公司權益股東之股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本年度批准及派付於上一個財政年度之 末期股息每股0.03港元 (二零零四年：0.01港元)	<u>10,206</u>	<u>3,402</u>

11. 每股盈利

每股基本盈利按本公司普通股權益股東應佔溢利122,363,000港元(二零零四年(重列)：97,446,000港元)及截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度已發行普通股340,200,000股計算。

財務報表附註 (續)

12. 分部呈報

分部資料因應本集團之業務分部及地區分部而呈列。由於地區分部與本集團之內部財務申報較為相關，因此選定地區分部為主要呈報形式。

(a) 按資產所在地劃分之地區分部

本集團業務按資產所在地細分為澳門、中華人民共和國(「中國」)、越南社會主義共和國(「越南」)、加拿大及其他市場。

	二零零五年					總計 千港元
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	
營業額	192,648	46,069	339,764	905	6,677	586,063
其他收益						
- 分配	12,744	2,941	2,245	-	-	17,930
- 未分配	-	-	-	-	1,854	1,854
總收益	<u>205,392</u>	<u>49,010</u>	<u>342,009</u>	<u>905</u>	<u>8,531</u>	<u>605,847</u>
分部業績	130,191	(11,065)	53,981	217	(3,870)	169,454
融資成本	(204)	(1,686)	-	-	(8,438)	(10,328)
應佔聯營公司溢利減虧損	(10)	20,407	9,694	4,742	26	34,859
除稅前溢利／(虧損)	129,977	7,656	63,675	4,959	(12,282)	193,985
所得稅						(14,500)
除稅後溢利						<u>179,485</u>
少數股東權益	32,731	4,090	21,127	-	(826)	<u>57,122</u>
權益股東應佔溢利						<u>122,363</u>
折舊及攤銷	4,164	8,944	76,612	-	176	89,896
聯營公司權益減值	-	19,713	-	-	-	19,713
年內產生之資本開支	<u>45,720</u>	<u>2,273</u>	<u>4,072</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,065</u>
分部資產#	571,515	180,578	619,862	-	16,010	1,387,965
聯營公司之權益	-	144,000	35,197	58,564	4,998	242,759
未分配資產	-	-	-	-	638,548	638,548
資產總值	<u>571,515</u>	<u>324,578</u>	<u>655,059</u>	<u>58,564</u>	<u>659,556</u>	<u>2,269,272</u>
分部負債#	73,051	18,351	52,542	66	155,042	299,052
未分配負債	-	-	-	-	194,800	194,800
負債總額	<u>73,051</u>	<u>18,351</u>	<u>52,542</u>	<u>66</u>	<u>349,842</u>	<u>493,852</u>
少數股東權益						<u>230,149</u>

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註 (續)

12. 分部呈報 (續)

(a) 按資產所在地劃分之地區分部 (續)

	二零零四年(重列)					總計 千港元
	澳門 千港元	中國 千港元	越南 千港元	加拿大 千港元	其他地區 千港元	
營業額	179,557	40,746	181,903	861	601	403,668
其他收益						
- 分配	5,113	2,319	1,374	-	-	8,806
- 未分配	-	-	-	-	1,823	1,823
總收益	<u>184,670</u>	<u>43,065</u>	<u>183,277</u>	<u>861</u>	<u>2,424</u>	<u>414,297</u>
分部業績	119,224	(5,381)	5,044	351	8,859	128,097
融資成本	(170)	(1,857)	-	-	(6,112)	(8,139)
應佔聯營公司溢利減虧損	(15)	6,438	8,530	(123)	(3)	14,827
除稅前溢利/(虧損)	119,039	(800)	13,574	228	2,744	134,785
所得稅						(4,994)
除稅後溢利						<u>129,791</u>
少數股東權益	34,516	(4,094)	1,863	-	60	<u>32,345</u>
權益股東應佔溢利						<u>97,446</u>
折舊及攤銷	4,040	13,480	76,715	-	176	94,411
聯營公司權益減值	-	-	-	-	-	-
年內產生之資本開支	<u>19,107</u>	<u>10,890</u>	<u>16,930</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,927</u>
分部資產#	554,123	184,513	689,741	-	17,887	1,446,264
聯營公司之權益	-	143,306	153,906	51,491	4,974	353,677
未分配資產	-	-	-	-	445,507	445,507
資產總值	<u>554,123</u>	<u>327,819</u>	<u>843,647</u>	<u>51,491</u>	<u>468,368</u>	<u>2,245,448</u>
分部負債#	89,217	76,637	47,869	8	242,852	456,583
未分配負債	-	-	-	-	178,524	178,524
負債總額	<u>89,217</u>	<u>76,637</u>	<u>47,869</u>	<u>8</u>	<u>421,376</u>	<u>635,107</u>
少數股東權益						<u>186,233</u>

分部資產及負債為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註 (續)

12. 分部呈報 (續)

(b) 業務分部

本集團之主要業務分部如下：

- (i) 物業發展、投資及管理
- (ii) 酒店及會所業務

	二零零五年			總計 千港元
	物業發展、 投資及管理 千港元	酒店及 會所業務 千港元	未分配 千港元	
來自外間客戶之收益	196,234	389,829	–	586,063
分部資產 #	850,802	773,559	644,911	2,269,272
經營業務溢利之貢獻	140,860	28,594	–	169,454
年內動用之資本開支	45,720	6,345	–	52,065

	二零零四年 (重列)			總計 千港元
	物業發展、 投資及管理 千港元	酒店及 會所業務 千港元	未分配 千港元	
來自外間客戶之收益	176,322	227,346	–	403,668
分部資產 #	714,788	1,080,179	450,481	2,245,448
經營業務溢利之貢獻	127,991	106	–	128,097
年內動用之資本開支	19,107	27,820	–	46,927

分部資產為未對銷分部間結餘前之數值。

財務報表附註 (續)

13. 固定資產

(a) 本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
二零零五年一月一日						
前期呈報	158,000	821,053	100,646	342,976	-	1,422,675
上年度調整	-	(153,997)	(1,629)	-	155,626	-
	<u>158,000</u>	<u>667,056</u>	<u>99,017</u>	<u>342,976</u>	<u>155,626</u>	<u>1,422,675</u>
重列	158,000	667,056	99,017	342,976	155,626	1,422,675
添置	1,556	280	676	6,516	451	9,479
出售	-	-	(335)	(3,492)	-	(3,827)
重估盈餘	13,444	-	-	-	-	13,444
匯兌調整	-	2,566	37	1,506	1,204	5,313
	<u>173,000</u>	<u>669,902</u>	<u>99,395</u>	<u>347,506</u>	<u>157,281</u>	<u>1,447,084</u>
二零零五年十二月三十一日						
	<u>173,000</u>	<u>669,902</u>	<u>99,395</u>	<u>347,506</u>	<u>157,281</u>	<u>1,447,084</u>
以上代表：						
成本	-	669,902	99,395	347,506	157,281	1,274,084
二零零五年估值	173,000	-	-	-	-	173,000
	<u>173,000</u>	<u>669,902</u>	<u>99,395</u>	<u>347,506</u>	<u>157,281</u>	<u>1,447,084</u>
累積折舊：						
二零零五年一月一日						
前期呈報	-	100,304	28,502	190,267	-	319,073
上年度調整	-	(18,460)	(439)	-	32,145	13,246
	<u>-</u>	<u>81,844</u>	<u>28,063</u>	<u>190,267</u>	<u>32,145</u>	<u>332,319</u>
重列	-	81,844	28,063	190,267	32,145	332,319
本年度折舊	-	31,352	4,078	51,198	3,268	89,896
出售時撥回	-	-	(335)	(2,360)	-	(2,695)
匯兌調整	-	696	22	1,590	197	2,505
	<u>-</u>	<u>113,892</u>	<u>31,828</u>	<u>240,695</u>	<u>35,610</u>	<u>422,025</u>
二零零五年十二月三十一日						
	<u>-</u>	<u>113,892</u>	<u>31,828</u>	<u>240,695</u>	<u>35,610</u>	<u>422,025</u>
賬面淨值：						
二零零五年十二月三十一日						
	<u>173,000</u>	<u>556,010</u>	<u>67,567</u>	<u>106,811</u>	<u>121,671</u>	<u>1,025,059</u>

財務報表附註 (續)

13. 固定資產 (續)

(a) 本集團 (續)

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
成本或估值：						
二零零四年一月一日						
前期呈報	147,000	807,114	100,682	331,054	-	1,385,850
上年度調整	-	(145,949)	(1,629)	-	147,578	-
重列	147,000	661,165	99,053	331,054	147,578	1,385,850
添置	-	6,538	931	13,292	7,518	28,279
出售	-	(2,625)	(956)	(2,297)	-	(5,878)
重估盈餘	11,000	-	-	-	-	11,000
匯兌調整	-	1,978	(11)	927	530	3,424
二零零四年十二月三十一日	158,000	667,056	99,017	342,976	155,626	1,422,675
以上代表：						
成本	-	667,056	99,017	342,976	155,626	1,264,675
二零零四年估值	158,000	-	-	-	-	158,000
	158,000	667,056	99,017	342,976	155,626	1,422,675
累積折舊：						
二零零四年一月一日						
前期呈報	-	63,631	24,859	136,295	-	224,785
上年度調整	-	(12,623)	(374)	-	26,243	13,246
重列	-	51,008	24,485	136,295	26,243	238,031
本年度折舊	-	30,607	4,013	53,960	5,831	94,411
出售時撥回	-	-	(442)	(578)	-	(1,020)
匯兌調整	-	229	7	590	71	897
二零零四年十二月三十一日	-	81,844	28,063	190,267	32,145	332,319
賬面淨值：						
二零零四年十二月三十一日	158,000	585,212	70,954	152,709	123,481	1,090,356

13. 固定資產 (續)

(a) 本集團 (續)

- (i) 投資物業包括位於澳門之國際銀行大廈及海洋花園之若干單位。國際銀行大廈之地契由一九五七年五月六日起計，為期五十年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。海洋花園之地契由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。
- (ii) 投資物業由獨立專業測量師行卓德測計師樓於二零零五年十二月三十一日重估，經考慮續租時租約升值可能性之租金收入淨額後，按公開市場價值作出專業估值。
- (iii) 於二零零五年十二月三十一日，本集團將若干賬面值1,019,553,000港元 (二零零四年 (重列)：946,719,000港元) 之投資物業、其他物業及一酒店物業連同其固定裝置及傢具按予數間銀行作為給予集團銀行信貸之抵押 (附註22)。
- (iv) 酒店物業包括本集團於(a)中國武漢市之附屬公司獲授由一九九五年八月二十一日起計為期三十年加上其後於二零零四年獲延長二十年合共五十年之土地使用權；及(b)越南之附屬公司獲授由一九九四年五月七日起計為期四十八年之土地使用權。
- (v) 其他物業包括一幢位於海洋花園之會所，該幢會所之租約由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，之後每十年可續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。
- (vi) 本集團根據營業租約出租其投資物業。有關租約初步為期一至四年，可於屆滿後續租，屆時所有條款均會重新商討。並無租約包含或然租金。

本集團按營業租約持有之投資物業總值為173,000,000港元 (二零零四年：158,000,000港元)。

- (vii) 本集團根據不可撤銷營業租約於未來可收取之最低租賃款項總額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	25,931	20,450
一年後但五年內	17,930	21,950
五年以上	—	2,056
	<u>43,861</u>	<u>44,456</u>

財務報表附註 (續)

13. 固定資產 (續)

(b) 本公司

	其他物業及 固定資產 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總計 千港元
成本：			
二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累積折舊：			
二零零五年一月一日	151	202	353
本年度折舊	76	100	176
二零零五年十二月三十一日	227	302	529
賬面淨值：			
二零零五年十二月三十一日	3,786	201	3,987
	千港元	千港元	千港元
成本：			
二零零四年一月一日	4,013	1,035	5,048
出售	-	(532)	(532)
二零零四年十二月三十一日	4,013	503	4,516
累積折舊：			
二零零四年一月一日	76	633	709
本年度折舊	75	101	176
出售時撥回	-	(532)	(532)
二零零四年十二月三十一日	151	202	353
賬面淨值：			
二零零四年十二月三十一日	3,862	301	4,163

財務報表附註 (續)

13. 固定資產 (續)

(c) 按賬面淨值或估值計算之物業所有權之年期分析如下：

本集團

	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	其他 物業及 固定資產 千港元	持作自用 之租賃 土地權益 千港元	總計 千港元
賬面淨值或估值：					
二零零五年十二月三十一日					
於香港按長期租約	-	-	3,785	-	3,785
於香港以外地區					
按短期租約	142,000	-	61,756	449	204,205
按中期租約	31,000	556,010	-	121,312	708,322
	<u>173,000</u>	<u>556,010</u>	<u>65,541</u>	<u>121,761</u>	<u>916,312</u>

賬面淨值或估值：					
二零零四年十二月三十一日					
於香港按長期租約	-	-	3,861	-	3,861
於香港以外地區					
按短期租約	-	-	-	45	45
按中期租約	158,000	585,212	65,307	123,436	931,955
	<u>158,000</u>	<u>585,212</u>	<u>69,168</u>	<u>123,481</u>	<u>935,861</u>

本公司

	其他物業及 固定資產	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
賬面淨值：		
於香港按長期租約	<u>3,785</u>	<u>3,861</u>

財務報表附註 (續)

14. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
待售發展中物業	<u>126,255</u>	<u>85,475</u>

該附屬公司已將其位於氹仔之土地及樓宇按予銀行，作為85,000,000港元(二零零四年：85,000,000港元)銀行信貸之抵押。於二零零五年十二月三十一日並無動用銀行信貸(二零零四年：20,000,000港元)(參看附註22)。

於二零零五年十二月三十一日，在香港以外地區按中期租約持有之租賃土地之賬面值8,891,000港元(二零零四年：8,891,000港元)已列入發展中物業。

15. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本	43,823	43,823
減：以收購前溢利支付之股息	<u>(4,156)</u>	<u>(4,156)</u>
	39,667	39,667
附屬公司欠款		
— 來往賬	<u>718,143</u>	<u>811,473</u>
	<u>757,810</u>	<u>851,140</u>
欠附屬公司款項	<u>73</u>	<u>540</u>

附屬公司欠款／欠附屬公司款項為無抵押、免息及不會於未來十二個月結算。

下表僅載列主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司詳情。除另有所指外，所持股份類別為普通股。

所有該等附屬公司均為附註1(c)所界定之受控制附屬公司，並已併入本集團之財務報表內。

財務報表附註 (續)

15. 附屬公司權益 (續)

附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋發展有限公司	澳門	兩配額分別為 澳門幣9,999,000元 及澳門幣1,000元，合共 澳門幣10,000,000元	100%	100%	-	物業投資及 投資控股
Carrigold Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Compton Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Crichton Assets Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
Labond Developments Limited*	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	100%	100%	-	投資控股
KSB Enterprises Limited*	加拿大	1股按加幣1元發行 之無面值股份	100%	100%	-	投資控股
Bardney Investment Limited*	利比亞共和國/ 澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	100%	-	100%	金融投資
Lam Ho Investments Pte Limited	新加坡	5,000,000股每股面值 新加坡幣1元之股份	90.10%	-	90.10%	投資控股
舜成國際有限公司	香港	100,000股每股面值 1港元之股份	75.01%	-	75.01%	投資控股
金山發展有限公司 (「金山」)	澳門	70,000,000股每股 面值澳門幣1元之股份	70.61%	-	70.61%	物業發展

財務報表附註 (續)

15. 附屬公司權益 (續)

公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行權益股本	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
海洋花園管理 有限公司*	澳門	兩配額分別為 澳門幣99,000元及 澳門幣1,000元，合共 澳門幣100,000元	69.90%	-	99%	大廈管理
Honister Investment Limited	利比亞共和國/ 澳門	2股按每股5,000港元 發行之無面值股份	70.61%	-	100%	金融投資
海洋俱樂部 有限公司	澳門	100,000股每股面值 澳門幣1元之股份	70.61%	-	100%	經營會所
Ocean Place Joint Venture Company Limited (「OPJV」)	越南	29,100,000美元	63.07%	-	70%	經營酒店及 服務式公寓
湖北晴川飯店 有限公司*#(「晴川」)	中國	16,300,000美元	41.26%	-	55%	經營酒店
Lam Ho Finance Limited†	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	90.10%	-	100%	金融投資

* 該等公司未經畢馬威會計師事務所審核。附屬公司之財務報表未經畢馬威會計師事務所審核，而有關總資產值及總營業額分別佔有關綜合總額約10.21% (二零零四年：9.2%) 及8.74% (二零零四年：11.3%)。

晴川於一九九五年在中國註冊成立為中外合資經營企業。

財務報表附註 (續)

16. 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	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
應上市股份，按成本	-	-	5	5
所佔資產淨值	216,451	191,184	-	-
借予聯營公司之貸款	46,021	162,493	18,390	134,870
	262,472	353,677	18,395	134,875
減：減值虧損	(19,713)	-	-	-
	242,759	353,677	18,395	134,875

附註：

- (i) 借予聯營公司之貸款為無抵押、免息、無固定還款期及預期不會於一年內結算。
- (ii) 於二零零五年十二月三十一日，本集團評估對聯營公司之投資之賬面值。根據該評估，一聯營公司之賬面值被撇減19,713,000港元（已計入「行政管理及其他經營支出」）。估計之可收回金額乃按本集團應佔預期該聯營公司所產生之估計未來現金流量（包括該聯營公司之營運現金流量及最終出售該投資之所得款項）之現值釐定。

財務報表附註 (續)

16. 聯營公司權益 (續)

下表載列主要影響本集團業績或資產之聯營公司詳情，而所有該等聯營公司均為非上市公司實體：

公司名稱	業務架構形式	註冊成立/ 經營地點	擁有權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司 持有	附屬 公司持有	
Chateau Ottawa Hotel Inc - 附註(a)	註冊成立	加拿大	50%	-	50%	經營酒店
環球地產有限公司	註冊成立	澳門	50%	-	50%	停業
國際發展有限公司	註冊成立	澳門	40%	-	40%	停業
舜昌國際有限公司 - 附註(b)	註冊成立	香港	35.01%	-	35.01%	物業投資
Porchester Assets Limited (「PAL」) - 附註(c)	註冊成立	英屬處女群島	49%	49%	-	投資控股
冠太發展有限公司 (「冠太」) - 附註(d)	註冊成立	香港	24%	-	24%	投資控股
KSF Enterprises Sdn Bhd (「KSF」) - 附註(e)	註冊成立	馬來西亞	25%	25%	-	投資控股

聯營公司之財務資料摘要

	資產 千港元	負債 千港元	權益 千港元	收益 千港元	溢利 千港元
二零零五年					
百分百權益	1,944,691	1,111,764	832,927	447,985	140,104
本集團實際權益	<u>590,012</u>	<u>373,561</u>	<u>216,451</u>	<u>162,526</u>	<u>34,859</u>
二零零四年					
百分百權益	1,810,354	1,108,726	701,628	434,895	46,741
本集團實際權益	<u>553,409</u>	<u>362,225</u>	<u>191,184</u>	<u>147,846</u>	<u>14,827</u>

16. 聯營公司權益 (續)

附註：

- (a) Chateau Ottawa Hotel Inc在渥太華擁有一間由Sheraton Inns Canada特許經營之酒店渥太華喜來登酒店。
- (b) 舜昌國際有限公司在中國從事物業投資。
- (c) PAL擁有一間全資附屬公司Glynhill Investments (Vietnam) Pte Ltd (「Glynhill」)，而Glynhill持有Chains Caravelle Hotel Joint Venture Company Limited (「CCH」) 51%權益。CCH乃由Glynhill及一間越南公司根據越南法律註冊成立之合營公司，以發展、裝修及經營位於越南之帆船酒店。根據合營協議及其後於一九九七年五月十九日增加註冊股本，CCH之法定股本為143,800,000港元 (18,600,000美元)。Glynhill注入其中73,300,000港元 (9,500,000美元)，餘數70,500,000港元 (9,100,000美元) 由越南合營夥伴以為期四十年之土地 (2,612平方米) 使用權方式注資。另外，Glynhill承諾代CCH擔保或給予高達305,000,000港元 (39,400,000美元) 之附息股東貸款，用以發展及裝修酒店及作為一般營運資金。於二零零五年十二月三十一日，PAL並無向CCH借出附息貸款 (二零零四年：281,900,000港元 (36,300,000美元))。合營期由一九九二年十月八日起計，為期四十年，期滿後，經合營夥伴雙方同意及當地有關當局批准，可延長合營期。
- (d) 冠太透過北京香江花園別墅房產開發有限公司 (「香江開發」) 在中國參與位於北京作轉售及投資用途之住宅發展項目。香江開發乃與北京夥伴於中國大陸成立之中外合作合營公司。根據合營協議，香江開發之法定股本約為256,000,000港元 (33,100,000美元)，已全部繳足。除北京夥伴獲分派之固定溢利總額2,800,000港元外，冠太可享有香江開發之全部財政業績及資產淨值。

合營期由一九九三年一月十五日至二零二三年一月十四日，為期三十年。該發展項目之全部四期工程已經完成，而大部份單位經已售出。

- (e) KSF擁有一間全資附屬公司KSD Enterprises Limited，經營位於加拿大多倫多之Doubletree International Plaza Hotel及位於加拿大魁北克之Four Points Sheraton Gatineau-Ottawa Hotel & Conference Centre。

17. 可出售證券

	本集團及本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港以外地區上市之股份，按市值	<u>1,008</u>	<u>818</u>

18. 待售物業

待售物業包括：

(a) 本公司持有之新加坡海洋花園

此物業為永久業權土地及位於新加坡。

(b) 本公司持有之杏花邨

此物業按長期地契持有及位於香港。

(c) 附屬公司於澳門持有之物業

(i) 海洋工業中心第二期

地契由一九七三年六月九日起計，為期三十年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

(ii) 激成工業中心第三期

地契由一九七三年九月四日起計，為期三十年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

(iii) 海洋花園

此乃位於澳門氹仔之物業發展項目之已落成單位。地契由一九八零年九月五日起計，為期二十五年，期滿後可每十年續約一次，直至二零四九年十二月十九日止。

於二零零五年十二月三十一日，在香港以外地區按中期租約持有之租賃土地之賬面值10,244,000港元(二零零四年：12,063,000港元)已列入待售物業。

財務報表附註 (續)

19. 應收貨款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	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
預期可收回之金額：				
— 一年內	19,789	27,382	459	131
— 一年後	348	352	—	—
應收貨款及其他應收賬款	<u>20,137</u>	<u>27,734</u>	<u>459</u>	<u>131</u>

應收貨款及其他應收賬款包括應收貨款(已扣除呆壞賬之減值虧損)，其於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期	4,060	3,065
逾期1至3個月	8,008	17,907
逾期超過3個月但少於12個月	518	57
逾期超過12個月	—	4
	<u>12,586</u>	<u>21,033</u>

本集團之信貸政策載於附註27(a)。

應收貨款及其他應收賬款包括如下以與其相關之該實體之功能貨幣以外之貨幣計值之金額：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
美元	<u>1,097美元</u>	<u>972美元</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註 (續)

20. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	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
銀行及其他金融機構存款	587,756	368,951	220,389	81,136
銀行及手頭現金	51,547	75,843	289	149
資產負債表中之現金及 現金等值項目	639,303	444,794	220,678	81,285
銀行透支 (附註22)	—	(39)	—	—
綜合現金流量表中之現金及 現金等值項目	639,303	444,755	—	—

現金及現金等值項目包括如下以與其相關之該實體之功能貨幣以外之貨幣計值之金額：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
澳元	15,395澳元	15,027澳元	7,205澳元	4,877澳元
加幣	5,311加幣	5,053加幣	2,168加幣	1,451加幣
歐元	18,704歐元	22,114歐元	4,232歐元	2,817歐元
美元	19,083美元	2,049美元	12,998美元	277美元

21. 非流動附息借貸

非流動附息借貸之賬面值分析如下：

	本集團		本公司	
	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
銀行貸款 (附註22)				
— 有抵押	125,386	168,315	—	31,060
— 無抵押	—	1,950	—	—
	125,386	170,265	—	31,060

非流動附息借貸預期不會於一年內結算。

財務報表附註 (續)

22. 銀行貸款及透支

於二零零五年十二月三十一日，銀行貸款及透支之還款情況如下：

	本集團		本公司	
	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
銀行貸款及透支：				
— 一年內或按要求還款	<u>46,279</u>	<u>115,481</u>	<u>30,000</u>	<u>83,656</u>
銀行貸款：				
— 一年後但兩年內	16,275	29,162	—	15,530
— 兩年後但五年內	80,500	81,410	—	15,530
— 五年後	28,611	59,693	—	—
	<u>125,386</u>	<u>170,265</u>	<u>—</u>	<u>31,060</u>
	<u>171,665</u>	<u>285,746</u>	<u>30,000</u>	<u>114,716</u>

於二零零五年十二月三十一日，銀行貸款及透支之抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	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
無抵押銀行透支 (附註20)	<u>—</u>	<u>39</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
銀行貸款				
— 有抵押	141,665	211,731	—	46,590
— 無抵押	30,000	73,976	30,000	68,126
	<u>171,665</u>	<u>285,707</u>	<u>30,000</u>	<u>114,716</u>

銀行貸款及透支包括如下以與其相關之該實體之功能貨幣以外之貨幣計值之金額：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
美元	<u>18,262美元</u>	<u>26,335美元</u>	<u>—</u>	<u>6,910美元</u>

財務報表附註 (續)

23. 應付貨款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	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
應付賬款及應計費用	83,352	82,227	924	2,163
銷售訂金及預收款項	12,056	10,543	262	219
	<u>95,408</u>	<u>92,770</u>	<u>1,186</u>	<u>2,382</u>

應付貨款及其他應付賬款包括應付業務賬戶款項，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
1個月內到期或按要求還款	19,179	16,482
1個月後至3個月內到期	—	5,572
3個月後至6個月內到期	87	35
	<u>19,266</u>	<u>22,089</u>

應付貨款及其他應付賬款包括如下以與其相關之該實體之功能貨幣以外之貨幣計值之金額：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
美元	<u>6,789美元</u>	<u>6,181美元</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

24. 資產負債表之所得稅

(a) 資產負債表之本期稅項為：

	本集團		本公司	
	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
本年度海外稅項撥備	18,130	16,755	604	—
本年度已付稅項	(12,789)	(3,589)	—	—
有關過往年度之海外 稅項撥備結餘	42,794	30,400	—	—
	<u>48,135</u>	<u>43,566</u>	<u>604</u>	<u>—</u>

24. 資產負債表之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

年內，已在綜合資產負債表中確認之遞延稅項 (資產) / 負債部份及其變動載列如下：

	投資物業 重估盈餘 千港元	已確認 稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
二零零四年一月一日 (重列)	1,595	-	-	1,595
扣自損益表	1,320	-	-	1,320
二零零四年十二月 三十一日 (重列)	<u>2,915</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,915</u>
二零零五年一月一日	2,915	-	-	2,915
扣自 / (記入) 損益表	1,613	(4,403)	(105)	(2,895)
二零零五年十二月三十一日	<u>4,528</u>	<u>(4,403)</u>	<u>(105)</u>	<u>20</u>
	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年 (重列)	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
在資產負債表確認之 遞延稅項資產淨額	(4,508)	-	-	-
在資產負債表確認之 遞延稅項負債淨額	4,528	2,915	-	-
	20	2,915	-	-

於二零零五年十二月三十一日，本集團未撥備遞延稅項主要包括稅項虧損之未來利益，並已被相關稅務機關同意其金額為13,178,000港元 (二零零四年：4,955,000港元)。於二零零五年十二月三十一日，未經相關稅務機關同意之稅項虧損之未來利益合共20,814,000港元 (二零零四年：89,574,000港元)。由於各稅務司法權區之稅項虧損在到期前未必有足夠應課稅溢利，故並無被確認為稅項虧損之未來利益。

24. 資產負債表之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

稅項虧損可與隨後年度之應課稅溢利相抵銷，於該等虧損產生年度起計三至七年內抵銷或並無期限，視乎相關稅務司法權區而定。

於二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何重大遞延稅項資產及負債(二零零四年：無)。

25. 少數股東貸款

於二零零五年十二月三十一日，少數股東貸款無抵押、免息及須按要求還款，惟須於二零一零年四月三十日償還之貸款面值為數98,675,000港元(未計貼現影響22,048,000港元(參看附註26)前)除外。

於二零零四年十二月三十一日，少數股東貸款為無抵押、免息及無固定還款期，惟須按要求償還之30,222,000港元除外。

財務報表附註 (續)

26. 股本及儲備金

(a) 本集團

	本公司權益股東應佔									少數股東權益	總計
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備金	匯兌儲備金	投資物業重估儲備金	公平值儲備金	收益儲備金	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零四年一月一日											
— 前期呈報	340,200	158,105	12,758	-	14,824	10,927	212	804,782	1,341,808	176,725	1,518,533
— 就下列各項作出之前期調整：											
— 香港會計準則第17號	-	-	-	-	-	-	-	(8,474)	(8,474)	(4,772)	(13,246)
— 香港會計準則第40號	-	-	-	-	-	(10,927)	-	10,927	-	-	-
— 香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號	-	-	-	-	-	-	-	(1,311)	(1,311)	(284)	(1,595)
— 重列	340,200	158,105	12,758	-	14,824	-	212	805,924	1,332,023	171,669	1,503,692
上年度已批准之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(3,402)	(3,402)	-	(3,402)
附屬公司向少數股東權益派付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,781)	(17,781)
因換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	3,130	-	-	-	3,130	-	3,130
可出售證券：											
— 公平值變動	-	-	-	-	-	-	14	-	14	-	14
年度溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	97,446	97,446	32,345	129,791
本年度已批准之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(5,103)	(5,103)	-	(5,103)
二零零四年十二月三十一日(重列)	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>-</u>	<u>17,954</u>	<u>-</u>	<u>226</u>	<u>894,865</u>	<u>1,424,108</u>	<u>186,233</u>	<u>1,610,341</u>
二零零五年一月一日											
— 前期呈報	340,200	158,105	12,758	-	17,954	19,576	226	886,112	1,434,931	191,571	1,626,502
— 就下列各項作出之前期調整：											
— 香港會計準則第17號	-	-	-	-	-	-	-	(8,474)	(8,474)	(4,772)	(13,246)
— 香港會計準則第40號	-	-	-	-	-	(19,576)	-	19,576	-	-	-
— 香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號	-	-	-	-	-	-	-	(2,349)	(2,349)	(566)	(2,915)
— 重列	340,200	158,105	12,758	-	17,954	-	226	894,865	1,424,108	186,233	1,610,341
上年度已批准之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)	-	(10,206)
附屬公司向少數股東權益派付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,206)	(13,206)
因換算海外附屬公司及聯營公司之財務報表產生之匯兌差額	-	-	-	-	376	-	-	-	376	-	376
可出售證券：											
— 公平值變動	-	-	-	-	-	-	190	-	190	-	190
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	122,363	122,363	57,122	179,485
因貼現少數股東之免息貸款而產生之進賬餘額	-	-	-	22,048	-	-	-	-	22,048	-	22,048
本年度已批准之股息(附註10)	-	-	-	-	-	-	-	(13,608)	(13,608)	-	(13,608)
二零零五年十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>12,758</u>	<u>22,048</u>	<u>18,330</u>	<u>-</u>	<u>416</u>	<u>993,414</u>	<u>1,545,271</u>	<u>230,149</u>	<u>1,775,420</u>

財務報表附註 (續)

26. 股本及儲備金 (續)

(b) 本公司

	股本 千港元	股份溢價 千港元	匯兌 儲備金 千港元	公平值 儲備金 千港元	收益 儲備金 千港元	總計 千港元
二零零四年一月一日	340,200	158,105	891	212	427,386	926,794
上年度已批准之股息 (附註10)	-	-	-	-	(3,402)	(3,402)
可出售證券：						
- 公平值變動	-	-	-	14	-	14
年度溢利	-	-	-	-	51,374	51,374
本年度已批准之股息 (附註10)	-	-	-	-	(5,103)	(5,103)
	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>891</u>	<u>226</u>	<u>470,255</u>	<u>969,677</u>
二零零四年十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>891</u>	<u>226</u>	<u>470,255</u>	<u>969,677</u>
二零零五年一月一日	340,200	158,105	891	226	470,255	969,677
上年度已批准之股息 (附註10)	-	-	-	-	(10,206)	(10,206)
可出售證券：						
- 公平值變動	-	-	-	190	-	190
年度溢利	-	-	-	-	37,223	37,223
銷售物業所得匯兌收益變現	-	-	(155)	-	-	(155)
本年度已批准之股息 (附註10)	-	-	-	-	(13,608)	(13,608)
	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>736</u>	<u>416</u>	<u>483,664</u>	<u>983,121</u>
二零零五年十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>158,105</u>	<u>736</u>	<u>416</u>	<u>483,664</u>	<u>983,121</u>

26. 股本及儲備金 (續)

(c) 股本

	二零零五年		二零零四年	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
法定股本：				
每股面值1港元之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足普通股：				
一月一日及十二月三十一日	<u>340,200</u>	<u>340,200</u>	<u>340,200</u>	<u>340,200</u>

(d) 儲備金之性質及用途

(i) 股份溢價儲備金

股份溢價賬之運用受香港《公司條例》第48B條管轄。

(ii) 法定儲備金

法定儲備金不可分派，按澳門商業法規定由澳門附屬公司每年溢利轉撥，數額以發行及繳足股本百分之二十為限。

(iii) 匯兌儲備金

匯兌儲備金主要包括因換算外國附屬公司及聯營公司財務報表所產生之匯兌差額。

(iv) 公平值儲備金

公平值儲備金包含於結算日持有之可出售證券公平值之累計變動淨額，按附註1(f)及(j)所載之會計政策處理。

(v) 其他資本儲備金

其他資本儲備金指因以市場相關利率貼現欠少數股東免息貸款之面值而產生及之進賬餘額，以撥作一附屬公司營運資金之用途。

27. 財務工具

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在本集團業務之正常過程中產生。該等風險受下列本集團之財務管理政策及慣例所制約。

(a) 信貸風險

本集團之絕大部分現金及現金等值項目均存放於香港、澳門、中國、新加坡及越南之財務機構。

本集團之信貸風險主要由應收貨款及其他應收賬款產生。管理層設有特定之信貸政策，所給予之一般信貸期介乎0至30日。如應收貨款餘額逾期超過三個月，則客戶須先清還所有尚餘欠款，方會獲給予進一步信貸。所承擔之此等信貸風險(包括借予聯營公司之貸款)均按持續基準監察。

本集團並無非常集中之信貸風險。

(b) 流動資金風險

本集團之政策為定期監察當時和預計之流動資金需求，以確保維持充裕之現金儲備及獲得大型財務機構承諾提供足夠之備用資金，以應付短期和較長期之流動資金需求。

(c) 外匯風險

本集團透過買賣而涉及外匯風險，而現金存款乃以與其營運相關之功能貨幣以外之貨幣列值。由於美元乃與港元掛鈎，故本集團預期美元兌港元匯率不會出現重大變動。可帶來此項風險之貨幣主要為澳元、歐元及加幣。本集團確保總外匯風險維持於可接受之水平，於有需要時按即期匯率買賣外幣以應對短期之失衡情況。

財務報表附註 (續)

27. 財務工具 (續)

(d) 利率風險

本集團於銀行之現金及存款按銀行提供之現行利率賺取利息，乃受市場波動制約。

就賺取收入之財務資產及付息財務負債而言，下表列示於結算日及其重新定價期間或到期日 (以較早期間為準) 之實際利率。

本集團

	實際利率 %	總額 千港元	二零零五年			
			一年內 千港元	一至 兩年內 千港元	兩至 五年內 千港元	五年以上 千港元
於到期日前重新定價 之資產 / (負債) 之 重新定價日期						
現金及現金等值項目	2.6	639,303	639,303	-	-	-
銀行貸款	5.1	(171,665)	(46,279)	(16,275)	(80,500)	(28,611)
		<u>467,638</u>	<u>593,024</u>	<u>(16,275)</u>	<u>(80,500)</u>	<u>(28,611)</u>
二零零四年						
	實際利率 %	總額 千港元	一年內 千港元	一至 兩年內 千港元	兩至 五年內 千港元	五年以上 千港元
於到期日前重新定價 之資產 / (負債) 之 重新定價日期						
現金及現金等值項目	1.7	444,794	444,794	-	-	-
銀行透支	8.7	(39)	(39)	-	-	-
銀行貸款	2.8	(285,707)	(115,442)	(29,162)	(81,410)	(59,693)
		<u>159,048</u>	<u>329,313</u>	<u>(29,162)</u>	<u>(81,410)</u>	<u>(59,693)</u>

財務報表附註 (續)

27. 財務工具 (續)

(d) 利率風險 (續)

本公司

		二零零五年				
實際利率	總額	一年內	一至	兩至	五年以上	
%	千港元	千港元	兩年內	五年內	千港元	
			千港元	千港元	千港元	
於到期日前重新定價之						
資產/(負債)之						
重新定價日期						
現金及現金等值項目	2.8	220,678	220,678	-	-	-
銀行貸款	3.9	(30,000)	(30,000)	-	-	-
		<u>190,678</u>	<u>190,678</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		二零零四年				
實際利率	總額	一年內	一至	兩至	五年以上	
%	千港元	千港元	兩年內	五年內	千港元	
			千港元	千港元	千港元	
於到期日前重新定價之						
資產/(負債)之						
重新定價日期						
現金及現金等值項目	1.5	81,285	81,285	-	-	-
銀行貸款	2.8	(114,716)	(83,656)	(15,530)	(15,530)	-
		<u>(33,431)</u>	<u>(2,371)</u>	<u>(15,530)</u>	<u>(15,530)</u>	<u>-</u>

27. 財務工具 (續)

(e) 公平值

應收賬戶款項、銀行結餘及其他流動資金、應付賬戶款項及應計費用、流動借款及流動撥備之公平值乃假設與其賬面值相若，此乃由於該等資產與負債於短期內到期，惟下列者除外：

截至二零零五年十二月三十一日止年度，欠少數股東之免息貸款已獲續期，還款期為二零一零年四月三十日。於二零零五年十二月三十一日，少數股東貸款之賬面值為76,627,000港元，與其公平值相若，而貸款之面值為98,675,000港元。公平值乃估計為按類似財務工具之現行市場利率貼現後之未來現金流量之現值。

非流動附息借貸之公平值乃估計為按類似財務工具之現行市場利率貼現後之未來現金流量之現值，與賬面值並無重大差異。

28. 僱員福利

本集團參與香港、中國及越南之定額供款退休計劃。

本集團於香港經營之各公司根據香港強制性公積金計劃條例，為按照香港僱傭條例受僱之僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃由獨立受託人管理，為定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入之5%向該計劃供款，惟每月相關收入以20,000港元為上限。對計劃作出之供款乃即時歸屬。

本集團於中國經營之附屬公司僱員均為中國地方政府營運之中央退休金計劃成員。該附屬公司向該等中央退休金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利資金。中國附屬公司所作退休供款乃根據中國相關法規以僱員薪金成本之20%支付，並於發生時計入綜合損益表。向中國地方政府設立之中央退休金計劃作出退休供款時，該附屬公司有關退休金之責任亦隨即解除。

財務報表附註 (續)

28. 僱員福利 (續)

本集團於越南經營之附屬公司僱員均為越南地方政府營運之社會保障基金計劃之成員，而該附屬公司向該等社會保障基金計劃作出強制性供款，為僱員提供退休福利、產假福利及病假福利資金。越南附屬公司所作社會保障供款乃根據社會保障法規以僱員基本薪金之15%現行費率支付。

29. 承擔

- (a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團未在財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂立合約	7,688	47,579
已批准但未訂立合約	—	1,004
	<u>7,688</u>	<u>48,583</u>

- (b) 於二零零五年十二月三十一日，根據不可撤銷營業租約須於日後支付之最低租賃款項總額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
— 一年內到期	<u>192</u>	<u>192</u>

30. 或然負債

- (a) 於二零零五年十二月三十一日，一附屬公司之往來銀行就發展中物業向澳門特別行政區政府作出仍然有效之擔保反賠償保證共8,252,000港元(二零零四年：6,311,000港元)。
- (b) 於二零零五年十二月三十一日，本公司就若干附屬公司及聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額分別為134,347,000港元(二零零四年：134,451,000港元)及69,077,000港元(二零零四年：66,680,000港元)。
- (c) 於二零零五年十二月三十一日，一附屬公司及本公司就其聯營公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保，金額為33,435,000港元(加幣5,000,000元)(二零零四年：32,275,000元(加幣5,000,000元))。

30. 或然負債 (續)

- (d) 截至二零零四年十二月三十一日止年度，為給其附屬公司籌集資本開支資金，一中間附屬公司曾就本公司取得之銀行信貸向銀行作出擔保。於二零零四年十二月三十一日，該附屬公司已提供為數62,120,000港元(8,000,000美元)之擔保。截至二零零五年十二月三十一日止年度，上述安排經已終止。

31. 重大關聯交易

除本財務報表別處所披露之交易及結餘外，本集團已訂立下列重大關聯交易。

- (a) 於本年度內，本公司若干附屬公司按照一般商業條款與大地置業有限公司(「大地」，於二零零五年十二月三十一日持有本公司28%已發行股份之關聯公司)進行以下交易：

- (i) 欠一關聯公司款項指於二零零五年十二月三十一日欠大地之款項26,339,000港元(二零零四年：77,855,000港元)，包括：

- 於二零零五年十二月三十一日與若干附屬公司之計息來往賬為1,552,000港元(二零零四年：1,231,000港元)。截至二零零五年十二月三十一日止年度，該等附屬公司應付之利息開支為71,000港元(二零零四年：67,000港元)。
- 於二零零五年十二月三十一日與若干附屬公司之不計息來往賬為24,787,000港元(二零零四年：76,624,000港元)。

- (ii) 一關聯公司貸款指截至二零零五年十二月三十一日止年度大地借予一附屬公司之免息貸款43,161,000港元(二零零四年：無)，該筆貸款為無抵押及須按要求還款。

- (iii) 於二零零五年十二月三十一日分類為非流動負債之少數股東貸款包括欠大地之款項面值67,923,000港元(未計貼現影響15,177,000港元前)，該筆款項為無抵押、免息及須於二零一零年四月三十日償還。

於二零零四年十二月三十一日，已列入少數股東貸款之欠大地款項74,027,000港元為無抵押、免息及無固定還款期。

31. 重大關聯交易 (續)

- (iv) 截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司一附屬公司出租若干物業予大地，並收取租金收入(已扣除開支) 1,095,000港元(二零零四年：1,011,000港元)。
- (v) 截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司若干附屬公司向大地支付管理費共3,437,000港元(二零零四年：6,280,000港元)。
- (vi) 截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司一附屬公司就若干海洋花園之發展項目向大地支付樓宇建築費用38,000,000港元(二零零四年：16,500,000港元)。
- (vii) 本公司、大地、Larch Management Incorporated及AKAA Project Management International Limited就一附屬公司取得之定期貸款融資按共同及分別基準向銀行提供擔保。

銀行提供本金以3,800,000美元(約29,484,000港元)為限及為期三年之定期貸款融資須受一附屬公司與銀行於二零零四年三月二十六日訂立之融資協議之條款及條件所制約。年利率以該附屬公司選擇之三個月或六個月之倫敦銀行同業拆息加1.46厘計算，該選擇權將由該附屬公司酌情行使。該附屬公司擬選擇於付息日較低之息率。

何建源先生、何建福先生及何建昌先生各自間接擁有大地三分之一權益(何建源先生、何建福先生亦為大地之董事)，故此在上述交易被視為有利益關係。

- (b) 於二零零五年二月十五日，本公司向何建源先生(本公司執行主席)之女兒Alexia Ho Wen Tsi及獨立第三者出售其所持有之一項位於新加坡之住宅物業，而該物業於二零零四年十二月三十一日為空置。所涉及之代價為1,200,000新加坡元(約相等於5,694,000港元)。該代價乃參考獨立專業測量師CKS Property Consultants Pte Ltd於二零零四年十一月九日所作之物業估值報告所列之公開市值1,200,000新加坡元及經本公司與買方按公平原則磋商後基於一般商業條款釐定。於此期間並無類似物業之交易記錄。該物業於二零零四年十二月三十一日之賬面值為2,255,000港元。該出售已於二零零五年四月十二日完成。

32. 會計估計及判斷

(a) 估計不明朗因素之主要來源

附註27載有關於財務工具之假設及風險因素之資料。其他估計不明朗因素之主要來源如下：

資產減值

本集團於各個結算日審閱內部與外部之資料來源，以辨識有否跡象顯示資產可能出現減值或先前確認之減值虧損已不再存在或可能減少。本集團於有任何上述跡象出現時估計其可收回金額。資產之可收回金額乃其淨售價與可使用價值兩者之較高者。於評估可使用價值時，預計日後現金流量按扣稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前市場對現金時間價值及資產特定風險之評估。編製預測未來現金流量涉及未來收益及經營成本之估計，而有關估計乃以本集團所得資料支持之合理假設作基準。此等估計之變動將使未來數年出現額外減值撥備或減值轉回。

(b) 採用本集團會計政策之關鍵會計判斷

採用本集團會計政策之若干關鍵會計判斷載述於下文。

本集團臨時租出若干物業，但決定不將此等物業視作投資物業處理，原因是本集團無意將長期持有該等物業以作資本增值或賺取租金收入。因此，此等物業仍被分類為待售物業。

33. 截至二零零五年十二月三十一日止之年度會計期間已頒佈但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列於截至二零零五年十二月三十一日止之會計期間尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋(本財務報表並未採納該等修訂、新訂準則及詮釋)。

關於這些發展，與本集團營運及財務報表有關之事項詳情如下：

		於下列日期或之後開始之會計期間生效
香港會計準則第21號之修訂	匯率變動之影響－外國業務之淨投資	二零零六年一月一日
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露	二零零七年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	財務報表之呈列：資本披露	二零零七年一月一日

此外，由二零零五年十二月一日起生效之二零零五年香港公司(修訂)條例，將首次適用於本集團截至二零零六年一月一日後開始之期間之財務報表。

本集團正在評估此等修訂、新訂準則及新訂詮釋對初始應用期間之預計影響。目前之結論是，採納此等修訂、新訂準則及新訂詮釋應不會嚴重影響本集團之經營業績及財政狀況。

34. 比較數字

因會計政策之變動，若干比較數字已被調整或重新分類，進一步詳情在附註2披露。

35 結算日後事項

於結算日後，董事建議派發末期股息，進一步詳情在附註10披露。