

財務報表附註

(以港元計)

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則（「HKFRSs」）香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求編製。HKFRSs是統稱，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「HKASs」）及詮釋。本財務報表同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定。以下為本集團採用之主要會計政策概要。

香港會計師公會已頒佈若干全新及修訂的HKFRSs，並於2005年1月1日或其後開始的會計期間生效，或可以提早採納。於本年或前期會計年度，因首度採納這些全新或修訂的HKFRSs而令會計政策有所變動的資料，反映在本財務報表附註2內。

(b) 財務報表的編製基準

截至2005年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本公司及其附屬公司（統稱為「集團」）及集團於聯營公司之權益。

除於下文的會計政策列明外，本財務報表以歷史成本為量度基準編製。

按照HKFRSs，管理層在編製財務報表時須作出判斷、估算及假設，因而影響政策之應用及呈報的資產、負債、收入及費用等數額。估算及有關假設乃根據過往經驗及各種情況下被認為合理的各種因素，估算及有關假設的結論成為判斷資產及負債的賬面值的基準，因資產及負債的賬面值不容易從其他來源獲得。實際結論與這些估算可能有差異。

管理層持續審閱這些估算及假設。當會計估算有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認更改會計估算，若修訂影響當期及將來期間，則在修訂當期及將來期間確認。於下一年度有極大風險作出重要調整之估算在附註34內討論。

(c) 附屬公司

附屬公司是指一間受本公司控制的企業。當本公司有權直接或間接管轄該企業之財務及經營政策，並透過該企業之業務得益，本公司擁有該企業的控制權。

從控制權開始之日至控制權終止之日，於受控制附屬公司的投資計入在綜合財務報表內。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(c) 附屬公司 (續)

本集團內公司間之結餘及交易，以及集團內公司間之交易所產生之任何未實現溢利，均於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未實現虧損的抵銷方法與未實現溢利之抵銷方法相同，但抵銷額只限於沒有減值證據。

在資產負債表結算日的少數股東權益，即非本公司直接或間接通過附屬公司擁有的應佔附屬公司淨資產部分，在綜合資產負債表及權益變動表內的權益內，與應撥歸本公司股東權益分開呈列。少數股東權益所佔集團業績呈列在綜合損益表內，呈列為年內總溢利或虧損被分配至少數股東權益及本公司股東。

如少數股東應佔虧損超過某一附屬公司之少數股東權益，其超越數額及任何該少數股東將來應佔之虧損，則在集團之權益扣除，除非該少數股東有法定義務及能力去提供額外投資去補回虧損。假如該附屬公司日後錄得溢利，集團權益將分配其全數溢利，直至集團以前承受少數股東應佔之虧損已被補回。

在本公司資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列報。

(d) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層發揮重大影響力的公司，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或聯合控制管理層。

於聯營公司之投資，按權益法記入綜合財務報表，並先以成本入賬，然後就本集團應佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。綜合損益表反映了本集團所佔聯營公司於收購後的年內的除稅後業績，包括於年內確認有關投資於聯營公司的商譽減值。

本集團與其聯營公司間之交易所產生的未實現溢利及損失，按集團所佔聯營公司的權益沖銷；如未實現虧損顯示已轉讓資產已出現減值虧損，這些未實現虧損會即時在綜合損益表中確認。

(e) 商譽

商譽是指業務合併中的成本或在聯營公司的投資超過集團應佔該被收購者可區別資產、負債及或然負債之淨公平價值之數額。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(e) 商譽 (續)

商譽按成本扣除累積減值虧損入賬。商譽將分配至各現金產生單位並每年作減值測試。有關聯營公司之商譽之賬面值包括在聯營公司權益賬面值內。

本集團應佔被收購者可區別資產、負債及或有負債的淨公平價值超過公司業務合併成本或聯營公司投資的數額，即時在綜合損益表確認。

於年內，當出售現金產生單位、某一受控制附屬公司或聯營公司時，在計算出售溢利或損失時，須包括任何購入商譽。

(f) 其他債權證券及股本證券投資

集團對債權證券及股本證券投資之會計政策，於附屬公司及聯營公司之投資除外，如下：

持作買賣用途的債權證券及股本證券投資分類為流動資產，及於初時以公平價值列賬。於每一資產負債表結算日，重新計量其公平價值，任何最終收益或損失在綜合損益表內確認。

沒有於一個活躍的市場有市價及其公平價值不能可靠地計量的股本證券投資，在資產負債表內按成本扣除減值虧損列賬。

其他持作長期投資用途的證券分類為可供出售證券，並於初時以公平價值加上交易成本確認。在每一資產負債表結算日，其公平價值將被重新計量，任何最終收益或損失直接在權益內確認，除了減值虧損則直接在綜合損益表內確認。當這些投資被停止確認，其以前在權益直接確認的累積收益或損失則在綜合損益表內確認。

於承諾購入／出售投資或投資到期當日，集團確認／停止確認該投資。

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具於初時以公平價值確認。於每一資產負債表結算日，其公平價值被重新計量。因重新計量公平價值而產生之收益或損失即時記入綜合損益表內，除非該衍生金融工具符合現金流對沖會計，在此情況下，任何最終收益或損失在權益內確認，但只限於其有效之對沖及直至對沖交易發生為止。任何收益或損失之無效對沖部分及任何其他衍生金融工具公平價值之變動則在綜合損益表內確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(h) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業為集團擁有、或集團以租賃持有業權、或集團持有永久業權的土地及／或樓宇，用作賺取租金收入。

投資物業在資產負債表內以公平價值列賬。任何因投資物業公平價值變動或因退役或出售投資物業而產生的收益或損失在綜合損益表內確認。

當集團以營業租賃持有物業權益賺取租金，其權益按單一物業基準分類為投資物業。任何該類物業權益被分類為投資物業時，猶如融資租賃一般入賬。

(ii) 其他物業、機器及設備

以下物業、機器及設備於資產負債表結算日以成本減除累積折舊及減值虧損列賬：

- 以營業租賃持有之土地及其上之樓宇，該土地及樓宇的租賃業權的公平價值在租賃開始時不能分開計量，而其樓宇亦不是明確地以營業租賃持有。
- 其他機器及設備項目。

集團採納了香港會計師公會頒佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，於1981年經董事會重估的土地及樓宇，並沒有在資產負債表結算日重估至其公平價值。

由於退役或出售某項物業、機器及設備而產生之收益或損失，為其出售淨所得與該項資產的賬面值之差額，並在退役日或出售日在綜合損益表內確認。當出售曾於1981年被重估的土地及樓宇時，其應佔重估增值則由土地及樓宇重估儲備轉至保留溢利。

物業、機器及設備以直線法按如下預期可使用年限來計算折舊以撇銷成本：

- | | |
|---------------|-----------|
| — 以租賃持有之土地及樓宇 | 22-999年 |
| — 傢俬及裝修 | 每年10%-20% |
| — 電腦硬件及軟件 | 每年20% |
| — 車輛 | 每年25% |

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(h) 固定資產 (續)

(ii) 其他物業、機器及設備 (續)

當某項物業、機器及設備的其中部分有不同的可使用年限，該項之成本或估值以合理基準分攤至每一部分及每部分分開折舊。集團每年皆會審閱每一項資產之可使用年限及其剩餘價值 (如有)。

(i) 租賃資產

(i) 租賃給集團之資產的分類

集團以租賃形式持有的資產，如集團承擔所有權之絕大部分風險及報酬則歸類為融資租賃。除以下外，如並未轉讓所有權之絕大部分風險及報酬予集團，則歸類為營業租賃：

- 以營業租賃持有的物業如果能符合投資物業的定義，可以按單一物業為基準而分類為投資物業。如分類為投資物業，猶如融資租賃一般入賬。
- 以營業租賃持有的自用土地，如在租賃開始時，其公平價值不能與在該土地上的樓宇的公平價值分開計量，則以融資租賃方式入賬，除非該樓宇明確地以營業租賃持有。為此目的，租賃開始界定為集團第一次簽訂租賃時或從舊承租人接收租賃或以該樓宇建成日，以較後者為準。

(ii) 以融資租賃購買資產

如屬本集團以融資租賃獲得資產使用權的情況，便會將相當於租賃資產公平價值或最低租金的現值，以較低者列入固定資產，而其相應負債扣除財務費用後則列為融資租賃承擔。折舊則按照附註1(h)之計算率去撇除資產的成本。減值虧損按照附註1(j)所述的會計政策入賬。

在租金內之財務費用，於租賃期內計入綜合損益表，目的是令每期會計期間所承擔的餘額的計入比率差不多不變。或有租金於發生時的會計期間以費用撇除。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(i) 租賃資產 (續)

(iii) 營業租賃費用

如屬本集團透過營業租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表內扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。營業租賃協議所涉及的獎勵均在綜合損益表中確認為淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在綜合損益表扣除。

(j) 資產減值

(i) 股本證券投資及其他應收賬款的減值

以成本或攤銷成本列賬或分類為可供出售證券的股本證券投資及其他流動及非流動應收賬款，於每一資產負債表結算日皆須審閱及釐定是否有客觀證據有減值虧損出現。如該證據存在，任何減值虧損用以下方法去釐定及確認：

- 對以成本列賬之無牌價股本證券及流動應收賬款，其減值虧損為該金融資產賬面值和預計未來現金流之差額，如折現的影響重大，現金流須以相類似金融資產當時之市場回報率折現。如在下一期間減值虧損減少，則流動應收賬款的減值虧損會被轉回。股本證券的減值虧損不會被轉回。
- 對以攤銷成本列賬的金融資產，減值虧損為該資產之賬面值及預計未來現金流之現值差額，現值按金融資產原有實際息率折算，即是以這些資產開始確認時之實際息率計算。

如在以後期間，減值虧損減少及該減少能客觀地與在減值虧損確認後發生的事件掛鈎，則減值虧損會在綜合損益表轉回。轉回減值虧損不應令資產賬面值超越假如往年度未有確認減值損失之時的賬面值。

- 對可供出售證券，直接於權益內確認的累積虧損從權益中移除，並在綜合損益表確認。在綜合損益表內確認的累積虧損數額為收購成本（扣除任何本金還款和攤銷）及現時公平價值的差額，並扣除以前在綜合損益表內已確認該資產的減值虧損。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(i) 股本證券投資及其他應收賬款的減值 (續)

在綜合損益表內確認有關可供出售證券之減值虧損不會從綜合損益表內轉回，其後該資產任何公平價值之增加直接在權益內確認。

(ii) 其他資產減值

本集團於每一資產負債表結算日審閱內部及外來資料，以辨認下列資產可有減值或除商譽以外，已往確認之減值虧損不再存在或已經減少等跡象：

- 物業、機器及設備 (以重估值列報之投資物業除外)；
- 投資於附屬及聯營公司；及
- 商譽。

若任何此等跡象存在，本集團將估計資產之可收回金額。此外，商譽之可收回金額無論是否有減值跡象出現，須每年估計。

(i) 計算可收回金額

資產的可收回金額為其出售淨價及其使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，是以除稅前折讓率估計未來現金流的現值，而該折讓率應反映市場當時對金錢時間價值之評估及該項資產的特有風險。如資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則可收回金額按能獨立產生現金流入的最細資產組別 (即現金產生單位) 釐定。

(ii) 確認減值虧損

當資產的賬面值或它屬於的現金產生單位的賬面值超越可收回數額，減值虧損在綜合損益表內確認，但於1981年經重估的土地及樓宇則除外。有關現金產生單位確認減值虧損，首先減少屬於該現金產生單位 (或一組單位) 內商譽之賬面值，然後按比例再減少在單位 (或一組單位) 內的其他資產賬面值。如可釐定，該資產的賬面值不能低於個別公平價值經扣除出售成本或使用價值。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

(ii) 確認減值虧損 (續)

當曾於1981年經重估的土地及樓宇出現減值虧損時，首先計入有關該物業在土地及樓宇重估儲備內應佔餘額及任何超出之數額將計入綜合損益表內。

(iii) 減值虧損轉回

除商譽外之資產，只有在釐定可收回金額的估計有順差時，減值虧損會被轉回。商譽之減值虧損並不轉回。

減值虧損之轉回以假如於往年度沒有確認減值虧損時的賬面值為限。減值虧損之轉回於確認轉回的年度內計入綜合損益表。

(k) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值之較低者列報。

成本以加權平均法計算及已包括進貨之直接成本在內。可變現淨值乃為各貨品於資產負債表結算日以後循正常營業程序出售所得之貨價或由管理層參酌當時市況而作之估計。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨按可變現淨值減值及所有存貨損失會在減值或損失發生期間被確認為支出。因可變現淨值增加而須轉回的任何存貨減值會在轉回發生期間所確認的存貨支出扣減。

(l) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款首先以其公平價值確認，及後以攤銷成本扣除減值虧損列報，但與有關連人士之免利息及無固定還款條件或折現值影響不大的賬款結餘除外。這些情況下，應收賬款以成本扣除減值虧損列賬。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(m) 帶息借款

帶息借款首先以公平價值扣除應佔交易成本確認。在初始確認之後，帶息借款以攤銷成本列賬，並採用實際利息法將成本及贖回價值之任何差額按借款期在綜合損益表內確認。

(n) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款首先以公平價值確認，其後以攤銷成本列賬，但如折現影響不大則除外，此情況下，則以成本列賬。

(o) 現金及現金等同物

現金及現金等同物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構之活期存款、及短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地轉換為已知的現金數額及其價值變動之風險不大，並在購入後3個月內到期。銀行透支如屬即期及為集團現金管理之一部分時，亦包括在綜合現金流量表的現金及現金等同物內。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、每年花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及本集團給予之非幣值福利的成本乃按僱員所提供有關服務之年度而列入應計費用。倘有關款項須遞延支付及具重大影響時，則該等款額以其現值列賬。

(ii) 終止服務福利

只有當本集團顯示其承諾終止僱用或透過沒有機會撤回之詳細並正式的自願離職計劃所提供之福利時，該終止服務福利方被確認。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括本期及遞延稅項。所得稅會在綜合損益表中確認，但關乎直接確認為股東權益的項目則在股東權益內確認。

本期稅項為本年度應課稅收入按資產負債表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，及以往年度的應付稅項之調整。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

遞延稅項資產及負債是分別由財務報表之資產及負債之賬面值及課稅基礎值兩者間的可扣稅及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可來自未扣減的稅務虧損及未使用的稅務優惠。

除了若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產）均予以確認。有限例外情況為不可扣稅的商譽所產生的暫時性差異、初次確認而又不影響會計及應課稅溢利的資產或負債所產生的暫時性差異及有關於附屬公司的投資的暫時性差異（如屬應課稅差異，只限於集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異）。

遞延稅項的金額提撥是根據該資產及負債的賬面值之預期收回及清還的方式，以資產負債表結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

在每一資產負債表結算日，將重新審閱遞延稅項資產的賬面值，並對不可能再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產減值。被扣減的遞延稅項資產之減值，若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予轉回。

由派發股息引起的額外所得稅在有關股息的支付責任獲確立時確認。

本期及遞延稅項資產及負債只會在本公司或本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債並符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 就本期稅項資產及負債而言，本公司或本集團有意按淨額基準結算或在收回資產的同時清還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一個應課稅個體；或
 - 不同的應課稅個體，這些個體預期在日後每個有大額遞延稅項負債需要清還或遞延稅項資產可以收回的期間內，有意按淨額基準收回本期稅項資產和清還本期稅項負債，或在收回資產的同時清還負債。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(r) 準備及或有負債

當本公司或本集團須就過往事件存在法定或推定責任，而履行該責任很可能導致有經濟效益的資源外流，並可對有關金額作出可靠的估計，便會就該未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢時間價值重大，則按預計履行責任所需支出的現值列報準備。

若有經濟效益的資源外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠的估計，則將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦披露為或有負債，除非這類資源外流的可能性極低。

(s) 收入確認

當集團有可能獲取經濟利益而其收入及成本(如有)能得以可靠地計算時，收入則以下列方式在綜合損益表內確認：

(i) 銷售貨品

銷售貨品於顧客收貨及接收有關之風險及擁有權時確認為收入。

(ii) 營業租賃之租金收入

營業租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表內確認，但如有其他基準能更清晰地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。授予租客的獎勵在綜合損益表內確認為應收淨租金總額的組成部分。

(iii) 股息

上市證券之股息於證券股價除息時確認。非上市投資之股息於該公司宣佈派發或建議派發並獲股東通過會計期間內確認。

(iv) 出售上市證券溢利

出售上市證券溢利於交易當日確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(t) 外幣伸算

年內之外幣交易按交易日之外幣兌換率伸算為港元。以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債均以資產負債表結算日之外幣兌換率伸算為港元。外幣伸算產生之匯兌收益及損失均計入綜合損益表。

以外幣的歷史成本去計算之非貨幣性資產及負債按交易日期外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣並以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債，按釐定公平價值當日的外幣兌換率伸算。

外國業務之業績按交易日的外幣兌換率伸算為港元。資產負債表項目按資產負債表結算日的外幣兌換率伸算為港元，匯兌差異則直接在權益內的匯兌儲備確認。於2005年1月1日前因收購合併外國業務產生之商譽按收購該外國業務當日之外幣兌換率伸算。

出售外國業務時，有關外國業務已在權益內確認的匯兌差異之累計數額，均計入出售之損益中。

(u) 關連人士

就本財務報表而言，如果本集團有能力（直接或間接）控制另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策作出重要影響、或另一人士有能力（直接或間接）控制本集團或對本集團的財務及經營決策作出重要的影響、或本集團與另一方人士均受制於共同的控制或共同的重要影響下，則另一方人士被視為關連人士。關連人士可能是個別人士（重要管理人員、主要股東及／或其家屬）或其他個體及包括受與集團有關連的個別人士重大影響的個體，以及為集團或與集團有關連的任何個體的僱員利益而提供離職後福利計劃。

(v) 借款成本

借款成本於發生期間在綜合損益表內支銷。

(w) 分部報告

一個分部是本集團內一個可明顯區分的組成部分，提供產品或服務（業務分部），或在某一個特定的經濟環境內（地區分部）提供產品或服務。每一個分部所承擔的風險及所獲享的回報與其他分部皆有所不同。

根據本集團的內部財務報告模式，本集團選擇以業務分部資料作為主要報告形式，並以地區分部資料報告形式為輔。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

1. 主要會計政策 (續)

(w) 分部報告 (續)

分部收入、支出、業績、資產和負債包括可直接地歸屬於一分部及所有可以合理地分配予該分部的項目，例如分部資產可以包括存貨、應收賬項及物業、機器及設備等。分部收入、支出、資產和負債均未計在編製綜合財務報表時須抵銷的集團內公司間之結餘及交易，但該等集團內公司間之結餘及交易屬於單一分部間內集團企業間發生的則除外。分部間的定價按給予外界人士相若的條款計算。

分部資本支出是於期內用以收購估計可用期超過1年的分部資產(包括有形和無形資產)的總成本。

未能分部的項目主要包括財務及企業資產、帶息借款、借貸、企業和融資支出。

2. 更改會計政策

(a) 最近頒佈的會計準則

香港會計師公會已頒佈若干全新及經修訂的HKFRSs，並於2005年1月1日或其後開始的會計期間生效。

本集團及本公司的會計政策經採納這些全新及修訂的HKFRSs，其摘要在附註1。以下列出反映在此財務報表內關於本期及前期會計期間會計政策重要更改的資料。

本集團並無採納於本會計期間並未生效的新準則或詮釋(見附註35)。

(i) 僱員福利 (HKFRS 2，以股份為基準的支出)

於以往年度，並無確認本集團聯營公司之僱員(包括聯營公司董事)所獲分配由該聯營公司所營運之僱員股份擁有計劃下之集團聯營公司股份之數額。

自2005年1月1日起，為符合HKFRS2，聯營公司以該負債之公平價值計算所得服務及其產生之負債。聯營公司須於每一報告日及清還日重新計算其負債之公平價值，直至該負債被清還為止，價值之變動在當期之綜合損益表內確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(a) 最近頒佈的會計準則 (續)

- (ii) 投資物業 (HKAS 40, 投資物業及HK(SIC)詮釋 21, 所得稅—收回經重估的不可折舊資產)

有關投資物業會計政策之改變如下:

— 於綜合損益表內確認公平價值變動之時間

於以往年度,除了,以投資組合為基準,當儲備不足以沖銷投資組合之減值時,或以前於綜合損益表已確認之減值已經回撥,或當某一投資物業已被出售,集團投資物業之公平價值變動直接於投資物業重估儲備內確認。在這些特別情況下,公平價值之變動將確認於綜合損益表內。

自2005年1月1日起採納HKAS 40,投資物業的公平價值之全部變動皆根據HKAS 40公平價值模式直接確認於綜合損益表內。投資物業之新會計政策之詳細資料載於附註1(h)(i)。

— 計算公平價值變動之遞延稅項

於以往年度,集團以投資物業出售時可收回之賬面值為基準確認投資物業價值變動之遞延稅項。再者,有關香港投資物業,遞延稅項之撥備只限於若該物業以賬面值出售時,以往獲稅務扣減的折舊額,因該出售並無額外應付之稅項。

自2005年1月1日起,根據HK(SIC)詮釋 21,若集團無計劃出售一棟投資物業及該棟投資物業若不採納公平價值模式而須作折舊處理,集團按投資物業使用模式之稅率去確認投資物業價值變動之遞延稅項。遞延稅項之會計政策之詳細資料載於附註1(q)。

- (iii) 正商譽及負商譽之攤銷 (HKFRS 3, 商業合併及HKAS 36, 資產減值)

於以往年度:

- 正商譽按其估計使用年限以直線法攤銷及如有減值跡象須作減值測試;及

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(a) 最近頒佈的會計準則 (續)

(iii) 正商譽及負商譽之攤銷 (HKFRS 3, 商業合併及HKAS 36, 資產減值) (續)

- 負商譽按可予折舊／攤銷之非貨幣資產的加權平均可用年期攤銷，於收購當日有關已確定預期未來損失之負商譽除外。在此情況下，須把預期產生之損失在綜合損益表內確認。

自2005年1月1日起，為符合HKFRS 3及HKAS 36，集團不再攤銷正商譽。該商譽每年須作減值測試，包括在首次確認當年內，如果分配屬於商譽的現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則須確認減值虧損。負商譽須直接於綜合損益表內確認。此等會計政策之詳細資料載於附註1(e)。

(iv) 金融工具 (HKAS 32 金融工具：披露及呈列及HKAS 39, 金融工具：確認及計量)

於以往年度，若干金融工具之會計政策如下：

- 其他非流動投資以公平價值在資產負債表內列賬及公平價值之變動則在投資重估儲備內確認；及
- 管理層為對沖已確認的資產或負債之利息風險所運用之金融衍生工具按對沖交易之確認時間以應計基準確認。

自2005年1月1日起，為符合HKAS 39，對以上提及之金融工具將採納以下新會計政策：

- 所有非持作買賣用途證券分類為可供出售證券並以公平價值列賬。除非客觀證據顯示某個別投資已出現減值，公平價值之變動應於權益內的投資重估儲備內確認，如果客觀證據顯示某個投資已出現減值，有關該投資在投資重估儲備內之數額於確定減值時應撥轉至當期之綜合損益表內。其後可供出售證券之公平價值增加須直接在權益內的投資重估儲備內確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(a) 最近頒佈的會計準則 (續)

- (iv) 金融工具 (HKAS 32金融工具:披露及呈列及HKAS 39, 金融工具:確認及計量) (續)

如果股本投資沒有於一個活躍的市場有市價及其公平價值不能可靠地計算則作例外。這些股本投資以成本 (扣除減值虧損, 如有) 計算, 直至有可靠的公平價值。屆時, 該等股本投資應同其他可供出售證券一樣, 以公平價值列賬。

- 所有集團參予之金融衍生工具皆以公平價值列賬, 用作現金流對沖的對沖工具的金融衍生工具公平價值之變動於權益內確認其有效之對沖及直至該對沖交易發生為止。其他金融衍生工具公平價值之變動於綜合損益表內確認。

此等會計政策之詳細資料載於附註1(f)及1(g)。

- (v) 列報之變動 (HKAS 1, 財務報表之列報)

少數股東權益 (HKAS 1, 財務報表之列報及HKAS 27, 綜合及獨立財務報表)

於以往年度, 於資產負債表結算日之少數股東權益, 在綜合資產負債表內從負債分開呈報及從淨資產扣除。在集團當年之業績中, 少數股東權益同樣在綜合損益表內分開呈列及在未撥歸股東溢利前減除。

自2005年1月1日起, 為符合HKAS 1及HKAS 27, 集團更改有關少數股東權益列報方式之會計政策。在新政策下, 少數股東權益被列報為權益一部分, 與應撥歸本公司股東權益分開。新會計政策之詳細資料載於附註1(c)。

應佔聯營公司稅項之列報 (HKAS 1, 財務報表之列報)

於以往年度, 集團採用權益法將應佔聯營公司稅項納入綜合損益表中本集團之所得稅項下。自2005年1月1日起, 根據HKAS 1執行指引, 集團更改其列報方式, 以權益法將應佔聯營公司稅項分別包括於綜合損益表內應佔聯營公司溢利或虧損內, 並在集團除稅前溢利前列出。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(a) 最近頒佈的會計準則 (續)

(v) 列報之變動 (HKAS 1, 財務報表之列報) (續)

應收或應付附屬公司及聯營公司賬款 (HKAS 1, 財務報表之列報)

於以往年度, 預期超過一年才能清還之應收或應付附屬公司及聯營公司賬款分類為非流動資產。

自2005年1月1日起, 根據HKAS 1, 應收或應付附屬公司及聯營公司賬款已從非流動資產重新分類為流動資產/負債, 因為並無權利去延遲於資產負債表結算日後至少12個月後清還賬款。

列報之改變已經追溯應用及比較數字亦已重報。

(b) 會計政策應用之更改

集團一聯營公司為某些重要僱員營運一項股份計劃, 該股份計劃為一種遞延利潤分享獎勵安排。於以往年度, 這安排根據管理層對當時之會計準則的理解而入賬。於本年內, 聯營公司之管理層按HKFRS 2-「以股份為基準的支出」及HKAS 32-「金融工具: 披露及呈列」所訂之新指引去重新考慮此安排之會計方法, 並決定此安排應根據HKAS 19-「僱員福利」之要求入賬。集團採納此新會計方法, 結果把應佔聯營公司之業績及資產由47%變更為50%入賬, 與現時股東權益相符。該聯營公司已追溯應用此新會計方法。

(c) 更改會計政策的影響摘要

以下一覽表披露截至2005年12月31日及2004年12月31日止年度, 根據有關之HKFRSs規定過渡期間對綜合損益表及綜合資產負債表及本公司資產負債表內各項目及集團每股基本盈利之調整。於2004年1月1日及2005年1月1日之結餘受會計政策改變之影響於綜合權益變動結算表披露。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(c) 更改會計政策的影響摘要 (續)

(i) 估計對截至2005年12月31日止年度之綜合損益表之影響

	估計新政策對本年溢利增加/(減少)之影響						合計 千元計
	#HKAS 19 千元計 (附註2(b))	#HKFRS 2 千元計 (附註2(a)(i))	#HKAS 1 千元計 (附註2 (a)(v))	#HKAS 40 及HK(SIC) 詮釋21 千元計 (附註2 (a)(ii))	*HKFRS 3 千元計 (附註2 (a)(iii))	*HKAS 39 千元計 (附註2 (a)(iv))	
其他營業費用	-	-	-	-	(117)	-	(117)
經營溢利	-	-	-	-	(117)	-	(117)
投資物業估值淨收益	-	-	-	729,717	-	-	729,717
出售投資物業溢利	-	-	-	(21,818)	-	-	(21,818)
	-	-	-	707,899	(117)	-	707,782
應佔聯營公司之業績	2,348	(6,256)	(23,367)	-	8,564	6,520	(12,191)
除稅前溢利	2,348	(6,256)	(23,367)	707,899	8,447	6,520	695,591
所得稅							
— 遞延稅項	-	-	-	(132,252)	-	-	(132,252)
— 應佔聯營公司稅項	-	-	23,367	-	-	-	23,367
除稅後溢利	2,348	(6,256)	-	575,647	8,447	6,520	586,706
應撥歸於：							
本公司股東	2,348	(6,256)	-	576,085	8,447	6,520	587,144
少數股東權益	-	-	-	(438)	-	-	(438)
除稅後溢利	2,348	(6,256)	-	575,647	8,447	6,520	586,706
每股基本盈利 (仙)	0.8	(2.1)	-	195.1	2.8	2.2	198.8

追溯應用之調整

* 自2005年1月1日後之調整

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(c) 更改會計政策的影響摘要 (續)

(ii) 對截至2004年12月31日止年度綜合損益表之影響

	新政策對本年溢利增加/(減少)之影響						2004 (重報) 千元計
	2004 (以往列報) 千元計	#HKAS 19 千元計 (附註2(b))	#HKFRS 2 千元計 (附註2 (a)(i))	#HKAS 1 千元計 (附註2 (a)(v))	#HKAS 40 及HK(SIC) 註釋21 千元計 (附註2 (a)(ii))	小計 千元計	
營業額	1,460,980	-	-	-	-	-	1,460,980
其他收入	53,146	-	-	-	-	-	53,146
其他淨收益	44,862	-	-	-	-	-	44,862
百貨業務銷售成本	(843,481)	-	-	-	-	-	(843,481)
物業租賃成本	(62,133)	-	-	-	-	-	(62,133)
其他營業費用	(301,867)	-	-	-	-	-	(301,867)
經營溢利	351,507	-	-	-	-	-	351,507
財務費用	(56,670)	-	-	-	-	-	(56,670)
	294,837	-	-	-	-	-	294,837
投資物業估值淨收益	-	-	-	-	681,366	681,366	681,366
出售投資物業(虧損)/溢利	(4,498)	-	-	-	7,601	7,601	3,103
	290,339	-	-	-	688,967	688,967	979,306
應佔聯營公司業績	99,423	781	(7,148)	(40,444)	-	(46,811)	52,612
除稅前溢利	389,762	781	(7,148)	(40,444)	688,967	642,156	1,031,918
所得稅							
- 本年稅項	(31,865)	-	-	-	-	-	(31,865)
- 遞延稅項	(6,280)	-	-	-	(121,233)	(121,233)	(127,513)
- 應佔聯營公司稅項	(40,444)	-	-	40,444	-	40,444	-
除稅後溢利	311,173	781	(7,148)	-	567,734	561,367	872,540
應撥歸於：							
本公司股東	310,586	781	(7,148)	-	567,455	561,088	871,674
少數股東權益	587	-	-	-	279	279	866
除稅後溢利	311,173	781	(7,148)	-	567,734	561,367	872,540
每股基本盈利(仙)	105.2	0.3	(2.4)	-	192.1	190.0	295.2

追溯應用之調整

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(c) 更改會計政策的影響摘要 (續)

(iii) 估計對於2005年12月31日之綜合資產負債表之影響

	估計新政策對淨資產增加/(減少)之影響						合計 千元計
	#HKAS 19 千元計 (附註2(b))	#HKFRS 2 千元計 (附註2(a)(i))	#HKAS 1 千元計 (附註2 (a)(v))	#HKAS 40 及HK(SIC) 註釋21 千元計 (附註2 (a)(ii))	*HKFRS 3 千元計 (附註2 (a)(iii))	*HKAS 39 千元計 (附註2 (a)(iv))	
非流動資產							
商譽	-	-	-	-	235	-	235
聯營公司權益	-	(13,355)	14,459	-	10,649	4,416	16,169
可供出售證券	-	-	-	-	-	(45,853)	(45,853)
	-	(13,355)	14,459	-	10,884	(41,437)	(29,449)
流動負債							
應付聯營公司賬款	-	-	(14,459)	-	-	-	(14,459)
總資產減流動負債	-	(13,355)	-	-	10,884	(41,437)	(43,908)
遞延稅項負債	-	-	-	(415,817)	-	-	(415,817)
淨資產	-	(13,355)	-	(415,817)	10,884	(41,437)	(459,725)
資本及儲備							
投資物業重估儲備	-	-	-	(2,237,484)	-	-	(2,237,484)
投資重估儲備	-	-	-	-	-	(45,853)	(45,853)
對沖儲備	-	-	-	-	-	(1,284)	(1,284)
匯兌儲備	-	49	-	(2,578)	(23)	(16)	(2,568)
其他資本儲備	(38,658)	-	-	(239,064)	-	-	(277,722)
保留溢利	38,658	(13,404)	-	2,062,371	10,907	5,716	2,104,248
應撥歸於本公司股東	-	(13,355)	-	(416,755)	10,884	(41,437)	(460,663)
應撥歸於少數股東權益	-	-	-	938	-	-	938
合計權益	-	(13,355)	-	(415,817)	10,884	(41,437)	(459,725)

追溯應用之調整

* 自2005年1月1日後之調整

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(c) 更改會計政策的影響摘要 (續)

(iv) 對於2004年12月31日綜合資產負債表之影響

	新政策對淨資產增加/(減少)之影響						於2004年 12月31日 (重報) 千元計
	於2004年 12月31日 (以往列報) 千元計	#HKAS 19 千元計 (附註2(b))	#HKFRS 2 千元計 (附註2(a)(i))	#HKAS 1 千元計 (附註2(a)(v))	#HKAS 40 及HK(SIC) 詮釋21 千元計 (附註2(a)(ii))	小計 千元計	
非流動資產							
物業投資	4,135,195	—	—	—	—	—	4,135,195
其他物業、機器及設備	553,060	—	—	—	—	—	553,060
商譽	1,178	—	—	—	—	—	1,178
聯營公司權益	571,069	—	(7,136)	14,508	—	7,372	578,441
可供出售證券	76,954	—	—	—	—	—	76,954
遞延稅項資產	989	—	—	—	—	—	989
	<u>5,338,445</u>	<u>—</u>	<u>(7,136)</u>	<u>14,508</u>	<u>—</u>	<u>7,372</u>	<u>5,345,817</u>
流動資產							
應收聯營公司賬款	—	—	—	30	—	30	30
其他流動資產	1,415,966	—	—	—	—	—	1,415,966
	<u>1,415,966</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>30</u>	<u>1,415,996</u>
流動負債							
應付聯營公司賬款	—	—	—	(14,538)	—	(14,538)	(14,538)
其他流動負債	(277,366)	—	—	—	—	—	(277,366)
	<u>(277,366)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(14,538)</u>	<u>—</u>	<u>(14,538)</u>	<u>(291,904)</u>
淨流動資產/(負債)	<u>1,138,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(14,508)</u>	<u>—</u>	<u>(14,508)</u>	<u>1,124,092</u>
總資產減流動負債	<u>6,477,045</u>	<u>—</u>	<u>(7,136)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,136)</u>	<u>6,469,909</u>
非流動負債							
遞延稅項負債	(200,081)	—	—	—	(288,777)	(288,777)	(488,858)
其他非流動負債	(776,819)	—	—	—	—	—	(776,819)
	<u>(976,900)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(288,777)</u>	<u>(288,777)</u>	<u>(1,265,677)</u>
淨資產	<u>5,500,145</u>	<u>—</u>	<u>(7,136)</u>	<u>—</u>	<u>(288,777)</u>	<u>(295,913)</u>	<u>5,204,232</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(c) 更改會計政策的影響摘要 (續)

(iv) 對於2004年12月31日綜合資產負債表之影響 (續)

	新政策對淨資產增加/(減少)之影響						於2004年 12月31日 (重報) 千元計
	於2004年 12月31日 (以往列報) 千元計	#HKAS 19 千元計 (附註2(b))	#HKFRS 2 千元計 (附註2(a)(i))	#HKAS 1 千元計 (附註2(a)(v))	#HKAS 40 及HK(SIC) 詮釋21 千元計 (附註2(a)(ii))	小計 千元計	
資本及儲備							
股本	29,533	—	—	—	—	—	29,533
繳納盈餘	754,347	—	—	—	—	—	754,347
投資物業重估儲備	1,533,064	—	—	—	(1,533,064)	(1,533,064)	—
土地及樓宇重估儲備	174,939	—	—	—	—	—	174,939
投資重估儲備	50,085	—	—	—	—	—	50,085
匯兌儲備	206,448	—	12	—	(3,798)	(3,786)	202,662
其他資本儲備	295,011	(36,308)	—	—	(239,064)	(275,372)	19,639
保留溢利	2,443,569	36,308	(7,148)	—	1,486,286	1,515,446	3,959,015
應撥歸於本公司股東	5,486,996	—	(7,136)	—	(289,640)	(296,776)	5,190,220
應撥歸於少數股東權益	13,149	—	—	—	863	863	14,012
合計權益	5,500,145	—	(7,136)	—	(288,777)	(295,913)	5,204,232

追溯應用之調整

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(c) 更改會計政策的影響摘要 (續)

(v) 估計對於2005年12月31日之本公司資產負債表之影響

	估計新政策對淨資產 增加／(減少)之影響 #HKAS 1 千元計 (附註2(a)(v))
非流動資產	
附屬公司權益／投資	(981,265)
流動資產	
應收附屬公司賬款	981,333
流動負債	
應付附屬公司賬款	(68)
淨資產	—
資本及儲備	
股本	—
儲備	—
合計權益	—

追溯應用之調整

財務報表附註

(續)
(以港元計)

2. 更改會計政策 (續)

(c) 更改會計政策的影響摘要 (續)

(vi) 對於2004年12月31日本公司之資產負債表之影響

	新政策對淨資產 增加／(減少)之影響		
	於2004年 12月31日 (以往列報) 千元計	#HKAS 1 千元計 (附註2(a)(v))	於2004年 12月31日 (重報) 千元計
非流動資產			
附屬公司權益／投資	3,799,881	(997,891)	2,801,990
流動資產			
應收附屬公司賬款	—	998,005	998,005
其他流動資產	3,369	—	3,369
	3,369	998,005	1,001,374
流動負債			
應付附屬公司賬款	—	(114)	(114)
其他流動負債	(10,107)	—	(10,107)
	(10,107)	(114)	(10,221)
淨流動(負債)／資產	(6,738)	997,891	991,153
淨資產	3,793,143	—	3,793,143
資本及儲備			
股本	29,533	—	29,533
儲備	3,763,610	—	3,763,610
合計權益	3,793,143	—	3,793,143

追溯應用之調整

財務報表附註

(續)
(以港元計)

3. 營業額及分部報告

集團本年之主要業務為經營百貨業及物業投資。

本期集團營業額乃減除退貨之銷貨發票額及物業投資收入。

分部資料按集團業務及地區分部呈報。集團選擇業務分部資料作為主要報告形式，因此形式較適合本集團之內部財務報告。

業務分部

集團包括以下業務分部：

百貨業： 百貨業務提供多元化消費品。

物業投資： 商業物業租賃提供租金收入。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

3. 營業額及分部報告 (續)

業務分部 (續)

	百貨業		物業投資		分部相互對銷		未能分部		合計	
	2005年	2004年	2005年	2004年 (重報)	2005年	2004年	2005年	2004年 (重報)	2005年	2004年 (重報)
	千元計	千元計	千元計	千元計 (附註)	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
對外客戶收入	1,273,921	1,215,251	262,759	245,729	—	—	—	—	1,536,680	1,460,980
分部業務間收入	—	—	72,273	66,892	(72,273)	(66,892)	—	—	—	—
對外客戶其他收入	—	—	33,337	—	—	—	3,610	3,243	36,947	3,243
合計	<u>1,273,921</u>	<u>1,215,251</u>	<u>368,369</u>	<u>312,621</u>	<u>(72,273)</u>	<u>(66,892)</u>	<u>3,610</u>	<u>3,243</u>	<u>1,573,627</u>	<u>1,464,223</u>
分部業績	84,388	60,304	257,288	214,379	—	—	—	—	341,676	274,683
銀行定期存款利息收入									48,369	41,159
未能分部之收入減支出淨額									<u>13,664</u>	<u>35,665</u>
經營溢利									403,709	351,507
財務費用									<u>(53,934)</u>	<u>(56,670)</u>
									349,775	294,837
投資物業估值淨收益 (附註13(c))	—	—	729,717	681,366	—	—	—	—	729,717	681,366
出售投資物業溢利 (附註13(g))	—	—	9,240	3,103	—	—	—	—	<u>9,240</u>	<u>3,103</u>
									1,088,732	979,306
應佔聯營公司之業績	—	—	—	—	—	—	62,582	52,612	<u>62,582</u>	<u>52,612</u>
除稅前溢利									1,151,314	1,031,918
所得稅									<u>(153,657)</u>	<u>(159,378)</u>
除稅後溢利									<u>997,657</u>	<u>872,540</u>
折舊及攤銷	(14,257)	(19,536)	(37,600)	(29,061)	—	—	(362)	(567)	(52,219)	(49,164)
固定資產減值虧損	—	—	—	—	—	—	(18)	(13)	<u>(18)</u>	<u>(13)</u>
分部資產	134,017	111,104	5,313,345	4,667,882	(5,452)	(6,238)	—	—	5,441,910	4,772,748
聯營公司權益									639,573	578,441
未能分部資產									<u>1,449,960</u>	<u>1,410,624</u>
總資產									<u>7,531,443</u>	<u>6,761,813</u>
分部負債	197,863	169,358	32,262	24,110	(5,452)	(6,238)	—	—	224,673	187,230
未能分部負債									<u>1,403,400</u>	<u>1,370,351</u>
總負債									<u>1,628,073</u>	<u>1,557,581</u>
年內資本支出	19,354	4,738	87,291	10,538	—	—	557	302	<u>107,202</u>	<u>15,578</u>

附註：物業投資之經營溢利包括應收百貨業之淨租金收入71,260,000元 (2004年：65,879,000元)。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

3. 營業額及分部報告 (續)

地區分部

本集團所管理的業務屬世界性，但參與其中三個主要經濟環境。香港為本集團業務的主要市場。澳洲及美國為物業投資的主要市場。

至於按地區分部呈報資料，分部收入乃按照顧客所在地區區分。分部資產及資本支出按照資產所在地區區分。

	香港		澳洲		美國		其他		合計	
	2005年 2004年 (重報) 千元計	2004年 (重報) 千元計								
對外客戶收入	<u>1,389,801</u>	<u>1,320,502</u>	<u>123,468</u>	<u>113,033</u>	<u>23,411</u>	<u>23,590</u>	<u>—</u>	<u>3,855</u>	<u>1,536,680</u>	<u>1,460,980</u>
分部業績	179,677	149,758	152,811	112,740	8,722	9,237	466	2,948	341,676	274,683
銀行定期存款利息收入									48,369	41,159
未能分部之收入減支出淨額									<u>13,664</u>	<u>35,665</u>
經營溢利									403,709	351,507
財務費用									<u>(53,934)</u>	<u>(56,670)</u>
									349,775	294,837
投資物業估值淨收益 (附註13(c))	757,805	691,952	(30,456)	(12,219)	2,368	1,633	—	—	729,717	681,366
出售投資物業溢利 (附註13(g))	2,278	—	—	—	6,962	—	—	3,103	<u>9,240</u>	<u>3,103</u>
									1,088,732	979,306
應佔聯營公司之業績	—	—	—	—	62,582	52,612	—	—	<u>62,582</u>	<u>52,612</u>
除稅前溢利									1,151,314	1,031,918
所得稅									<u>(153,657)</u>	<u>(159,378)</u>
除稅後溢利									<u>997,657</u>	<u>872,540</u>
分部資產	3,803,975	3,055,047	1,497,985	1,560,170	145,402	162,835	—	934	5,447,362	4,778,986
分部相互對銷	<u>(5,452)</u>	<u>(6,238)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,452)</u>	<u>(6,238)</u>
	<u>3,798,523</u>	<u>3,048,809</u>	<u>1,497,985</u>	<u>1,560,170</u>	<u>145,402</u>	<u>162,835</u>	<u>—</u>	<u>934</u>	<u>5,441,910</u>	<u>4,772,748</u>
年內資本支出	32,800	9,373	72,582	1,712	1,820	3,993	—	500	<u>107,202</u>	<u>15,578</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

4. 其他收入及其他淨收益

	2005年 千元計	2004年 千元計
其他收入		
提前終止租約賠償	33,337	—
上市證券之股息收入	4,717	2,872
非上市證券之股息收入	1,808	5,457
上市證券之利息收入	427	415
銀行定期存款利息收入	48,369	41,159
其他	3,610	3,243
	<u>92,268</u>	<u>53,146</u>
其他淨收益		
出售固定資產淨收益／(損失)	506	(71)
外幣匯兌淨(損失)／收益	(4,377)	9,817
出售持作買賣用途證券之淨收益	3,592	9,025
持作買賣用途證券重算至公平價值之淨收益	12,947	32,489
可供出售證券減值	—	(8,018)
結束附屬公司淨收益	10,035	1,620
	<u>22,703</u>	<u>44,862</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已減除／(計入)：

	2005年	2004年
	千元計	(重報) 千元計
(a) 財務費用：		
銀行借款須於5年內償還之利息	<u>53,934</u>	<u>56,670</u>
(b) 員工成本(董事酬金除外)：		
界定供款退休計劃供款	8,765	8,362
薪金、工資及其他福利	<u>148,524</u>	<u>144,000</u>
	<u>157,289</u>	<u>152,362</u>
(c) 投資物業已收及應收租金：		
租金總額	(262,759)	(245,729)
減：直接費用	<u>65,082</u>	<u>62,133</u>
	<u>(197,677)</u>	<u>(183,596)</u>
(d) 其他項目：		
商譽攤銷(附註15)	—	235
確認負商譽	—	(352)
折舊及攤銷		
— 其他資產	49,468	48,559
— 以融資租賃擁有資產	370	370
— 租賃獎勵	2,381	—
減值虧損撥備／(撥回)		
— 固定資產(附註13(a))	18	13
— 貿易應收賬項	5	(653)
— 可供出售證券	—	8,018
核數師酬金		
— 本年度	1,981	2,255
— 上年度	—	29
營業租賃費用：最低租項支出		
— 土地及樓宇租金	24,786	33,428
— 或有租金	179	965
應佔聯營公司之稅項	23,367	40,444
銷貨成本(附註19(b))	<u>877,009</u>	<u>843,481</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

6. 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之所得稅為：

	2005年	2004年
	千元計	(重報) 千元計
本年稅項－香港利得稅		
本年準備	18,270	18,637
往年不足／(逾提)準備	4	(168)
	<u>18,274</u>	<u>18,469</u>
本年稅項－海外		
本年準備	17,018	13,455
往年逾提準備	(4)	(59)
	<u>17,014</u>	<u>13,396</u>
遞延稅項		
源自及轉回暫時性差異(附註26(b))		
－投資物業之公平價值變動	132,252	121,233
－其他暫時性差異	(13,883)	6,280
	<u>118,369</u>	<u>127,513</u>
所得稅項總額	<u>153,657</u>	<u>159,378</u>

香港利得稅準備是依年內應課稅溢利按17.5% (2004年: 17.5%) 計算。海外附屬公司之稅項同樣地按該等國家當時適用之稅率計算。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

6. 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計溢利按適當稅率計算之對賬表:

	2005年 千元計	2004年 (重報) 千元計
除稅前溢利	<u>1,151,314</u>	<u>1,031,918</u>
名義香港利得稅以17.5%計算	201,480	180,586
不獲稅務扣減支出的稅項影響	9,871	6,982
非應課稅收入的稅項影響	(13,684)	(12,641)
未確認暫時性差異的稅項影響	(1,327)	(3,135)
未確認的未使用稅務虧損的稅項影響	1,041	645
年前未確認稅務虧損於本年度使用的稅項影響	(15,161)	(6,713)
年前未確認稅務虧損於本年度確認的稅項影響	(24,471)	—
在其他國家經營之附屬公司及聯營公司因稅率差異的影響	(4,330)	(6,809)
海外預扣稅項影響	238	690
往年逾提準備	—	(227)
實際稅項支出	<u>153,657</u>	<u>159,378</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

7. 董事酬金

(a) 董事酬金如下：

	袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	2005年 合計 千元計
<i>執行董事</i>					
郭志樑先生	30	2,514	—	1	2,545
郭志桁先生	30	720	—	6	756
郭志一先生	30	1,600	65	130	1,825
	<u>90</u>	<u>4,834</u>	<u>65</u>	<u>137</u>	<u>5,126</u>
<i>非執行董事</i>					
郭志標博士	30	—	—	—	30
郭文藻博士	30	—	—	—	30
郭志權博士	30	534	—	—	564
陳燭慶小姐	15	217	—	—	232
	<u>105</u>	<u>751</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>856</u>
<i>獨立非執行董事</i>					
譚惠珠小姐	70	60	—	—	130
黃允炤先生	70	25	—	—	95
Iain F. Bruce先生	70	90	—	—	160
Anthony Francis Martin Conway先生	70	40	—	—	110
	<u>280</u>	<u>215</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>495</u>
	<u>475</u>	<u>5,800</u>	<u>65</u>	<u>137</u>	<u>6,477</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

7. 董事酬金 (續)

(a) 董事酬金如下：(續)

	袍金 千元計	薪金、 津貼及 福利 千元計	酌定花紅 千元計	退休 計劃供款 千元計	2004年 合計 千元計
<i>執行董事</i>					
郭志樑先生	30	2,489	—	—	2,519
郭志桁先生	30	—	—	—	30
郭志一先生	30	1,465	149	127	1,771
	<u>90</u>	<u>3,954</u>	<u>149</u>	<u>127</u>	<u>4,320</u>
<i>非執行董事</i>					
郭志標博士	30	—	—	—	30
郭文藻博士	30	—	—	—	30
郭志權博士	30	534	—	—	564
陳燭慶小姐	30	474	—	—	504
	<u>120</u>	<u>1,008</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,128</u>
<i>獨立非執行董事</i>					
譚惠珠小姐	70	60	—	—	130
黃允炤先生	70	—	—	—	70
Iain F. Bruce先生	70	90	—	—	160
Anthony Francis Martin Conway先生	35	—	—	—	35
	<u>245</u>	<u>150</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>395</u>
	<u>455</u>	<u>5,112</u>	<u>149</u>	<u>127</u>	<u>5,843</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

7. 董事酬金 (續)

(b) 董事酬金在下列幅度內之人數如下：

元	董事人數	
	2005年	2004年
0 – 500,000	7	7
500,001 – 1,000,000	2	2
1,000,001 – 1,500,000	—	—
1,500,001 – 2,000,000	1	1
2,000,001 – 2,500,000	—	—
2,500,001 – 3,000,000	1	1
	<u>11</u>	<u>11</u>

8. 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括兩位 (2004年：兩位) 董事，該等董事之薪酬已在附註7披露。五位最高薪酬人士的其餘三位 (2004年：三位) 之薪酬總額列報如下：

	2005年 千元計	2004年 千元計
薪金、津貼及福利	6,570	6,363
界定供款退休計劃供款	408	372
酌定花紅	239	305
	<u>7,217</u>	<u>7,040</u>

三位最高薪酬人士 (2004：三位) 之薪酬在下列幅度內之人數如下：

元	人數	
	2005年	2004年
1,000,001 – 1,500,000	—	1
1,500,001 – 2,000,000	1	—
2,000,001 – 2,500,000	—	—
2,500,001 – 3,000,000	1	1
3,000,001 – 3,500,000	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

9. 應撥歸本公司股東之溢利

應撥歸本公司股東之綜合溢利包括本公司溢利402,172,000元(2004年:362,690,000元)。

10. 股息

(a) 本年度應付本公司股東股息

	2005年 千元計	2004年 千元計
已宣派及支付之中期股息每股19仙 (2004年:每股14仙)	56,112	41,346
資產負債表結算日後建議派發之末期股息 每股51仙(2004年:每股41仙)	<u>150,616</u>	<u>121,084</u>
	<u>206,728</u>	<u>162,430</u>

於資產負債表結算日後建議派發之末期股息於資產負債表結算日並不確認為負債。

(b) 屬前財政年度及於年內通過及支付之應付予本公司股東之股息

	2005年 千元計	2004年 千元計
屬前財政年度及於年內通過及支付之 末期股息每股41仙(2004年:每股39仙)	<u>121,084</u>	<u>115,177</u>

11. 每股基本盈利

- (a) 每股基本盈利乃根據截至2005年12月31日止應撥歸於本公司股東之溢利997,251,000元(2004年12月31日(重報):871,674,000元)除以本年已發行股數295,326,000股(2004年:295,326,000股)計算。

列報年內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (b) 扣除投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利

為了能評估集團基本業務表現,管理層認為本年溢利必須對投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項予以調整至「應撥歸於本公司股東基本溢利」。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

11. 每股基本盈利 (續)

(b) 扣除投資物業估值淨收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利 (續)

應撥歸於本公司股東基本溢利及呈列於綜合損益表內的應撥歸於本公司股東溢利的差異之對數如下：—

	2005年		2004年	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 仙
於綜合損益表內				
應撥歸於本公司股東溢利	997,251	337.7	871,674	295.2
投資物業估值淨收益	(729,717)	(247.1)	(681,366)	(230.7)
	267,534	90.6	190,308	64.5
有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債增加	132,252	44.8	121,233	41.0
	399,786	135.4	311,541	105.5
應撥歸於少數股東權益之 投資物業估值淨(損失)／ 收益經扣除有關遞延稅項	(438)	(0.2)	279	0.1
應撥歸本公司股東基本溢利	<u>399,348</u>	<u>135.2</u>	<u>311,820</u>	<u>105.6</u>

12. 界定供款退休計劃

集團為在香港僱傭條例下受僱之僱員提供根據香港強制性公積金計劃條例而設的強制性公積金計劃(「強積金」)及數個獲豁免強積金的界定供款計劃(「豁免強積金計劃」)。強積金及豁免強積金計劃皆為界定供款退休計劃，並由獨立信託人管理。集團按有關僱員基本每月薪金按其在集團服務年期而定之百分比作供款予豁免強積金計劃。強積金之集團供款即時歸屬僱員而豁免強積金計劃之集團供款則按有關僱員在集團之服務年期而定。豁免強積金計劃所沒收供款將分攤給各在職僱員。本集團本年度之供款總額為8,902,000元(2004年：8,489,000元)。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

13. 固定資產

(a) 集團

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值：					
於2005年1月1日	607,506	433,545	1,041,051	4,135,195	5,176,246
匯兌調整	215	(35)	180	(105,165)	(104,985)
增添	—	32,808	32,808	21,641	54,449
出售	(2,111)	(998)	(3,109)	(27,231)	(30,340)
轉移	230,100	—	230,100	(230,100)	—
重估增值	—	—	—	730,917	730,917
	<u>835,710</u>	<u>465,320</u>	<u>1,301,030</u>	<u>4,525,257</u>	<u>5,826,287</u>
於2005年12月31日	835,710	465,320	1,301,030	4,525,257	5,826,287
累計折舊、攤銷及減值：					
於2005年1月1日	143,088	344,903	487,991	—	487,991
匯兌調整	215	(15)	200	—	200
本年度折舊及攤銷	21,958	27,880	49,838	—	49,838
出售撥回	(1,473)	(885)	(2,358)	—	(2,358)
減值虧損(附註5(d))	—	18	18	—	18
	<u>163,788</u>	<u>371,901</u>	<u>535,689</u>	<u>—</u>	<u>535,689</u>
於2005年12月31日	163,788	371,901	535,689	—	535,689

財務報表附註

(續)
(以港元計)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

	土地及樓宇 千元計	其他資產 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
租賃獎勵：					
於2005年1月1日	—	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	94	94
增添	—	—	—	52,753	52,753
年內攤銷	—	—	—	(2,381)	(2,381)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,381)</u>	<u>(2,381)</u>
於2005年12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>50,466</u>	<u>50,466</u>
賬面淨值：					
於2005年12月31日	<u>671,922</u>	<u>93,419</u>	<u>765,341</u>	<u>4,575,723</u>	<u>5,341,064</u>
成本或估值：					
於2004年1月1日	607,438	502,398	1,109,836	3,423,487	4,533,323
匯兌調整	68	132	200	74,258	74,458
增添	—	9,693	9,693	5,885	15,578
出售	—	(77,702)	(77,702)	(49,219)	(126,921)
轉移	—	(976)	(976)	122	(854)
重估增值	—	—	—	680,662	680,662
	<u>607,506</u>	<u>433,545</u>	<u>1,041,051</u>	<u>4,135,195</u>	<u>5,176,246</u>
於2004年12月31日	<u>607,506</u>	<u>433,545</u>	<u>1,041,051</u>	<u>4,135,195</u>	<u>5,176,246</u>
累計折舊、攤銷及減值：					
於2004年1月1日	127,755	389,505	517,260	—	517,260
匯兌調整	68	126	194	—	194
本年度折舊及攤銷	15,265	33,664	48,929	—	48,929
出售撥回	—	(77,551)	(77,551)	—	(77,551)
轉移	—	(854)	(854)	—	(854)
減值虧損 (附註5(d))	—	13	13	—	13
	<u>143,088</u>	<u>344,903</u>	<u>487,991</u>	<u>—</u>	<u>487,991</u>
於2004年12月31日	<u>143,088</u>	<u>344,903</u>	<u>487,991</u>	<u>—</u>	<u>487,991</u>
賬面淨值：					
於2004年12月31日	<u>464,418</u>	<u>88,642</u>	<u>553,060</u>	<u>4,135,195</u>	<u>4,688,255</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

集團固定資產之成本或估值及租賃獎勵之賬面值分析如下：

	成本 千元計	專業人士於 2005年 估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計 (附註(b))	合計 千元計
於2005年12月31日				
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	230,220	—	150,263	380,483
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	11,827	—	—	11,827
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	2,418,900	—	2,418,900
— 在香港以外	—	92,989	—	92,989
在香港以中期租約持有	—	518,822	—	518,822
在香港以外持有永久業權	—	1,494,546	—	1,494,546
其他固定資產	465,320	—	—	465,320
	<u>1,150,767</u>	<u>4,525,257</u>	<u>150,263</u>	<u>5,826,287</u>
在香港以外持有永久業權之 投資物業的租賃獎勵				
	<u>—</u>	<u>50,466</u>	<u>—</u>	<u>50,466</u>
	<u><u>1,150,767</u></u>	<u><u>4,575,723</u></u>	<u><u>150,263</u></u>	<u><u>5,876,753</u></u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

13. 固定資產 (續)

(a) 集團 (續)

	成本 千元計	專業人士於 2004年 估值 千元計	董事於 1981年 估值 千元計	合計 千元計
於2004年12月31日				
土地及樓宇				
以租約持有之土地及樓宇				
— 在香港以長期租約持有	120	—	150,263	150,383
— 在香港以中期租約持有	443,400	—	—	443,400
— 在香港以外以中期租約持有	13,723	—	—	13,723
投資物業				
長期租約				
— 在香港	—	1,989,700	—	1,989,700
— 在香港以外	—	91,236	—	91,236
在香港以中期租約持有	—	427,417	—	427,417
在香港以外持有永久業權	—	1,626,842	—	1,626,842
其他固定資產	433,545	—	—	433,545
	<u>890,788</u>	<u>4,135,195</u>	<u>150,263</u>	<u>5,176,246</u>

- (b) 於編製本財務報表時，已採用列於香港會計師公會頒佈之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，故若干經董事會於1981年重估之土地及樓宇並無重估至資產負債表結算日之公平價值，該土地及樓宇於2005年12月31日之賬面值為106,049,000元（2004年：107,882,000元）。

於2005年12月31日，該土地及樓宇之賬面值若以成本減累積折舊於本財務報表列賬應為37,575,000元（2004年：38,285,000元）。

- (c) 本集團位於香港之投資物業已由註冊專業測量師戴德梁行按2005年12月31日之市值重估。本集團位於香港以外地區之投資物業已由註冊估值師Jones Lang LaSalle Advisory Services Pty Limited或房地產評值師Bolton & Baer, Ltd.按2005年12月31日之市值重估。重估淨收益729,717,000元（2004年：681,366,000元）已在綜合損益表中確認。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

13. 固定資產 (續)

(d) 以融資租賃持有固定資產

本集團以融資租賃安排租用辦公室設備為期3年。於租賃到期時，辦公室設備之擁有權將轉至本集團或本集團有權選擇以一個設定為廉價購入權的價格購入該設備。該租賃不包括或有租金。

以融資租賃持有之辦公室設備於2005年12月31日之賬面淨值為771,000元(2004年:1,141,000元)。

(e) 以營業租賃出租固定資產

本集團以營業租賃合約出租投資物業。租賃合約初期一般為1個月至10年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租賃條款均重新協議。所有租賃合約並不包括或有租金。

本集團持作營業租賃的投資物業總賬面值為4,575,723,000元(2004年:4,135,195,000元)。

本集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來最低租項收入總額如下：

	2005年 千元計	2004年 千元計
1年內	182,077	188,991
1年後但5年內	428,549	285,238
5年後	106,776	63,263
	<u>717,402</u>	<u>537,492</u>

(f) 其他資產包括機器、設備、傢俬及裝修及車輛。

(g) 於2005年9月，集團出售一棟位於美國之投資物業及一棟位於香港之投資物業的一部分，分別獲得稅前溢利6,962,000元及2,278,000元。

一棟位於紐西蘭之投資物業已於2004年9月出售，並獲得稅前溢利達3,103,000元(重報)。集團於出售該物業後，即時償還以銀行定期存款作為抵押之銀行借款數額37,597,000元。

(h) 於本年內，付予一澳洲投資物業之租客租賃獎勵達52,753,000元，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

14. 附屬公司投資

	公司	
	2005年 千元計	2004年 千元計
非上市股份，按成本	<u>2,801,990</u>	<u>2,801,990</u>

主要附屬公司之詳情列於第98頁至第100頁。

15. 商譽

	正商譽 千元計	集團 負商譽 千元計	合計 千元計
成本：			
於2005年1月1日	177,932	(2,558)	175,374
期初結餘調整			
－沖銷累計攤銷	(176,754)	—	(176,754)
－終止確認負商譽	—	2,558	2,558
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2005年12月31日	<u>1,178</u>	<u> </u>	<u>1,178</u>
累計攤銷：			
於2005年1月1日	176,754	(2,558)	174,196
期初結餘調整			
－沖銷成本	(176,754)	—	(176,754)
－終止確認負商譽的累計攤銷	—	2,558	2,558
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2005年12月31日	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面值：			
於2005年12月31日	<u>1,178</u>	<u> </u>	<u>1,178</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

15. 商譽 (續)

	正商譽 千元計	集團 負商譽 千元計	合計 千元計
成本：			
於2004年1月1日	178,553	(2,558)	175,995
出售	<u>(621)</u>	<u>—</u>	<u>(621)</u>
於2004年12月31日	<u>177,932</u>	<u>(2,558)</u>	<u>175,374</u>
累計攤銷：			
於2004年1月1日	177,140	(2,558)	174,582
本年度攤銷 (附註5(d))	235	—	235
出售撥回	<u>(621)</u>	<u>—</u>	<u>(621)</u>
於2004年12月31日	<u>176,754</u>	<u>(2,558)</u>	<u>174,196</u>
賬面值：			
於2004年12月31日	<u>1,178</u>	<u>—</u>	<u>1,178</u>

截至2004年12月31日止年度的正商譽攤銷已計入綜合損益表之「其他營業費用」內。

如在附註2之詮釋，自2005年1月1日起，集團不再為商譽攤銷。為符合載於HKFRS 3的過渡規定，於2005年1月1日的商譽累計攤銷已與於該日的商譽成本沖銷。

對含有商譽的現金產生單位的減值測試

根據業務的國家及業務分部而分攤至集團的現金產生單位的商譽如下：

	2005年 千元計	2004年 千元計
物業投資－美國	<u>1,178</u>	<u>1,178</u>

現金產生單位之可收回金額基於其公平價值經扣除出售成本釐定。公平價值由房地產評值師按2005年12月31日之市值評估。管理層認為並無減值需要。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

16. 聯營公司權益

	集團	
	2005年 千元計	2004年 (重報) 千元計
非上市股份		
除商譽及無形資產外之應佔資產淨值	439,059	406,629
應佔一聯營公司的正商譽及無形資產	200,514	174,272
因收購所產生之負商譽	—	(2,460)
	<u>639,573</u>	<u>578,441</u>

(a) 主要聯營公司之詳情列於第101頁。

(b) 集團主要聯營公司，WL Investments Limited (「WL」) 從其已審核財務報表選錄之額外資料如下：

	2005年 千元計	2004年 (重報) 千元計
營業業績		
營業額	13,642,311	11,871,203
除稅前溢利	174,564	191,095
除稅後溢利	<u>124,848</u>	<u>105,042</u>
集團應佔主要聯營公司之除稅後溢利	<u>62,424</u>	<u>52,521</u>
非流動資產	1,886,715	1,706,955
流動資產*	<u>2,319,018</u>	<u>2,131,468</u>
總資產	<u>4,205,733</u>	<u>3,838,423</u>
流動負債	575,916	576,229
非流動負債	<u>2,351,153</u>	<u>2,100,560</u>
總負債	<u>2,927,069</u>	<u>2,676,789</u>
淨資產	<u>1,278,664</u>	<u>1,161,634</u>
集團應佔主要聯營公司之淨資產	<u>639,332</u>	<u>580,817</u>

* 流動資產主要包括汽車存貨。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

16. 聯營公司權益 (續)

(c) 聯營公司財務資料摘要

	資產 千元計	負債 千元計	權益 千元計	收入 千元計	溢利 千元計
2005					
百分之百	4,215,810	(2,936,823)	(1,278,987)	13,644,824	125,130
集團實際權益	<u>2,107,905</u>	<u>(1,468,412)</u>	<u>(639,493)</u>	<u>6,822,412</u>	<u>62,565</u>
2004					
百分之百	3,847,916	(2,686,240)	(1,161,676)	11,872,654	105,190
集團實際權益	<u>1,923,958</u>	<u>(1,343,120)</u>	<u>(580,838)</u>	<u>5,936,327</u>	<u>52,595</u>

於2005年12月31日集團並未確認一聯營公司之累計虧損80,000元(2004: 63,000元)。

17. 可供出售證券

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
股本證券		
— 在香港以外上市, 按市值	19,455	15,141
— 非上市但有牌價	5,565	4,392
— 非上市	<u>11,568</u>	<u>57,421</u>
	<u>36,588</u>	<u>76,954</u>

於2005年12月31日, 非上市股本證券以成本11,568,000元列賬。管理層認為因為沒有牌價, 所以不能可靠地計量其公平價值。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

18. 持作買賣用途證券

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
債權證券(按市值)		
— 在香港以外上市	10,594	11,383
股本證券(按市值)		
上市		
— 在香港	109,137	86,411
— 在香港以外	51,255	47,118
	160,392	133,529
投資基金(按市值)		
— 在香港以外上市	1,771	4,053
— 非上市但有牌價	31,962	20,620
	33,733	24,673
	204,719	169,585

19. 存貨

(a) 於資產負債表的存貨包括：

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
可供出售貨品	68,096	52,929
可供出售在途貨品	498	355
	68,594	53,284

(b) 被確認為支出的存貨數額分析如下：

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
售出存貨賬面值	877,370	846,725
存貨減值轉回	(361)	(3,244)
	877,009	843,481

年前存貨減值轉回是由於顧客喜好改變，令某些可供出售貨品之估計淨實現值增加。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

20. 應收賬項、定金及預付賬款

	集團		公司	
	2005年 千元計	2004年 千元計	2005年 千元計	2004年 千元計
貿易及其他應收賬項，				
已扣除呆賬之減值虧損	21,481	13,886	322	—
定金及預付賬款	21,674	39,281	204	207
	<u>43,155</u>	<u>53,167</u>	<u>526</u>	<u>207</u>

貿易及其他應收賬項(已扣除呆賬減值虧損)之齡期分析如下：

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
即期	19,444	11,749
逾期1至3個月	1,688	1,476
逾期超過3個月	349	661
	<u>21,481</u>	<u>13,886</u>

賬款通常在發單日期起計30日內到期。

除若干租項定金總額8,329,000元(2004年:8,186,000元)外,全部應收賬項、定金及預付賬款皆預期1年內可收回。

21. 應收/(應付)附屬公司、同母系附屬公司及聯營公司賬款

應收/(應付)附屬公司、同母系附屬公司及聯營公司賬款為無抵押、免利息及無固定還款期。

22. 現金及現金等同物

	集團		公司	
	2005年 千元計	2004年 千元計	2005年 千元計	2004年 千元計
銀行存款及現金	74,418	118,418	1,594	3,162
銀行定期存款	1,086,297	1,006,041	244,668	—
	<u>1,160,715</u>	<u>1,124,459</u>	<u>246,262</u>	<u>3,162</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

22. 現金及現金等同物 (續)

在資產負債表內的現金及現金等同物，除了營運單位的本位幣外，包括以下貨幣的數額：

	集團			
	2005年		2004年	
	千元計		千元計	
美元	美元	54,566	美元	45,385
新西蘭元	新西蘭元	1,231	新西蘭元	9,092
澳元	澳元	3,972	澳元	4,283
加拿大元	加拿大元	555	加拿大元	542
日元	日元	17,398	日元	2,397
		17,398		2,397

23. 應付賬項及應計費用

	集團		公司	
	2005年	2004年	2005年	2004年
	千元計	千元計	千元計	千元計
貿易及其他應付賬項	224,622	185,201	10,301	9,198
應計費用	27,330	29,951	1,623	909
	251,952	215,152	11,924	10,107

貿易及其他應付賬項齡期分析如下：

	集團	
	2005年	2004年
	千元計	千元計
尚未到期	223,951	145,336
即期或逾期少於1個月	380	35,212
逾期1至3個月	23	915
逾期3至12個月	268	3,738
	224,622	185,201

財務報表附註

(續)
(以港元計)

24. 有抵押銀行借款

於2005年12月31日，集團有抵押銀行借款須於如下期內償還：

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
1年內或即期	724,518	48,548
1年後但2年內	—	776,768
	<u>724,518</u>	<u>825,316</u>

於2005年12月31日，本集團之若干資產經按予銀行作為附隨抵押，使本集團獲得財務便利數額達1,071,648,000元（2004年：1,137,960,000元）。該等資產之賬面淨值如下：

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
土地及樓宇	106,049	107,882
投資物業	<u>3,864,904</u>	<u>3,354,570</u>
	<u>3,970,953</u>	<u>3,462,452</u>

本集團的銀行財務便利須符合集團某些有關資產負債表比例規管，這是財務機構貸款安排的慣例。如果集團不遵守貸款條款，貸款便變為即時到期。集團定期監管以符合這些條款。集團管理流動資金風險詳細資料載於附註29(b)。於2005年12月31日，並無違反有關貸款之條款。

25. 融資租賃承擔

於2005年12月31日，本集團之融資租賃承擔之最低還款額如下：

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
1年內	51	614
1年後但2年內	—	51
	<u>51</u>	<u>665</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

26. 資產負債表內之所得稅

(a) 資產負債表內之稅項為：

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
本年度香港利得稅準備	18,270	18,637
已付暫繳利得稅	(14,014)	(14,304)
	<u>4,256</u>	<u>4,333</u>
應付海外稅項	734	5,864
	<u>4,990</u>	<u>10,197</u>
代表：		
本年可收回稅項	(8,349)	(277)
本年應付稅項	<u>13,339</u>	<u>10,474</u>
	<u>4,990</u>	<u>10,197</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

26. 資產負債表內之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項(資產)及負債

年內於綜合資產負債表確認之遞延稅項(資產)及負債之組成及其變動如下:

	折舊免稅額 超逾其 有關折舊 千元計	投資 物業重估 千元計	土地及 樓宇重估 千元計	準備 千元計	稅務虧損 之未來 得益 千元計	附屬公司 未分配 溢利之 預扣稅 千元計	合計 千元計
遞延稅項之產生:							
於2005年1月1日(重報)	12,434	446,211	29,310	(834)	(10)	758	487,869
在綜合損益表內減除/ (計入)(附註6(a))	(4,144)	132,252	—	15,492	(24,473)	(758)	118,369
在匯兌儲備內計入	(36)	(8,461)	—	(557)	—	—	(9,054)
於2005年12月31日	<u>8,254</u>	<u>570,002</u>	<u>29,310</u>	<u>14,101</u>	<u>(24,483)</u>	<u>—</u>	<u>597,184</u>
於2004年1月1日(重報)	6,527	319,452	29,310	(618)	(6)	—	354,665
在綜合損益表內減除/ (計入)(附註6(a))	5,759	121,233	—	(177)	(4)	702	127,513
在匯兌儲備內減除/(計入)	148	5,526	—	(39)	—	56	5,691
於2004年12月31日(重報)	<u>12,434</u>	<u>446,211</u>	<u>29,310</u>	<u>(834)</u>	<u>(10)</u>	<u>758</u>	<u>487,869</u>
					2005年	2004年	
					千元計	(重報)	
						千元計	
綜合資產負債表內已確認之淨遞延稅項資產					(25,766)	(989)	
綜合資產負債表內已確認之淨遞延稅項負債					<u>622,950</u>	<u>488,858</u>	
					<u>597,184</u>	<u>487,869</u>	

財務報表附註

(續)
(以港元計)

26. 資產負債表內之所得稅 (續)

(c) 未獲確認之遞延稅項資產

以下項目的遞延稅項資產並未獲確認：

	集團	
	2005年	2004年 (重報)
	千元計	千元計
可扣減之暫時性差異	11,419	12,746
稅務虧損之未來得益	124,686	163,277
	<u>136,105</u>	<u>176,023</u>

本集團對某些附屬公司之稅務虧損並未確認為遞延稅項資產，因為本集團之管理層認為不可能於2005年12月31日準確地估計該等附屬公司將來可賺取之應課稅溢利，並於可見的將來用來沖銷累積之稅務虧損。在現有之稅務條例下，該等稅務虧損無作廢期限。

(d) 未獲確認之遞延稅項負債

於2005年12月31日，附屬公司未派發溢利之暫時性差異數額為1,124,327,000元（2004年（重報）：1,019,698,000元）。本集團並未確認因分派保留溢利之應付稅項而產生之遞延稅項負債為337,298,000元（2004年（重報）：305,909,000元），因本公司可以控制該等附屬公司之派息政策及於可見將來並未決定分派該等溢利。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

27. 股本及儲備

(a) 集團

集團股本及儲備的變動詳列在第31頁至第33頁。

於2005年12月31日之應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值淨收益2,062,371,000元(2004年(重報):1,486,286,000元)。

(b) 本公司

	股本 千元計 (附註(c))	繳納盈餘 千元計 (附註(d)(vi))	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2005年1月1日	29,533	2,997,350	766,260	3,793,143
有關前年度已獲通過 之股息(附註10(b))	—	—	(121,084)	(121,084)
本年度溢利	—	—	402,172	402,172
有關本年度已宣派及 支付之股息(附註10(a))	—	—	(56,112)	(56,112)
	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>991,236</u>	<u>4,018,119</u>
於2005年12月31日	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>991,236</u>	<u>4,018,119</u>
於2004年1月1日	29,533	2,997,350	560,093	3,586,976
有關前年度已獲通過 之股息(附註10(b))	—	—	(115,177)	(115,177)
本年度溢利	—	—	362,690	362,690
有關本年度已宣派及 支付之股息(附註10(a))	—	—	(41,346)	(41,346)
	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>766,260</u>	<u>3,793,143</u>
於2004年12月31日	<u>29,533</u>	<u>2,997,350</u>	<u>766,260</u>	<u>3,793,143</u>

(c) 股本

	2005年 千元計	2004年 千元計
法定股本：		
400,000,000股，每股一角	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及實繳股本：		
295,326,000股，每股一角	<u>29,533</u>	<u>29,533</u>

股票持有人有權收取不時宣佈派發的股息，並可在本公司大會上擁有每股一票的投票權。對於本公司剩餘資產，所有股份均享有同等權益。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

27. 股本及儲備 (續)

(d) 儲備性質及作用

(i) 土地及樓宇重估儲備

根據載於附註1((h)(ii))土地及樓宇採用的會計政策而設立及處理重估儲備。

(ii) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於資產負債表結算日持有可供出售證券公平價值的累計淨變動，並根據載於附註1(f)的會計政策處理。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有伸算外國業務的財務報表而產生的匯兌差異。該儲備根據載於附註1(t)的會計政策處理。

(iv) 其他資本儲備

於2004年12月31日的其他資本儲備為多次於二十數年前的保留溢利分配。管理層已審閱這些項目數額的性質，並決定根據現時會計政策，應把結餘轉至2005年12月31日之保留溢利。

(v) 對沖儲備

對沖儲備包含應用於現金流對沖的對沖工具的公平價值累計淨變動之有效部分，而該現金流對沖有待稍後確認的對沖現金流，並符合附註1(g)採納於現金流對沖的會計政策。

(vi) 繳納盈餘

根據1991年之安排計劃，本集團前控股公司已成為本公司之附屬公司。所收購之附屬公司之綜合淨資產超逾本公司就此安排計劃而發行之新股面值之數額已撥入本公司的繳納盈餘。本集團之繳納盈餘代表前控股公司股本及股份溢價之面值總額與本公司根據安排計劃發行之新股面值之差額。

除保留溢利外，依據百慕達公司法，本公司之繳納盈餘可分配予股東。但董事會目前並無意分派該項盈餘。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

27. 股本及儲備 (續)

(e) 本公司之可分派儲備

於2005年12月31日，可供分派給本公司股東的合計儲備數額為3,988,586,000元（2004：3,763,610,000元）。於資產負債表結算日後，董事會建議派發末期股息每股51仙（2004年：每股41仙），數額為150,616,000元（2004年：121,084,000元）。此股息並未在資產負債表確認為負債。

(f) 集團應佔聯營公司收購後累積儲備如下：

	2005年	2004年
	千元計	(重報) 千元計
保留溢利	479,100	417,324
匯兌儲備	(3,173)	(1,353)
對沖儲備	(1,284)	—
	<u>474,643</u>	<u>415,971</u>

28. 承擔

(a) 資本承擔

於2005年12月31日，資本承擔在財務報表上並未作出準備者如下：

	集團	
	2005年	2004年
	千元計	千元計
已批准並簽約	9,904	14,969
已批准但尚未簽約	110	110
	<u>10,014</u>	<u>15,079</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

28. 承擔 (續)

(b) 營業租賃承擔

於2005年12月31日不可撤銷的營業租賃應付之未來最低租項支出總額如下：

	集團	
	2005年 千元計	2004年 千元計
1年內	28,672	24,914
1年後但5年內	44,525	29,851
	<u>73,197</u>	<u>54,765</u>

本集團以營業租賃合約租用數個物業，租賃合約初期一般為1至3年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租約條款均重新協議。若干租賃合約包含或有租金。2005年所付之或有租金已列於附註5(d)。

29. 金融工具

信貸、流動資金、利率及貨幣風險在集團一般業務過程中出現。該等風險受下文所述集團的財務管理政策及常規所限制：

(a) 信貸風險

集團信貸風險主要源自銀行定期存款、銀行存款及投資。管理層訂有信貸政策，而該等風險受持續監控。

銀行定期存款及銀行存款存放於持牌銀行。投資通常在可即時變現證券（有長期策略目的除外）及對應方皆有與本集團相同或更好的信貸評級。由於他們有高信貸評級，管理層並不預期任何投資的對應方將會不履行其責任。

於資產負債結算表日，並無重要集中的信貸風險。

每一金融資產的最高信貸風險為其在資產負債表的賬面值。除了在附註30披露本公司為若干附屬公司的若干借貸及其他便利提供財務擔保外，集團並無提供任何其他擔保而令集團面對信貸風險。

(b) 流動資金風險

集團內個別營業個體負責本身現金管理，包括現金盈餘作短期投資及借入貸款去應付預期現金需要，但如其超越借款既定授權限額，須獲得本公司董事會的批准。集團政策乃定期監控現時及預期流動現金需要和遵守借款條款，以確保維持足夠現金儲備及可即時變現的有市證券及有由主要財務機構足夠承諾提供資金便利去應付短期及長期流動現金需要。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

29. 金融工具 (續)

(c) 利率風險

關於賺取利息收入之金融資產及帶息金融負債，以下一覽表顯示其於資產負債表結算日及重新定價之期間或到期日（若為較早者）的實際利率。

集團

	2005年						2004年					
	實際	1年或		超過			實際	1年或		超過		
	利率	合計	少於1年	1至2年	2至5年	5年	利率	合計	少於1年	1至2年	2至5年	5年
	%	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	%	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
於到期日前重新定價的 資產/(負債)的 重新定價日期												
現金及現金等同物	4.57	1,160,715	1,160,715	-	-	-	3.64	1,124,459	1,124,459	-	-	-
銀行借款	6.91	(724,518)	(724,518)	-	-	-	6.83	(825,316)	(48,548)	(776,768)	-	-
		<u>436,197</u>	<u>436,197</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		<u>299,143</u>	<u>1,075,911</u>	<u>(776,768)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
不會在到期日前重新定價 的資產的到期日												
帶息上市債權證券												
- 澳洲	7.50	5,841	-	5,841	-	-	7.50	6,348	-	-	6,348	-
- 南非	12.84	4,753	-	-	-	4,753	12.84	5,035	-	-	-	5,035
		<u>10,594</u>	<u>-</u>	<u>5,841</u>	<u>-</u>	<u>4,753</u>		<u>11,383</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,348</u>	<u>5,035</u>

本公司

	2005年						2004年					
	實際	1年或		超過			實際	1年或		超過		
	利率	合計	少於1年	1至2年	2至5年	5年	利率	合計	少於1年	1至2年	2至5年	5年
	%	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計	%	千元計	千元計	千元計	千元計	千元計
於到期日前重新定價 的資產的重新定價 日期												
現金及現金等同物	4.12	246,262	246,262	-	-	-	0.00	3,162	3,162	-	-	-

財務報表附註

(續)
(以港元計)

29. 金融工具 (續)

(d) 貨幣風險

集團面對外幣風險，因為若干銀行外幣定期存款與其業務有關的本位貨幣有別。產生這些風險的貨幣主要為澳元，必須時集團利用現價買或賣外幣，用以解決短期不平衡，以確保淨風險維持至可接受水平。

(e) 公平價值

於2005年及2004年12月31日，全部金融工具的賬面值與其之公平價值並無重大差異，而不能確實地計量公平價值的可供出售證券則除外。

30. 或有負債

本公司為若干附屬公司獲得若干借款及其他便利達905,648,000元 (2004年: 970,960,000元) 提供擔保，其中724,518,000元 (2004年: 825,316,000元) 已於2005年12月31日提取。

31. 有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

主要管理人員酬金，包括在附註7披露的支付本公司董事之數額及在附註8披露若干最高薪酬僱員數額，如下：

	2005年 千元計	2004年 千元計
董事袍金	90	90
薪金及其他短期僱員福利	10,733	9,741
界定供款退休計劃供款	494	425
	<u>11,317</u>	<u>10,256</u>

財務報表附註

(續)
(以港元計)

31. 有關連人士交易 (續)

(b) 經常進行之交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股公司，永安國際集團有限公司之附屬公司。有關連人士之重大交易如下：

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予一附屬公司。於年內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為14,407,000元(2004年：14,578,000元)。於2005年12月31日，應收該同母系附屬公司淨額為1,372,000元(2004年：應付該同母系附屬公司淨額為709,000元)。
- (ii) 一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於年內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為2,199,000元(2004年：2,026,000元)。於2005年12月31日，應付該同母系附屬公司淨額為547,000元(2004年：92,000元)。
- (iii) 於2004年，本公司償還一同母系附屬公司共用寫字樓及設備之費用。截至2004年12月31日止年度，應償還該同母系附屬公司數額為30,000元。於2004年12月31日，該數已全部支付。本年內並無類似交易。
- (iv) 一從事證券業務之同母系附屬公司替集團若干附屬公司進行證券交易。於年內，本集團支付佣金185,000元(2004年：428,000元)予該同母系附屬公司。於2005年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為370,000元(2004年：13,742,000元)。
- (v) 一附屬公司提供大廈及租約管理服務給一同母系附屬公司，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理費用數額為848,000元(2004年：667,000元)。於2005年12月31日，應付該同母系附屬公司淨數額為257,000元(2004年：325,000元)。

集團董事會認為以上交易的應付額為根據集團和有關公司雙方同意的條款訂下的數額。

32. 比較數字

由於會計政策的改變，若干比較數字已經調整及重新分類，詳情在附註2披露。

33. 母公司及最終控股公司

於2005年12月31日，董事會認為直接控股母公司為於百慕達註冊成立的永安國際集團有限公司(「永安國際集團」)及其最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的Kee Wai Investment Company (BVI) Limited(「KW (BVI)」)。本公司董事郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生合共控制78.95% KW (BVI)的投票權。KW (BVI)的財務報表不提供給公眾，而永安國際集團的財務報表則可供公眾閱覽。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

34. 重要會計估計

附註15及29包括有關商譽減值及金融工具的假設及其風險因素的資料。其他不能肯定估計的主要來源如下：

(a) 確認遞延稅項資產

如在附註26所解釋，集團根據管理層對每一個別附屬公司將來應課稅的溢利於可見未來會被累計稅項虧損而沖銷的估計，而確認有關稅項損失的遞延稅項資產。因集團根據現時經濟情況假設其百貨業務於短期可以維持盈利，有可能若干用來編製盈利預測的假設，未必可顯示將來有應課稅的溢利去沖銷累計稅項的虧損。任何增加或減少遞延稅項準備將影響集團的淨資產值。

(b) 投資物業重估

如在附註13(c)所描述，獨立估價師按2005年12月31日市場價值基準去重估投資物業。該等估值基於若干假設，而這些假設可能不肯定及與實際結果有重大差異。任何估值增加或減少將影響集團來年業績。

(c) 折舊

物業、機器及設備按該等資產預計可使用年限以直線法折舊。集團定期審閱該等資產的預計可使用年限以釐定於任何報告期內折舊支出的數額。可使用年限乃根據集團對相類似的資產之過往經驗而定。如過往估計有重大改變，必會調整將來期間的折舊支出。

財務報表附註

(續)
(以港元計)

35. 於截至2005年12月31日止全年會計年度已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至本財務報表簽發之日，香港會計師公會已頒佈下列對集團適用的修訂、新準則及詮釋，但於截至2005年12月31日止，會計年度尚未生效，及並尚未有被採納於本財務報表內：

		會計期間開始於 或其後生效
HK(IFRIC) 4	釐定一項安排是否包括一項租賃	2006年1月1日
修訂HKAS 19	僱員福利－精算損益、 集團計劃及披露	2006年1月1日
修訂HKAS 39	金融工具： 確認及計量	2006年1月1日
	－ 預測集團公司間 交易的現金流對 沖之會計處理	2006年1月1日
	－ 公平價值選擇	2006年1月1日
	－ 財務擔保合約	2006年1月1日
因香港公司（修訂）條例2005的修訂：		
－ HKAS 1	財務報表之列報	2006年1月1日
－ HKAS 27	綜合及獨立財務報表	2006年1月1日
－ HKFRS 3	商業合併	2006年1月1日
HKFRS 7	金融工具：披露	2007年1月1日
修訂HKAS 1	財務報表之列報：資本披露	2007年1月1日

財務報表附註

(續)
(以港元計)

35. 於截至2005年12月31日止全年會計年度已但頒佈尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響 (續)

此外，香港公司(修訂)條例2005已於2005年12月1日生效及將適用於本集團於2006年1月1日開始會計期間的財務報表。

集團現正就這些修訂、新準則及新詮釋對初次應用之期間的影響作出評估。現時結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋對集團的營運業績及財務狀況不會有重大影響。