

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

一 集團資料

渝太地產集團有限公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司。本公司之主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-07室。

年內，本集團從事下列主要業務：

(甲) 物業買賣及投資；

(乙) 提供物業管理及有關服務；及

(丙) 投資控股。

二.一 編製基準

本財務報告乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「財務報告準則」)(已包括香港會計準則(「會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業、一聯營公司授出之非上市可換股票據及認股期權按公平價值計量外，本財務報告乃根據歷史成本會計法編製。除另有說明者外，本財務報告乃以港元呈報，而全部價值均調整至最近千元。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司業績由收購日期(即本集團取得控制權之日期)起綜合入賬，並繼續綜合入賬直至該控制權終止之日期為止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

二.二 全新及經修訂的香港財務報告準則的影響

以下為影響本集團之全新及經修訂之財務報告準則並在本年度之財務報告中首次被採納：

會計準則第1號	財務報告之呈列
會計準則第7號	現金流動表
會計準則第8號	會計政策、會計估計變動及誤差
會計準則第10號	結算日後事項
會計準則第12號	所得稅
會計準則第14號	分部報告
會計準則第16號	物業、機器及設備
會計準則第17號	租賃
會計準則第18號	收入
會計準則第19號	僱員福利
會計準則第21號	滙率變動之影響
會計準則第23號	借貸成本
會計準則第24號	關連人士披露
會計準則第27號	綜合及個別財務報告
會計準則第28號	聯營公司投資
會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
會計準則第33號	每股盈利
會計準則第36號	資產耗蝕
會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
會計準則第38號	無形資產
會計準則第39號	金融工具：確認及計量
會計準則第39號(修訂本)	金融資產及金融負債之過渡及初步確認
會計準則第40號	投資物業
財務報告準則第2號	以股份支付之支出
財務報告準則第3號	業務合併
財務報告準則第5號	持作出售之非流動資產及終止經營業務
會計準則詮釋第21號	所得稅－收回已重估不可折舊資產
香港－詮釋第4號	租賃－香港土地租賃之租賃期的確定

採納會計準則第7、8、10、12、14、16、17、18、19、21、23、27、28、33、37、38號、財務報告準則第2及5號及香港－詮釋第4號對本集團及本公司之會計政策及在本集團及本公司財務報告中之計算方法並無重大影響。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二.二 全新及經修訂的香港財務報告準則的影響 (續)

會計準則第1號影響若干披露事項，其中包括指明披露事項為本集團於資產負債表中不明朗因素之主要估計來源。此外，在以往期間，本集團應佔聯營公司稅項乃於綜合收益表中列為本集團之總稅項／(撥回)之一部份。在採納會計準則第1號後，本集團應佔聯營公司收購後業績在扣除本集團應佔聯營公司稅項後呈列。

會計準則第24號已擴大有關連人士的定義，並對本集團有關連人士之披露有所影響。

採納其他財務報告準則之影響概述如下：

(甲) 會計準則第32號及會計準則第39號－金融工具

(i) 認股期權

在以往年度，本集團將一聯營公司授出之非上市認股期權列為聯營公司權益，乃持作非買賣用途，並按成本減任何耗蝕虧損列賬。

在採納會計準則第32號及39號後，一聯營公司授出之非上市認股期權被指定為投資按公平價值透過損益賬入賬，並初步按訂立衍生工具合約日期之公平價值確認，除非已被指定為對沖工具，否則其後會按其公平價值再計量。公平價值之變動會隨即在收益表中確認。在此一類別之資產若透過損益賬持有或預期會由結算日起計十二個月內變現，則會列為流動資產。

非上市認股期權之公平價值乃採用估值方法釐定。該方法包括參照其他大致相同工具於近期公平市場交易之市價、貼現現金流動分析及期權定價模式等。

上述變動之影響概述於財務報告附註二.四內。根據會計準則第39號之過渡性條文，比較金額未予重列。

二.二 全新及經修訂的香港財務報告準則的影響 (續)

(甲) 會計準則第32號及會計準則第39號－金融工具 (續)

(ii) 可換股票據

在以往年度，本集團將一聯營公司授出之可換股票據列為聯營公司權益，乃持作非買賣用途，並按成本減任何耗蝕虧損列賬。

在採納會計準則第39號後，本集團指定將該可換股票據按公平價值計入損益賬。應收可換股票據須初步按訂立合約日期之公平價值確認，除非已被指定為對沖工具，否則其後會按其公平價值再計量。於每個結算日，因可換股票據之公平價值變動產生之未變現收益或虧損淨額會在收益表中確認。

上述變動之影響概述於財務報告附註二.四內。根據會計準則第39號之過渡性條文，比較金額未予重列。

(iii) 現金流量對沖

在以往年度，由一聯營公司訂立之衍生金融工具，用以對沖確認資產或負債之利率風險，或已承諾之遠期合約之外匯風險，乃參照確認對沖交易之時間，按應計基準確認。

在採納會計準則第39號後，由一聯營公司所訂立之全部衍生金融工具均按公平價值列賬。該等衍生工具在現金流量對沖中持作對沖工具之公平價值變動，由對沖生效時在股東權益中確認，直至對沖交易正式發生。衍生工具公平價值之任何其他變動則在收益表中確認。

上述變動之影響概述於財務報告附註二.四內。根據會計準則第39號之過渡性條文，比較金額未予重列。

(乙) 會計準則第40號－投資物業

在以往年度，投資物業公平價值之變動乃於投資物業重估儲備金內處理。如該儲備金總額未能彌補整個物業組合之虧絀，則將超出之虧絀計入收益表內，其後之重估盈餘則按照早前扣除之虧絀計入收益表內。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二.二 全新及經修訂的香港財務報告準則的影響 (續)

(乙) 會計準則第40號 – 投資物業 (續)

在採納會計準則第40號後，投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損乃列入產生年度之收益表內。根據會計準則第40號之過渡性條文，本集團按規定採納新會計政策，而調整於二零零五年一月一日滾存溢利之年初結餘，並相應計入在投資物業重估儲備金內。此外，比較金額未予重列。上述變動之影響概述於財務報告附註二.四內。

(丙) 財務報告準則第3號 – 業務合併及會計準則第36號 – 資產耗蝕

於二零零一年一月一日或以後因收購聯營公司產生之商譽撥充為資本並按其估計可用年限以直線法攤銷，當有任何耗蝕跡象時，則須作耗蝕測試。負商譽乃列入聯營公司權益內及就所收購之可折舊／可攤銷資產之餘下平均可使用年期按有系統基準在收益表中確認。

在採納財務報告準則第3號及會計準則第36號後，本集團終止年度商譽攤銷，而開始每年按現金產生單位水平測試有否耗蝕（倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密測試）。

本集團在被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值淨額所佔之權益若超逾收購附屬公司及聯營公司之成本（之前稱為「負商譽」）在重新評估後，會隨即在收益表中確認。

財務報告準則第3號之過渡性條文要求本集團撤銷在二零零五年一月一日在商譽成本中相應計入之累積攤銷賬面值及在二零零五年一月一日於滾存溢利中撤銷確認關於一聯營公司之負商譽賬面值。當全部或部份有關商譽之業務已出售或當有關商譽之現金產生單位出現耗蝕時，之前在資本儲備金內撤銷之商譽仍在資本儲備金內撤銷，並不會在收益表中確認。

財務報告準則第3號變動之影響概述於財務報告附註二.四內。根據財務報告準則第3號之過渡性條文，比較金額未予重列。

二.二 全新及經修訂的香港財務報告準則的影響 (續)

(丁) 會計準則詮釋第21號 – 所得稅 – 收回已重估不可折舊資產

在以往期間，因重估投資物業產生之遞延稅項乃按出售投資物業時適用之稅率確認。

在採納會計準則詮釋第21號後，因重估本集團之投資物業產生之遞延稅項乃視乎物業能否透過使用或出售收回來釐定。本集團已決定其投資物業將透過使用收回，因此以利得稅率計算遞延稅項。

上述變動之影響概述於財務報告附註二.四內。變動已由最初呈列之期間開始追溯採納，而比較金額經予以重列。

二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團在本財務報告中並無採納下列已頒佈但尚未生效之全新及經修訂財務報告準則。除另有說明者外，該等財務報告準則於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

會計準則第1號(修訂本)	股本披露
會計準則第39號(修訂本)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計法
會計準則第39號(修訂本)	公平價值期權
會計準則第39號及 財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
財務報告準則第7號	金融工具：披露事項
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃

會計準則第1號(修訂本)須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。經修訂之準則將會影響以下披露，關於本集團管理資本目標、政策及程序之質量性資料，關於本公司對資本之數量性數據，及遵守任何資本規定及任何不遵守規定之結果。

財務報告準則第7號將取代會計準則第32號，並已修訂會計準則第32號關於金融工具之披露要求。該財務報告準則須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二.三 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響 (續)

根據會計準則第39號關於財務擔保合約之修訂，財務擔保合約初步按公平價值確認，其後則按(i)根據會計準則第37號釐定之金額及(ii)初步確認之金額扣除(在適用情況下)根據會計準則第18號確認之累積攤銷兩者之較高值計算。

會計準則第19號(修訂本)、會計準則第39號(修訂本)關於預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計法、財務報告準則第1號及6號(修訂本)、財務報告準則第6號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號並不適用於本集團之業務。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號須於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間應用。

本集團已開始評估全新及經修訂之財務報告準則之影響，但仍未準備表明該等新及經修訂財務報告準則對本集團初步應用期間之財務報告有何重大影響。

二.四 會計政策變動之影響概要

(甲) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年 一月一日	採納之影響						總額 港幣千元
	會計準則 第32號 及39號*	會計準則 第32號 及39號*	會計準則 第32號 及39號*	會計準則 第40號*	財務 報告準則 第3號*	會計準則 註釋第21號#	
新政策之影響 (增加/(減少))	金融工具 分類變動 港幣千元	有關首次 確認金融 工具之 公平價值 港幣千元	聯營公司 首次確認 金融工具 之公平價值 港幣千元	投資物業 之公平 價值變動 港幣千元	撤銷 確認負商譽 港幣千元	投資物業 公平價值 變動之 遞延稅項 港幣千元	
<u>資產</u>							
聯營公司權益	(20,000)	(4,387)	(6,876)	—	25,092	—	(6,171)
遞延稅項資產	—	—	—	—	—	23,706	23,706
— 聯營公司授出之 非上市認股期權	—	102,661	—	—	—	—	102,661
— 聯營公司授出之 非上市可換股票據	—	36,123	—	—	—	—	36,123
借予一聯營公司之免息貸款	20,000	—	—	—	—	—	20,000
							<u>176,319</u>
<u>負債/股東權益</u>							
遞延稅項負債	—	—	—	—	—	45,568	45,568
投資物業重估儲備金	—	—	—	(4,175)	—	—	(4,175)
其他儲備金	—	—	(4,962)	—	—	—	(4,962)
滾存溢利	—	134,397	(1,914)	4,175	25,092	(21,862)	<u>139,888</u>
							<u>176,319</u>

* 由二零零五年一月一日起按規定生效之調整

追溯生效之調整/呈列

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二.四 會計政策變動之影響概要 (續)

(甲) 對綜合資產負債表之影響 (續)

於二零零五年 十二月三十一日	採納之影響						總額 港幣千元
	會計準則 第32號 及39號	會計準則 第32號 及39號 有關 金融工具 之公平價值	會計準則 第32號 及39號 有關應佔 聯營公司 金融工具 之公平價值	會計準則 第40號	財務 報告準則 第3號	會計準則 詮釋第21號	
新政策之影響 (增加/(減少))	金融工具 分類變動 港幣千元	變動及 撇銷確認 港幣千元	之公平價值 變動 港幣千元	投資物業 變動 港幣千元	商譽及 負商譽 港幣千元	投資物業 公平價值 變動之 遞延稅項 港幣千元	
<u>資產</u>							
聯營公司權益	(20,000)	67,786	4,567	—	38,290	—	90,643
遞延稅項資產	—	—	—	—	—	415	415
一聯營公司授出之 非上市認股期權	—	92,132	—	—	—	—	92,132
借予一聯營公司之免息貸款	20,000	—	—	—	—	—	20,000
							<u>203,190</u>
<u>負債/股東權益</u>							
遞延稅項負債	—	—	—	—	—	41,561	41,561
投資物業重估儲備金	—	—	—	(183,424)	—	—	(183,424)
其他儲備金	—	—	4,567	—	—	—	4,567
滾存溢利	—	159,918	—	183,424	38,290	(41,146)	340,486
							<u>203,190</u>

二.四 會計政策變動之影響概要 (續)

(乙) 對二零零四年一月一日及二零零五年一月一日之股東權益結餘之影響

	採納之影響					總額 港幣千元
	會計準則 第32號 及39號	會計準則 第32號 及39號 有關應佔 聯營公司 有關首次 確認金融工具 之公平價值 港幣千元	會計準則 第40號 投資物業之 公平價值 變動 港幣千元	財務報告 準則第3號 負商譽 港幣千元	會計準則 註釋第21號 投資物業 公平價值 變動之 遞延稅項 港幣千元	
於二零零四年一月一日 滾存溢利	—	—	—	—	(13,377)	(13,377)
						(13,377)
於二零零五年一月一日						
投資物業重估儲備金	—	—	(4,175)	—	—	(4,175)
其他儲備金	—	(4,962)	—	—	—	(4,962)
滾存溢利	134,397	(1,914)	4,175	25,092	(21,862)	139,888
						130,751

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二.四 會計政策變動之影響概要 (續)

(丙) 對截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度綜合收益表之影響

	採納之影響					
	會計準則 第32號 及39號 有關金融 工具之公平 價值變動 及撇銷確認 港幣千元	會計準則 第32號 及39號 有關 應佔聯營 公司金融 工具之公平 價值變動 港幣千元	會計準則 第40號 投資物業 之公平 價值變動 港幣千元	財務報告 準則第3號 終止攤銷 商譽及 負商譽 港幣千元	會計準則 詮釋第21號 投資物業 公平價值 變動之 遞延稅項 港幣千元	總額 港幣千元
<u>截至二零零四年</u>						
<u>十二月三十一日止年度</u>						
稅項增加	—	—	—	—	(8,485)	(8,485)
溢利減少總額	—	—	—	—	(8,485)	(8,485)
每股基本盈利減少	—	—	—	—	港幣(1.1)仙	港幣(1.1)仙
<u>截至二零零五年</u>						
<u>十二月三十一日止年度</u>						
投資物業之公平價值變動	—	—	179,249	—	—	179,249
— 聯營公司授出之 非上市認股期權 公平價值變動產生之虧損	(10,529)	—	—	—	—	(10,529)
— 聯營公司授出之 非上市可換股票據 公平價值變動產生之盈利	36,050	—	—	—	—	36,050
應佔聯營公司金融工具之 公平價值變動	—	1,914	—	—	—	1,914
撇銷確認收購一聯營公司 所產生之商譽 及負商譽攤銷	—	—	—	13,198	—	13,198
稅項增加	—	—	—	—	(19,284)	(19,284)
溢利增加/(減少)總額	25,521	1,914	179,249	13,198	(19,284)	200,598
每股基本盈利增加/(減少)	港幣3.2仙	港幣0.2仙	港幣22.4仙	港幣1.7仙	港幣(2.4)仙	港幣25.1仙

二.五 主要會計政策概要

(1) 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務獲取利益之實體。

附屬公司的業績已於本公司的收益表中入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司所佔附屬公司權益乃依據財務報告準則第5號並無分類為持作出售，會以成本扣除耗蝕虧損列賬。

(2) 聯營公司

聯營公司並非附屬公司或共同控制企業，乃指本集團於其中擁有一般不少於20%股份投票權之長期權益，並能對其行使重大影響力之實體。

本集團應佔收購後聯營公司業績及儲備金分別計入綜合收益表及綜合儲備金內。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法於綜合資產負債表作為本集團應佔聯營公司資產淨值扣除耗蝕虧損列賬。收購聯營公司所產生之商譽或負商譽已包括在本集團所佔聯營公司權益的其中一部份。

在採納財務報告準則第3號後，已於二零零五年一月一日撇銷確認負商譽，並在滾存溢利中作出相應調整。

(3) 商譽

收購聯營公司所產生之商譽，乃指收購成本超逾本集團於收購當日所購入可辨別資產、負債及或然負債之公平價值之數額。

協議日期在二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽

收購所產生之商譽於綜合資產負債表內確認為資產，初步按成本計算，其後則按成本減任何累積耗蝕虧損計算。如屬聯營公司，則商譽會包括在其賬面值內，而非在綜合資產負債表中列為獨立可辨別資產。

公司會每年檢討商譽之賬面值有否耗蝕，倘有事件或情況變動顯示賬面值可能會耗蝕，則會更頻密檢討。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(3) 商譽 (續)

協議日期在二零零五年一月一日或之後收購所產生之商譽 (續)

就耗蝕測試之目的而言，在業務合併中收購之商譽會由收購日期起分配至預期可從合併之協同效益中獲益之本集團每個現金產生單位或各組現金產生單位中，而不論本集團之其他資產或負債有否分配至該等單位或該組單位中。商譽乃按下述方式分配至每個單位或每組單位：

- 代表本集團內因內部管理目的受監控之最低商譽水平；及
- 不大於根據會計準則第14號「分部報告」而釐定本集團主要報告或從屬報告形式所依據之分部。

耗蝕乃按評估與商譽有關之現金產生單位可收回金額而釐定。倘現金產生單位之可收回金額少於賬面值，則會確認耗蝕虧損。

倘商譽構成現金產生單位之一部份，而在該單位中之部份業務已出售，則在釐定出售該業務之盈利或虧損時，與已出售業務有關之商譽乃包括在該業務之賬面值內。商譽在此情況下出售會根據已出售業務及所保留之現金產生單位部份之相對價值計算。

就商譽確認之耗蝕虧損不會在其後期間撥回。

之前在綜合儲備金中撇銷之商譽

在二零零一年採納會計實務準則第30號「業務合併」之前，因收購產生之商譽於收購年度在綜合滾存溢利中撇銷。在採納財務報告準則第3號後，當與商譽有關之全部或部份業務出售後或當與商譽有關之現金產生單位出現耗蝕時，該商譽仍會在綜合滾存溢利中撇銷，而不會在損益賬中確認。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(4) 資產耗蝕

倘有跡象顯示資產耗蝕，或須每年對資產進行耗蝕測試時（持作出售物業、金融資產、投資物業及商譽除外），則會估計該項資產之可收回金額。資產之可收回金額乃資產或現金產生單位之使用價值與其公平價值減銷售成本兩者之較高值計算，並按個別資產釐定，除非資產所產生之現金流入基本上無法與其他資產或組別資產所產生者區分，則以資產所屬之現金產生單位來釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅在資產之賬面金額超逾其可收回金額時確認。在評估使用價值時，會利用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。該貼現率須能反映當時市場所評估的金錢時間值和資產的獨有風險。資產耗蝕會在產生期間在收益表中扣除。

於每個報告日均會作出評估，以釐定是否有跡象顯示以往年度已確認為資產之耗蝕虧損可能不再存在或可能減少。倘有任何上述跡象，則會估計資產之可收回金額。先前已確認之資產耗蝕虧損（商譽除外）僅於用作釐定該資產之可收回金額之估計方法變動時撥回，惟撥回金額不得超逾在以往年度並無就有關資產確認耗蝕虧損情況下原應釐定之賬面金額（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回耗蝕虧損乃在產生期間計入收益表內。

(5) 有關連人士

在下列情況下，有關人士即被視為與本集團有關連：

- (i) 透過一間或多間中介公司直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團共同受控制；(ii)擁有本集團之權益，並對本集團發揮重大影響力；或(iii)對本集團有共同受控制之人士；
- (ii) 該人士為一間聯營公司；
- (iii) 該人士為一間共同控制實體；
- (iv) 該人士為本集團或其母公司主要管理層之成員；
- (v) 該人士為(i)或(iv)所述任何個體之家庭直系親屬；
- (vi) 該人士為受(iv)或(v)所述任何個體所直接或間接受控制、共同控制或受其重大影響之實體或擁有該實體重大投票權之該人士；或
- (vii) 該人士乃為本集團或任何與本集團有關連人士之實體為僱員福利而設之離職後福利計劃。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(6) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備乃按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。一個物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何使該項資產達致工作狀態或運送至其擬使用地點之直接應計成本。物業、機器及設備項目投產後產生之開支(例如維修及保養)在一般情況下計入產生開支期間之收益表內，倘該等開支明確導致預期使用一個物業、機器及設備項目之開支在未來可獲得之經濟利益有所增加及能可靠地計算該項目之成本，該等開支將列作該資產額外成本而撥充資本或列作重置費用。

每一物業、機器及設備項目之折舊乃按個別資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。有關之主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
寫字樓設備、傢俬及裝置	15%
電腦軟件	20%
汽車	20%
電腦設備	33%

當一個物業、機器及設備項目之部份有不同可使用年期，該項目之成本會按合理基準分配至各部份，而每一部份作獨立折舊。

於每一結算日均會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法進行檢討，並在適當情況下作出調整。

一個物業、機器及設備項目在出售後或預期在使用或出售時不會在未來獲得經濟收益，則會撇銷確認。出售或棄置之盈利或虧損為銷售所得淨額與有關資產賬面值之間的差額，並會在該資產撇銷確認年度之收益表中確認。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(7) 投資物業

投資物業乃指土地及樓宇之權益(包括根據經營租賃持有之物業此外符合投資物業定義之租賃權益)，該等土地及樓宇乃持作賺取租金收入及／或資本增值，而非用作生產或供應貨物或服務或作行政管理用途；或在日常業務中進行出售。該等物業初步按其成本(包括交易成本)計算。在初步確認後，投資物業即按公平價值列賬。投資物業估值乃由集團以外之獨立估值師最少每年進行一次，以釐定公平價值，從而反映在結算日之市場狀況。

投資物業公平價值變動產生之盈利或虧損會列入產生年度之收益表中。

棄置或出售投資物業之任何盈利或虧損在棄置或出售年度之收益表中確認。

(8) 持作出售物業

持作出售之物業乃按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬，成本包括土地成本、發展開支及其他在發展時所產生之直接開支。可變現淨值乃參考個別物業當時之市場售價而釐定。

(9) 經營租賃

倘資產擁有權之絕大部份回報及風險屬出租人，則此租賃被列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團按經營租賃出租之資產乃計入非流動資產中，而按經營租賃應收之租金則按租賃年期以直線法計入收益表中。倘本集團為承租人，則根據經營租賃應付之租金乃按租賃年期以直線法計算，並於收益表中扣除。

(10) 投資及其他金融資產

適用於截至二零零四年十二月三十一日止年度：

持有非作買賣用途之投資乃按結算日之公平價值列賬。個別證券之公平價值變動會在非作買賣投資重估儲備金中計入或扣除，直至出售有關證券或釐定為價值耗蝕為止。在出售時，累積盈利或虧損包括所得銷售款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同撥自投資重估儲備金之有關盈餘／虧絀，一併撥入收益表處理。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產 (續)

適用於截至二零零四年十二月三十一日止年度：(續)

本集團定期檢討個別投資，以釐定是否有價值耗蝕。倘某項投資被認為已出現價值耗蝕，在重估儲備金中記錄之任何有關虧損計入收益表內。

因價值耗蝕而由投資重估儲備金中撥往收益表之項目，會在導致耗蝕之情況及事項不再出現時撥回收益表。

適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度：

在會計準則第39號範圍內之金融資產乃按適用情況下分類為金融資產、貸款及應收款項，及可供出售金融資產並按公平價值計入損益賬。當金融資產初步確認時，乃按公平價值計算，如屬非按公平價值計入損益賬之投資，則另加直接應計交易成本。本集團在初步確認後，釐定其金融資產類別，而在情況許可及適當下，於結算日重新評估該分類。

一切按正常方式買賣之金融資產在交易日期(即本集團承諾購買有關資產之日期)確認。正常方式買賣為須於一般由市場規例或慣例確立之期間內交出資產之金融資產買賣。

按公平價值計入損益賬之金融資產

列為持作買賣之金融資產包括在「按公平價值計入損益賬之金融資產」。金融資產購入之目的乃在短期出售，則列為持作買賣類別。衍生工具亦列為持作買賣一類，除非乃指定作為有效對沖工具。持作買賣投資之盈利或虧損在收益表中確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且不會在活躍市場掛牌之非衍生金融資產。該等資產採用實際利息法按已攤銷成本入賬。當貸款及應收款項已撇銷確認或耗蝕，及透過攤銷程序時，盈利及虧損會在收益表中確認。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(10) 投資及其他金融資產 (續)

適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度：(續)

可供出售金融資產

本集團聯營公司之可供出售金融資產為該等指定為可供出售或並無列入任何其他三類之上市及非上市股本證券內之非衍生金融資產。在初步確認後，可供出售金融資產乃按公平價值計算，而盈利或虧損確認為股東權益之獨立部份，直至投資已撇銷確認或直至投資已釐定為出現耗蝕為止，屆時，之前在股東權益中報告之累積盈利或虧損會列入聯營公司之收益表內。

本集團只會分佔聯營公司非衍生金融資產公平價值變動產生之溢利或虧損在本集團之股東權益或收益表中。

倘非上市股本證券之公平價值因(甲)該項投資之合理公平價值估計之變動幅度重大或(乙)在一系列眾多有能的估計皆未能合理評估及運用在估計公平價值上，因而無法可靠地計算，該等證券會以成本減任何耗蝕虧損列賬。

公平價值

在有組織金融市場交投活躍之投資之公平價值乃參照於結算日收市時報出之市場買價釐定。倘投資之市場不活躍，則會採取估值方法訂立公平價值，其中包括使用近期之公平交易；參考其他大致相同工具之市值；貼現現金流動分析；及期權定價模式等。

(11) 金融資產耗蝕 (適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)

本集團於每個結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已耗蝕。

按已攤銷成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，按已攤銷成本列賬的貸款及應收款項已出現耗蝕虧損，虧損的金額是以資產賬面值與按該金融資產的原來實際利率(即在初步確認時計算之實際利率)貼現之未來現金流量估計現值(不包括未產生的未來信貸損失)的差異計算。資產的賬面值會直接或透過使用備抵賬削減，耗蝕虧損額則於收益表內確認。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(11) 金融資產耗蝕 (適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度) (續)

按已攤銷成本入賬的資產 (續)

本集團首先評估是否有客觀證據顯示個別具重要性的金融資產存在耗蝕，及個別上不具重要性的金融資產存在個別或集體耗蝕。倘若本集團確定並無客觀證據顯示個別評估的金融資產存在耗蝕，不論其具重要性均將資產列入具有相似信貸風險特徵的一組金融資產內並為其作集體耗蝕評估。已作個別耗蝕評估及確認或繼續確認其耗蝕虧損的資產不作集體耗蝕評估。

倘在其後期間，耗蝕虧損的金額減少，而減少的金額可客觀地與一項在耗蝕確認後發生的事項有關，則撥回之前確認的耗蝕虧損。若該資產之賬面值不超過該資產於撥回日期之已攤銷成本，其後撥回之任何耗蝕虧損會在收益表中確認。

按成本入賬的資產

倘有客觀證據顯示，並非按公平價值入賬的非掛牌股本工具因未能可靠地計算其公平價值而產生耗蝕虧損，虧損之金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現行市場回報率貼現之未來現金流量估計現值的差異計算。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

可供出售金融資產

倘可供出售資產已耗蝕，則一筆包括其成本(已扣除任何本金還款及攤銷)與其目前公平價值差異扣減任何之前已在收益表中確認之耗蝕虧損之金額會自股東權益轉撥往收益表。被列為可供出售股本工具之耗蝕虧損不會在收益表中撥回。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(12) 撇銷確認金融資產(適用於二零零五年十二月三十一日止年度)

金融資產(或在適用情況下，金融資產之部份或一組類似金融資產之部份)會被撇銷確認，倘：

- 自有關資產收取流動現金的權利已告終止；
- 本集團雖保留自有關資產收取流動現金的權利，惟根據「轉交」安排有責任在無重大延誤的情況下向第三者全數支付該筆款項；或
- 本集團已將其自有關資產收取流動現金之權利轉讓，及(甲)已轉讓有關資產之絕大部份回報及風險，或(乙)並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，但已轉讓有關資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自有關資產收取流動現金之權利，且並無轉讓或保留有關資產之絕大部份回報及風險，亦無轉讓有關資產之控制權，而本集團仍繼續涉及有關資產，則有關資產會予確認。以擔保已轉讓資產之方式仍屬繼續涉及，乃按有關資產原有賬面值及本集團可能須償還之最高代價額兩者之較低者計算。

倘繼續涉及以書面及／或已轉讓資產之購買選擇權(包括以現金支付的選擇權或類似條款)方式進行，若本集團之繼續涉及程度為本集團可能購回之已轉讓資產金額，惟按公平價值計算之資產之書面賣出選擇權(包括以現金支付的選擇權或類似條款)除外，在此情況下，本集團之繼續涉及程度會限於已轉讓資產公平價值及選擇權行使價兩者之較低者。

(13) 附息貸款及借款

所有貸款及借款均初步按已收代價之公平價值減直接應佔交易成本確認。

在初步確認後，附息貸款及借款於其後採用實際利息法按攤銷成本計算。

在負債撇銷確認及透過攤銷程序進行後，盈利及虧損在溢利或虧損淨額中確認。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(14) 借貸成本

因取得、建造或生產合資格資產(即需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃撥作該資產之部份成本。當資產已大致上可用作擬定用途或銷售時，該等借貸成本將不再撥作資本。指定貸款尚未運用於合資格資產前作短暫投資而產生之投資收入乃於資本化借貸成本內扣除。

所有其他借貸成本於發生時在收益表確認為開支。

(15) 可換股票據

倘一聯營公司發行之可換股票據之組成部份表現出一項負債的特性，即會在該聯營公司之資產負債表內確認為負債(已扣除交易成本)。在發行可換股票據時，負債部份之公平價值乃採用相等非可換股票據之市場利率釐定；而此金額會按已攤銷成本基準列為長期負債，直至因兌換或贖回而消失為止。其餘所得款項分配至已確認及包括在股東權益內的兌換權(已扣除交易成本)。兌換權的賬面值不會在以後年度重新計算。

交易成本乃根據可換股票據首次確認時負債及股東權益部份間之分配款項而按比例調撥至該等票據之負債及股東權益部份。

本集團只會分佔由該聯營公司發行之可換股票據之股東權益部份在本集團之股東權益中。

(16) 撇銷確認金融負債(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)

本集團聯營公司之金融負債於負債之責任獲履行或取消或終止時撇銷確認。

當現有金融負債由同一借方按完全不同的條件借出之負債所取代，或現有負債之條件大部份予以修改，則該項交換或修改乃被視為撇銷確認原有負債，並確認為新負債，而個別賬面值間之差異在該聯營公司之收益表中確認。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(17) 對沖 (適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)

由一聯營公司訂立之金融工具乃指定為對沖已確認資產或負債流動現金變動或預期極有可能出現之交易或已承諾之遠期合約之外匯風險，在重新計算該衍生金融工具之公平價值而出現之任何盈利或虧損之有效部份直接在股東權益中確認。任何盈利或虧損之失效部份隨即在聯營公司之收益表中確認。

倘預期交易之對沖結果確認為非金融資產或非金融負債，相關之盈利或虧損會自股東權益中撇除，並列入該非金融資產或負債之初步成本或其他賬面值內。

倘預期交易之對沖結果確認為金融資產或金融負債，相關之盈利或虧損會自股東權益中撇除，並於同一期間或所購入之資產或所承擔之負債影響溢利或虧損之期間(如當利息收入或支出確認時)在其聯營公司之收益表中確認。

至於流動現金對沖(經由前述兩項政策聲明包括者除外)，相關之盈利或虧損會自股東權益中撇除，並於同一期間或所對沖之預測交易影響溢利或虧損之期間在其聯營公司之收益表中確認。

當對沖工具屆滿或出售、終止或行使時，或該實體取消指定該對沖關係但預期所對沖之預測交易仍會發生，而當時之累積盈利或虧損會保留在股東權益，並會在交易產生時根據上述政策予以確認。倘預期所對沖之交易不會進行，在股東權益中累積之未變現盈利或虧損則隨即在收益表確認。

本集團只會分佔聯營公司之衍生金融工具公平價值變動產生之溢利或虧損在本集團之股東權益或收益表中。

(18) 現金及現金等價物

就綜合現金流動表而言，現金及現金等價物乃指手頭現金、流動存款，以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金之短期高變現能力但價值改變的風險不大之投資扣除按要償還之銀行透支，並為本集團現金管理之重要部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存乃指並無限制用途的手頭現金及銀行結存，包括定期存款。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(19) 準備

倘若須就已發生的事件承擔現有(法律或推定)的責任，而且履行責任可能涉及未來資源的流出，並可作出可靠的估計，便會確認準備。

當貼現之影響重大時，確認之準備金額為在結算日期預期需為履行責任而引起之未來支出現值。因時間過去而產生增加之貼現現值會在收益表中列為融資成本。

(20) 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，如該項所得稅與已直接於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

本期及以往期間之當期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或須向其繳付的金額計算。

在結算日時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項撥回及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬；除非與可扣減暫時性差異有關之遞延稅項資產乃因初步確認為非業務合併之交易中的資產或負債而釐定，而且在進行交易時，並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損。

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以檢討。若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部分時，則於結算日重新評估過往不予確認的遞延稅項資產及加以確認。

變現資產或清償負債的期間預期適用的稅率，會用作衡量遞延稅項資產及負債，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率(及稅法)為基準。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(20) 所得稅 (續)

倘有實施的法定權利可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應繳稅實體及同一稅務機關有關，該遞延稅項資產及遞延稅項負債則可以互相抵銷。

(21) 收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而當收入可以可靠方法計算時，按下列基準確認入賬：

- (i) 售出物業及物業權益：於行使具法律效力保障之出售合約時入賬；
- (ii) 物業之租金收入在租賃期按直線法確認；
- (iii) 利息收入按應計基準，採取實際利息法計算，即將在金融工具之預計期限之估計未來現金收入貼現至該金融資產之賬面淨值；
- (iv) 股息收入於股東收取股息之權利確立時入賬；及
- (v) 物業管理收入於提供服務期間入賬。

(22) 僱員福利

以股份支付之交易

本公司設有股份期權計劃，目的為對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付交易的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為股本工具之代價(「股本結算交易」)。

與僱員之股本結算交易成本乃參照股份獲授當日之公平價值計量。在評估股本結算交易時，並無計及任何績效條件，其他與本公司股份價格掛鈎之條件(「市場條件」)(倘情況適用)。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(22) 僱員福利 (續)

以股份支付之交易 (續)

股本結算交易之成本會在績效及／或服務條件獲履行後，截至有關僱員可全數獲得獎勵日期（「獲賦予日期」）止之期間連同相應增加之股本一併確認。於每個結算日直至獲賦予日期就股本結算交易確認之累計支出反映出獲賦予期間屆滿的程度及本集團對最終將會賦予之股本工具數目之最佳估計。某一期間在收益表中扣除或計入之款項代表該期間開始及結束時確認之累計支出變動。

最終無賦予之獎勵並不確認為支出，除獎勵之賦予以市場條件為附帶條件，則無論市場條件獲履行與否，而所有其他績效條件均獲履行，仍被視為一項賦予。

倘股本結算獎勵之條件已修改，最少須確認一項支出，尤如有關條件並無修改。此外，會就任何修改確認支出，使股份支付安排的總公平價值增加，或另行對僱員有所裨益，尤如修訂日期所衡量者。

倘股本結算獎勵被註銷，則被視為其已於註銷日期賦予，而任何尚未為獎勵確認之支出被隨即確認。然而，倘有新獎勵取代被註銷獎勵，並於獲授當日被指定為取代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵被視為原有獎勵之修改。

退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其全體僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。本集團根據此計劃作出之供款將於應付時從收益表扣除。本集團之供款額乃按僱員底薪以指定百分比計算。強積金計劃之資產由獨立基金持有，與本集團之資產分開管理。本集團對強積金計劃作出之僱主供款全數歸僱員所有，惟倘僱員在可全數享有本集團之僱主自願供款前離職，則根據該強積金計劃之規則，該筆未符合資格領取之供款須退還予本集團。

二.五 主要會計政策概要 (續)

(22) 僱員福利 (續)

結轉的有薪假期

本集團根據僱員的僱傭合約按曆年基準向其僱員提供有薪年假。在若干情況下，各僱員於結算日尚未動用的年假可結轉至下個年度使用。於結算日，按僱員於年內所賺取有薪假期之預計未來成本作出應計費用並予以結轉。

(23) 股息

董事擬派之末期股息未經股東在股東大會上批准前，會於資產負債表內分類列為從股本當中獨立分派的滾存溢利。該等股息獲股東批准及宣派後乃確認為負債。

(24) 外幣

本財務報告乃以港元呈報，港元為本公司之功能及呈報貨幣。本集團內每一機構決定其本身之功能貨幣，而在每一機構之財務報告中所包括之項目均採用該功能貨幣計算。外幣交易初步採用交易日期之功能貨幣匯率記錄。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日之功能貨幣匯率換算。一切滙兌差額均計入損益表。以外幣歷史成本計算之非貨幣項目按初次交易日期所採用之匯率換算，按公平價值以外幣計算之非貨幣項目採用釐定公平價值當日之匯率換算。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

三 重要會計判斷及估計

本集團作出可影響下一財政年度內資產及負債報告金額之估計及假設。估計及判斷會不斷予以評估及以過往經驗及其他因素為基礎，其中包括相信在有關合理情況下之預期未來事項。

金融工具

非在活躍市場掛牌之金融工具公平價值乃採用估值方法釐定。倘採用估值方法(例如模式)來釐定公平價值，則會由該範疇授予之獨立合資格人員核實及定期檢討。所有模式均於使用前驗證，而模式只會使用作觀察數據，然而諸如信貸風險(包括本身及對方)、不穩定性及相互關係等方面則須由管理層作出估計。有關此等假設因素之變動可能會影響所報告之金融工具公平價值。於二零零五年十二月三十一日一聯營公司授出之非上市認股期權之賬面值為港幣92,132,000。

商譽耗蝕

本集團最少每年釐定商譽有否耗蝕。釐定時須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。使用價值估計要求本集團對預期日後來自現金產生單位之流動現金作出估計，並選擇合適之貼現率以計算該等流動現金之現值。於二零零五年十二月三十一日之商譽賬面值為港幣227,172,000元(二零零四年：港幣198,968,000元)。其他詳情載於附註十六。

投資物業

本集團投資物業之公平價值由獨立估值師以公開市值按現有使用基準釐定。在作出判斷時，有關考慮是主要根據在結算日既存之市場情況及恰當的資本化比率而作出假設。有關估計會定期與實際市場數據比較。

四 分部資料

分部資料按兩種方式呈列：(甲)業務分部資料以主要報告形式呈報；及(乙)地區分部資料則以從屬報告形式呈報。

本集團所經營業務乃按業務、提供之產品及服務性質而分開組成及管理。本集團各項業務分部是指該業務提供之產品及服務所承受之風險及回報有別於其他業務分部之一個策略業務單位。業務分部詳情概述如下：

(甲) 物業投資；

(乙) 物業買賣；

(丙) 物業管理及有關服務；及

(丁) 經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道。

在釐定本集團之地區分部時，分部之收入按客戶所處地點計算；而分部之資產則按資產所處地點計算。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

四 分部資料 (續)

(甲) 業務分部

下表顯示本集團於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度業務分部之收入、溢利及若干資產、負債及開支之資料。

本集團

二零零五年

	物業投資 港幣千元	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	82,902	—	11,040	—	93,942
分部業績	240,912	(3,083)	4,015	—	241,844
未分配收入／(支出)淨額 被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損				(436)	(436)
融資成本					(25,498)
出售一聯營公司 部份權益之盈利				1,977	1,977
一聯營公司授出之非上市認股 期權公平價值虧損				(10,529)	(10,529)
一聯營公司授出之非上市 可換股票據公平價值盈利				36,050	36,050
佔聯營公司業績				47,068	47,068
除稅前溢利					290,243
稅項					(39,555)
本年度溢利					250,688
資產及負債					
分部資產	2,026,969	7,015	982	—	2,034,966
聯營公司權益	—	—	—	860,382	860,382
一聯營公司授出之 非上市認股期權	—	—	—	92,132	92,132
借予一聯營公司之 免息貸款	—	—	—	20,000	20,000
未分配資產					2,509
資產總值					3,009,989
分部負債	575,799	7,864	13,845	—	597,508
未分配負債					76,122
負債總值					673,630
其他分部資料：					
資本性支出	821	—	1,457	—	2,278
折舊	—	—	493	—	493
投資物業公平價值變動	179,249	—	—	—	179,249
撥回撇減持作出售物業	—	28	—	—	28
其他投資耗蝕虧損	—	—	—	—	233

四 分部資料 (續)

(甲) 業務分部 (續)

本集團
二零零四年

	物業投資 港幣千元 (重報)	物業買賣 港幣千元	物業 管理及 有關服務 港幣千元	經營駕駛 訓練中心 及經營與 管理隧道 港幣千元 (重報)	綜合 港幣千元 (重報)
分部收入	77,957	4,080	7,806	—	89,843
分部業績	135,939	(8,701)	4,994	—	132,232
未分配收入／(支出)淨額 被視作出售一聯營公司 部份權益之虧損				(27,854)	(27,854)
融資成本					(13,002)
佔聯營公司業績				38,823	38,823
收購一聯營公司所產生之 商譽攤銷				(12,707)	(12,707)
除稅前溢利					117,122
稅項					(22,721)
本年度溢利					94,401
資產及負債					
分部資產	1,797,080	10,096	9,220	—	1,816,396
聯營公司權益	—	—	—	812,554	812,554
未分配資產					26,743
資產總值					2,655,693
分部負債	631,837	7,871	12,129	—	651,837
未分配負債					63,876
負債總值					715,713
其他分部資料：					
資本性支出	1,924	16	14	—	1,954
折舊	—	—	484	—	484
投資物業公平價值變動	70,261	—	—	—	70,261
撥回撇減持作出售物業	—	70	—	—	70
其他投資耗蝕虧損	—	—	—	—	669

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

四 分部資料 (續)

(乙) 地區分部

下表顯示本集團地區分部之收入及若干資產與開支之資料。本集團並無進行任何地區分部間之銷售。

本集團

二零零五年

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	93,942	—	93,942
其他分部資料：			
分部資產	3,004,937	5,052	3,009,989
資本性支出	2,278	—	2,278

二零零四年

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收入	89,843	—	89,843
其他分部資料：			
分部資產	2,647,519	8,174	2,655,693
資本性支出	1,925	29	1,954

五 收入、其他收入及盈利

收入亦即本集團之營業額，指已收及應收之投資物業租金收入總額、出售物業及物業權益所得款項，以及物業管理及有關服務收入。

本集團收入、其他收入及盈利之分析如下：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
收入		
投資物業之租金收入	82,902	77,957
出售物業及物業權益之收益	—	4,080
物業管理及有關服務收入	11,040	7,806
	<u>93,942</u>	<u>89,843</u>
其他收入及盈利		
銀行利息收入	835	65
一聯營公司授出之可換股票據利息收入	1,138	2,812
應收第三者貸款之利息收入	252	299
已扣除開支之持作出售物業租金收入	(5)	18
還原賠償	643	—
沒收按金	—	581
出售－投資物業之盈利	—	69
出售－附屬公司之盈利(附註二十九(乙))	—	11
其他	1,285	4,057
	<u>4,148</u>	<u>7,912</u>

六 融資成本

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
銀行貸款、透支及其他貸款利息：		
須於五年內全數償還	7,554	4,020
毋須於五年內全數償還	16,822	8,373
貸款安排費用	1,122	609
	<u>25,498</u>	<u>13,002</u>

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

七 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
折舊	493	484
出售一物業、機器及設備項目之盈利	(243)	—
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損 #	436	27,854
呆賬撥備	3,111	8,124
根據經營租賃支付之最低租金：		
土地及樓宇	880	797
核數師酬金	820	610
職員成本(包括執行董事酬金(附註八))：		
工資及薪金	7,456	6,644
特別花紅	9,652	3,819
退休金計劃供款 *	291	308
	<u>17,399</u>	<u>10,771</u>
租金收入總額	(82,952)	(78,091)
減：支出	<u>1,515</u>	<u>4,442</u>
租金收入淨額	<u>(81,437)</u>	<u>(73,649)</u>
外滙兌換差異淨額	<u>460</u>	<u>(5)</u>

被視作出售一聯營公司部份權益之虧損已列入綜合收益表中之「其他營運開支」項目內。

* 於二零零五年十二月三十一日，並無沒收供款可供本集團用以抵銷日後之退休金供款(2004年：無)。

八 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露本年度董事酬金之詳情如下：

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
袍金	1,000	700
其他酬金：		
底薪、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,070	1,940
特別花紅	8,500	2,750
退休金計劃供款	98	93
	<u>11,668</u>	<u>5,483</u>

本年度並無任何有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

(甲) 獨立非執行董事

本年度向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
黃偉光先生	400	300
王溢輝先生	100	—
吳國富先生	100	—
	<u>600</u>	<u>300</u>

本年度並無應向獨立非執行董事支付之其他酬金(2004年：無)。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

八 董事酬金 (續)

(乙) 執行董事及一名非執行董事

	袍金 港幣千元	底薪、 房屋津貼、 其他津貼及 實物利益 港幣千元	特別花紅 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
本集團					
二零零五年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	6,500	1	6,501
黃志強先生	—	2,070	1,400	96	3,566
袁永誠先生	—	—	600	1	601
董慧蘭女士	—	—	—	—	—
	—	2,070	8,500	98	10,668
非執行董事：					
李嘉士先生	400	—	—	—	400
	<u>400</u>	<u>2,070</u>	<u>8,500</u>	<u>98</u>	<u>11,068</u>
二零零四年					
執行董事：					
張松橋先生	—	—	750	1	751
黃志強先生	—	1,940	1,200	90	3,230
袁永誠先生	—	—	600	1	601
董慧蘭女士	—	—	200	1	201
	—	1,940	2,750	93	4,783
非執行董事：					
李嘉士先生	400	—	—	—	400
	<u>400</u>	<u>1,940</u>	<u>2,750</u>	<u>93</u>	<u>5,183</u>

本年度並無任何有關董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排。

九 五名最高薪酬僱員

本年度五名最高薪酬之僱員中，兩名(2004年：兩名)為董事，而其酬金詳情已載於上文附註八內。其餘三名(2004年：三名)非董事之最高薪酬僱員之酬金詳情如下：

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
底薪、花紅、房屋津貼、其他津貼及實物利益	2,435	2,097
特別花紅	320	335
退休金計劃供款	96	97
	<u>2,851</u>	<u>2,529</u>

所收取之酬金介乎下列款額之非董事最高薪酬僱員之人數如下：

	僱員人數	
	2005	2004
港幣500,001元至港幣1,000,000元	2	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

十 稅項

香港利得稅乃以本集團於年內在香港產生之估計應課稅溢利按17.5% (2004年：17.5%) 之稅率計算。

	2005	2004
	港幣千元	港幣千元 (重報)
本集團：		
即期－香港	4,048	5,752
往年度超額撥備	(30)	(23)
	<u>4,018</u>	<u>5,729</u>
遞延(附註二十五)	35,537	16,992
	<u>39,555</u>	<u>22,721</u>
全年總稅項	<u>39,555</u>	<u>22,721</u>

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

十 稅項 (續)

適用於本公司及其附屬公司與聯營公司所駐國家採用之法定稅率計算除稅前溢利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之調節如下：

本集團

	2005 港幣千元	2004 港幣千元 (重報)
除稅前溢利	<u>290,243</u>	<u>117,122</u>
按法定稅率17.5%計算之稅項(2004年: 17.5%)	50,793	20,496
往年度稅項超額撥備	(30)	(23)
未確認暫時性差異	(133)	(220)
重估投資物業盈餘導致遞延稅項之調整	—	731
應佔聯營公司溢利及虧損	(8,237)	(6,794)
毋須繳稅之收入	(6,763)	(279)
不可扣稅之支出	2,688	8,876
未確認之稅項虧損	1,231	—
其他	<u>6</u>	<u>(66)</u>
按本集團之實際稅率計算之稅項	<u>39,555</u>	<u>22,721</u>

應佔聯營公司稅項為港幣10,845,000元(2004年：港幣9,016,000元)，已列入綜合收益表之「佔聯營公司業績」項目內。

十一 本公司股權持有人應佔年度溢利

截至二零零五年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔年度溢利已包括本公司財務報告中之溢利淨額為港幣217,119,000元(2004年：港幣58,000元)(附註二十七)。

十二 擬派末期股息

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
每股普通股擬派末期股息—港幣2.5仙(2004年：港幣2.0仙)	<u>19,989</u>	<u>15,991</u>

本年度擬派之末期股息須有待本公司股東在即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

十三 本公司普通股權持有人應佔之每股盈利

每股基本盈利金額乃按年內之本公司普通股權持有人應佔之溢利及按年內已發行普通股之加權平均數目計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股權持有人應佔年內之溢利計算。用以計算之普通股加權平均數目乃年內已發行之普通股，一如計算每股基本盈利所採用者，而普通股之加權平均數目乃假設在全部具潛在攤薄影響之普通股被視為已行使或兌換為普通股時已按無償代價予以發行。

由於在截至二零零四年十二月三十一日止年度之尚未行使認股期權對年內之每股基本盈利帶來反攤薄影響，故此沒有列出該年度之每股攤薄盈利。

每股基本及攤薄盈利乃按下述方式計算：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元 (重報)
<u>盈利</u>		
本公司普通股權持有人應佔年內之溢利	<u>250,688</u>	<u>94,401</u>
	<u>股份數目</u>	
	2005	2004
<u>股份</u>		
用以計算每股基本盈利之年內已發行普通股加權平均數	799,202,347	797,157,415
攤薄影響－普通股加權平均數：		
認股期權	<u>148,944</u>	<u>—</u>
	<u>799,351,291</u>	<u>797,157,415</u>

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

十四 物業、機器及設備

本集團

	租賃物業 裝修 港幣千元	寫字樓 設備、傢俬 及裝置 港幣千元	電腦軟件 港幣千元	汽車 港幣千元	電腦設備 港幣千元	總數 港幣千元
二零零五年十二月三十一日						
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日：						
成本	743	287	453	923	367	2,773
累積折舊	(323)	(82)	(358)	(676)	(351)	(1,790)
賬面淨值	<u>420</u>	<u>205</u>	<u>95</u>	<u>247</u>	<u>16</u>	<u>983</u>
於二零零五年一月一日，						
已扣除累積折舊	420	205	95	247	16	983
添置	—	28	—	1,333	96	1,457
出售／撤銷	—	—	—	(923)	(204)	(1,127)
年內折舊準備	(148)	(43)	(91)	(192)	(19)	(493)
折舊撥回	—	—	—	846	204	1,050
於二零零五年十二月三十一日，						
已扣除累積折舊	<u>272</u>	<u>190</u>	<u>4</u>	<u>1,311</u>	<u>93</u>	<u>1,870</u>
於二零零五年十二月三十一日：						
成本	743	315	453	1,333	259	3,103
累積折舊	(471)	(125)	(449)	(22)	(166)	(1,233)
賬面淨值	<u>272</u>	<u>190</u>	<u>4</u>	<u>1,311</u>	<u>93</u>	<u>1,870</u>
二零零四年十二月三十一日						
於二零零三年十二月三十一日及 二零零四年一月一日：						
成本	743	252	453	923	359	2,730
累積折舊	(174)	(42)	(268)	(492)	(330)	(1,306)
賬面淨值	<u>569</u>	<u>210</u>	<u>185</u>	<u>431</u>	<u>29</u>	<u>1,424</u>
於二零零四年一月一日，						
已扣除累積折舊	569	210	185	431	29	1,424
添置	—	35	—	—	8	43
年內折舊準備	(149)	(40)	(90)	(184)	(21)	(484)
於二零零四年十二月三十一日，						
已扣除累積折舊	<u>420</u>	<u>205</u>	<u>95</u>	<u>247</u>	<u>16</u>	<u>983</u>
於二零零四年十二月三十一日：						
成本	743	287	453	923	367	2,773
累積折舊	(323)	(82)	(358)	(676)	(351)	(1,790)
賬面淨值	<u>420</u>	<u>205</u>	<u>95</u>	<u>247</u>	<u>16</u>	<u>983</u>

十五 投資物業

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
一月一日之賬面值	1,747,770	1,767,370
添置	821	1,895
出售	—	(95,931)
公平價值調整		
— 在收益表中確認	179,249	70,261
— 在股東權益中確認	—	4,175
	<u>1,927,840</u>	<u>1,747,770</u>
十二月三十一日之賬面值	<u>1,927,840</u>	<u>1,747,770</u>

上文所載之本集團投資物業乃按下列租約年期持有：

	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元	總額 港幣千元
長期租約	971,650	—	971,650
中期租約	951,190	5,000	956,190
	<u>1,922,840</u>	<u>5,000</u>	<u>1,927,840</u>

上述投資物業由獨立專業合資格估值師Savills (Hong Kong) Limited以二零零五年十二月三十一日之公開市值按現有使用基準作出重估。

本集團若干投資物業已抵押予銀行作為對本集團提供銀行授信額之抵押(附註二十四)。

本集團投資物業之進一步詳情載於第95頁。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

十六 商譽／負商譽

撥充聯營公司權益之商譽／負商譽變動載於下文：

本集團

	附註	商譽 港幣千元	負商譽 港幣千元	總額 港幣千元
二零零五年十二月三十一日				
於二零零五年一月一日：				
之前報告成本		246,384	(27,111)	219,273
採納財務報告準則第3號之影響	二.二(丙)	(47,416)	27,111	(20,305)
重報成本		198,968	—	198,968
之前報告之累積攤銷及撇銷		(47,416)	2,019	(45,397)
採納財務報告準則第3號之影響	二.二(丙)	47,416	(2,019)	45,397
重報累積攤銷及撇銷		—	—	—
賬面淨值		198,968	—	198,968
於二零零五年一月一日				
之成本已扣除累積攤銷及撇銷		198,968	—	198,968
增購聯營公司權益		28,204	—	28,204
於二零零五年十二月三十一日				
之成本及賬面值		227,172	—	227,172

十六 商譽／負商譽(續)

	商譽 港幣千元	負商譽 港幣千元	總額 港幣千元
二零零四年十二月三十一日			
於二零零四年一月一日：			
成本	264,987	(10,312)	254,675
累積攤銷及撇銷	(37,435)	946	(36,489)
	<u>227,552</u>	<u>(9,366)</u>	<u>218,186</u>
賬面淨值			
於二零零四年一月一日之成本，			
已扣除累積攤銷及撇銷	227,552	(9,366)	218,186
認購新股份產生之負商譽	—	(16,799)	(16,799)
年內因被視作出售而撇銷	(18,603)	—	(18,603)
年內(攤銷撥備)／確認攤銷為收入	(13,780)	1,073	(12,707)
年內因被視作出售而撥回攤銷	3,799	—	3,799
	<u>198,968</u>	<u>(25,092)</u>	<u>173,876</u>
於二零零四年十二月三十一日			
於二零零四年十二月三十一日：			
成本	246,384	(27,111)	219,273
累積攤銷及撇銷賬面淨值	(47,416)	2,019	(45,397)
	<u>198,968</u>	<u>(25,092)</u>	<u>173,876</u>
賬面淨值			

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

十六 商譽／負商譽(續)

商譽之耗蝕測試

於二零零五年並無商譽耗蝕(2004年：無)。關於因收購現金產生單位產生之商譽之賬面值耗蝕測試最少每年進行一次，方法為將根據使用價值計算方法釐定之聯營公司一個主要現金產生單位之可收回金額加以比較。使用根據現金產生單位在一固定投資期間管理層預測之現金流量之計算方法而作出現金流量估計。應用於現金流量預測之貼現率約為6%(2004年：6%)。貼現率是與本集團之集資成本一致，或為具穩定回報投資之合理投資回報率。

十七 附屬公司權益

	本公司	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
非上市股份，成本值	1,465,569	1,465,569
應收附屬公司款項	1,194,601	1,209,473
	<u>2,660,170</u>	<u>2,675,042</u>
減：耗蝕準備	(912,599)	(1,129,766)
	<u>1,747,571</u>	<u>1,545,276</u>

應收附屬公司之款項為無抵押、免息及並無固定還款期。應收附屬公司款項之賬面值與其公平價值相若。

本公司主要附屬公司之詳情載於附註三十五內。

十八 聯營公司權益

	附註	本集團	
		2005 港幣千元	2004 港幣千元
所佔資產淨值		633,210	535,070
收購時產生之商譽減攤銷及撇銷	十六	227,172	198,968
負商譽	十六	—	(25,092)
可換股票據	三十三(甲)(iii)	—	80,457
認股期權	二十二	—	3,151
借予一聯營公司之貸款	二十二	—	20,000
		<u>860,382</u>	<u>812,554</u>
上市股本證券之市值		<u>517,629</u>	<u>431,617</u>

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 營業地點	本集團應佔股權百分比	
			2005	2004
港通控股有限公司	每股面值港幣1元 之普通股	香港	29.92%	27.31%

上述聯營公司並非由香港安永會計師事務所審核。

港通控股有限公司(「港通」)為在香港註冊成立及上市之投資控股公司，其附屬公司在香港從事經營駕駛訓練中心及經營與管理隧道業務。該等聯營公司乃採用股本權益法在本財務報告中入賬。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

十八 聯營公司權益 (續)

聯營公司港通之綜合經營業績及綜合財政狀況概要載於下文：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
本年度經營業績：		
營業額	<u>249,672</u>	<u>254,038</u>
股東應佔溢利淨額	<u>161,992</u>	<u>134,979</u>
於十二月三十一日之財政狀況：		
非流動資產	1,819,768	1,768,431
流動資產	500,219	460,923
流動負債	(144,768)	(203,259)
非流動負債	(2,390)	(21,380)
少數股東權益	<u>(55,351)</u>	<u>(47,209)</u>
資產淨值	<u>2,117,478</u>	<u>1,957,506</u>

十九 其他投資

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
非上市投資	<u>1,235</u>	<u>1,468</u>

二十 持作出售物業

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
香港：		
按成本	1,988	—
按可變現淨值	—	1,960
	<u>1,988</u>	<u>1,960</u>

二十一 應收貿易賬項

於結算日，應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
0-30日	412	486
31-60日	934	559
60日以上	70	66
	1,416	1,111

應收貿易賬項之結餘主要指應向租戶收取之租金，一般於每月第一日到期收取。本集團力求嚴格監控其應收款項之欠款，而拖欠之結餘由高級管理層定期檢討。鑑於上述及本集團之應收貿易賬項與眾多不同客戶有關，故並無重大之集中信貸風險。

二十二 聯營公司授出之非上市認股期權及借予一聯營公司之免息貸款

於二零零三年五月九日，本公司之全資附屬公司Honway Holdings Limited(「Honway」)與本公司之聯營公司港通訂立認股期權協議(「該協議」)。根據該協議，Honway有權認購港通新股份60,000,000股。Honway就上述授出之期權而向港通支付之代價為港幣50,000,000元(其中港幣5,000,000元為購買期權之款項、港幣25,000,000元為不可退還按金，以及港幣20,000,000元為由Honway借予港通之三年期免息貸款)，港通已同意向Honway授出期權以認購港通之新股份。期權可由二零零三年六月二十四日起計三年期間內予以行使，行使價分別於第一年為每股3.4元、於第二年為每股3.7元及於第三年為每股4.0元(所有期權價格或會調整)。

於二零零四年六月十八日，港幣25,000,000元之不可退還按金已用以認購港通普通股7,352,941股。於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日，仍有共52,647,059股新股份在該協議下可予行使，根據認股期權可予發行之股份在攤薄影響前佔港通股份之17.5%。

在以往年度，本集團將其購買認股期權所支付之款項、不可退還按金及港通之免息貸款列為聯營公司權益，並按成本減任何耗蝕虧損列賬。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二十二 聯營公司授出之非上市認股期權及借予一聯營公司之免息貸款 (續)

在本年度實施會計準則第32號及39號後，該認股期權被列為一聯營公司授出之非上市認股期權，而該免息貸款則列為借予一聯營公司之貸款。由於該認股期權及免息貸款將於二零零六年六月二十四日到期，且預期由結算日起計十二個月內變現／償還，故此被列為流動資產。

由於港通之認股期權並無上市，故無活躍市場，其公平價值乃採用估值模式方法釐定。於二零零五年十二月三十一日及二零零五年一月一日，估計該認股期權之公平價值分別為每份認股期權港幣1.75元及港幣1.95元。結果，於二零零五年十二月三十一日該認股期權之公平價值為港幣92,132,000元。該期權之未變現公平價值虧損為港幣10,529,000元，與首次確認公平價值港幣98,274,000元分別記錄在本年度之收益表及滾存溢利作為年初調整。

	本集團	
	認股期權 港幣千元	三年 免息貸款 港幣千元
於二零零五年一月一日之公平價值		
在首次確認金融工具公平價值之年初調整	102,661	20,000
年內因一聯營公司授出之非上市認股期權 公平價值變動產生之虧損	(10,529)	—
於二零零五年十二月三十一日之公平價值	<u>92,132</u>	<u>20,000</u>

二十三 應付貿易賬項

於結算日，應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
0–30日	978	919
31–60日	298	—
	<u>1,276</u>	<u>919</u>

應付貿易賬項一般在三十日期間內為免息。

二十四 銀行貸款－有抵押

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
分析：		
銀行貸款須按以下年期償還：		
一年內	172,000	196,500
第二年內	39,000	38,000
第三年至第五年內	149,500	157,800
第五年以後	180,000	203,200
	<u>540,500</u>	<u>595,500</u>
列為流動負債之款額	(172,000)	(196,500)
	<u>368,500</u>	<u>399,000</u>

銀行貸款為利率浮動之貸款，利率乃根據香港銀行同業拆息率加預定息差某一百分比計算。二零零五年及二零零四年之實際利率分別為4.09%及1.86%。

以港元計算之銀行貸款乃由下列各項作抵押：

- (i) 以總賬面值港幣1,920,000,000元(2004年：港幣1,740,000,000元)之若干投資物業，以及轉讓若干物業之租金收入作抵押。此外，本公司已將若干附屬公司之全部已發行股份抵押，並將其借予附屬公司之貸款之還款優先次序給予上述銀行貸款之借款人；及
- (ii) 本公司發出之公司擔保。

本集團借款之賬面值與其公平價值相若。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二十五 遞延稅項

因加速稅項折舊及重估投資物業產生之遞延稅項負債及資產變動如下：

本集團

	遞延 稅項負債 港幣千元	遞延 稅項資產 港幣千元
於二零零五年一月一日		
之前報告	18,308	—
年初調整：		
會計準則詮釋第21號重估投資物業產生之遞延稅項	45,568	(23,706)
重報	63,876	(23,706)
本年度計入收益表中之遞延稅項 (附註十)	12,246	23,291
於二零零五年十二月三十一日	<u>76,122</u>	<u>(415)</u>
於二零零四年一月一日		
之前報告	9,801	—
年初調整：		
會計準則詮釋第21號重估投資物業產生之遞延稅項	48,742	(35,365)
重報	58,543	(35,365)
本年度計入收益表之遞延稅項 (附註十)	5,333	11,659
於二零零四年十二月三十一日 (重報)	<u>63,876</u>	<u>(23,706)</u>

本集團有港幣25,691,610元(2004年：港幣18,658,953元)在香港產生之稅項虧損可完全用以抵銷產生虧損之公司日後之應課稅溢利。由於該等虧損乃在已虧蝕一段時間之附屬公司中產生，故此並無確認為遞延稅項資產。

二十六 股本

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
法定股本：		
1,500,000,000股普通股，每股面值港幣0.1元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股(2004年：797,157,415股)		
普通股，每股面值港幣0.1元	<u>79,956</u>	<u>79,716</u>

本公司已發行普通股本之變動情況如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年一月一日	797,157,415	79,716	94,535	174,251
已行使之僱員認股期權	<u>2,400,000</u>	<u>240</u>	<u>1,203</u>	<u>1,443</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>799,557,415</u>	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>175,694</u>

年內，附於2,300,000份及100,000份認股期權之認購權已分別按認購價港幣0.5860元及港幣0.9488元予以行使，結果共發行2,400,000股股份，現金代價總額為港幣1,443,000元。

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二十六 股本 (續)

認股期權

本公司在二零零一年九月一日前已採納一項計劃，該計劃之後於二零零三年十二月二十一日屆滿(「舊計劃」)。根據舊計劃，已向合資格參與者授出期權以認購本公司股份，每股代價為港幣10元，於年初仍有共2,400,000股股份之期權尚未行使。當時尚未行使之全部期權已於二零零五年二月二十四日悉數行使。因此，在年終時並無舊計劃之期權尚未行使。

本公司在二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上採納一項股份期權計劃(「新計劃」)。本集團之僱員(包括董事)為新計劃下之合資格參與者。根據新計劃可供發行之股份共79,955,741股，佔本公司已發行股份10%。在任何十二個月期間內，根據認股期權可向新計劃之每名合資格參與者發行之最高股份數目以本公司於任何時間已發行之股份1%為限。在期權下之股份必須在授出該期權日期起計十年內認購。新計劃直至二零一五年四月二十八日止仍屬有效。年內並無根據新計劃授出任何期權。

舊計劃下之認股期權變動載於下文：

參與者 姓名或類別	認股期權數目			本公司股份價格	
	於二零零五年 一月一日	於二零零五年 十二月 三十一日	於二零零五年 十二月 三十一日	認股 期權之 行使價 港元	於期權之 行使日期 港元
董事					
黃志強	2,000,000	(2,000,000)	—	0.5860	1.15
其他僱員					
合共	100,000	(100,000)	—	0.9488	1.15
	300,000	(300,000)	—	0.5860	1.15
	400,000	(400,000)	—		
	<u>2,400,000</u>	<u>(2,400,000)</u>	<u>—</u>		

二十七 儲備金

本集團

本集團於本年度及以往年度之儲備金數額及有關變動乃在財務報告第29頁及第30頁之綜合權益變動表內呈列。

本集團之繳入盈餘原本指在本公司股份上市前根據本集團重組所收購附屬公司股份之面值與本公司所發行以作交換之股份之面值間之差額。

本公司

	附註	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年一月一日		94,535	1,317,168	1,350	52,089	1,465,142
本年度溢利		—	—	—	58	58
擬派二零零四年度末期股息	十二	—	—	—	(15,991)	(15,991)
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日		94,535	1,317,168	1,350	36,156	1,449,209
發行股份		1,203	—	—	—	1,203
本年度溢利		—	—	—	217,119	217,119
擬派二零零五年度末期股息	十二	—	—	—	(19,989)	(19,989)
於二零零五年十二月三十一日		<u>95,738</u>	<u>1,317,168</u>	<u>1,350</u>	<u>233,286</u>	<u>1,647,542</u>

本公司之繳入盈餘原本指在過往年度為籌備本公司股份上市在重組時購入之附屬公司股份公平價值超逾本公司為收購該等公司而發行之股份面值之款項。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

二十八 增購聯營公司權益

於二零零二年四月二十三日，Honway與Honway之聯營公司港通訂立協議，認購港幣117,000,000元之港通可換股票據（「該票據」），年息率為3.5%。根據該協議，Honway有權在該票據發行日期起至到期日二零零五年六月十一日之三年期間內將全部或部份票據之本金額兌換為港通股份。兌換價已協定於第一年為每股港幣3.5元、於第二年為每股港幣3.7元及於第三年為每股3.9元（所有兌換價或會調整）。

於二零零五年五月二十七日，該票據之港幣80,500,000元已按每股港幣3.9元之兌換價兌換為20,630,015股港通股份。

上述於二零零五年進行之交易，令本集團於兌換後在港通所佔之股權由約24.76%增加至29.92%。因該交易產生之商譽為港幣28,204,000元，已列入聯營公司權益之賬面值內，而非作為綜合資產負債表內獨立識別之資產。

二十九 綜合現金流動表附註

(甲) 除稅前溢利調節至營運業務產生之現金流入淨額

	附註	2005 港幣千元	2004 港幣千元 (重報)
除稅前溢利		290,243	117,122
調整：			
佔聯營公司業績		(47,068)	(38,823)
利息收入	五	(2,225)	(3,176)
投資物業之公平價值變動		(179,249)	(70,261)
其他投資之耗蝕虧損		233	669
出售一聯營公司部份權益之盈利		(1,977)	—
一聯營公司授出之非上市認股期權 公平價值虧損		10,529	—
一聯營公司授出之非上市可換股票據 公平價值盈利		(36,050)	—
被視作出售一聯營公司部份權益之虧損	七	436	27,854
出售一附屬公司之盈利	五	—	(11)
出售一投資物業之盈利	五	—	(69)
收購一聯營公司所產生之商譽攤銷 折舊	七	493	484
出售一物業、機器及設備項目之盈利	七	(243)	—
銀行貸款、透支及其他貸款之利息	六	24,376	12,393
未計營運資金變動前之營運溢利		59,498	58,889
應收貿易賬項、其他應收款項、 按金及預付款項之(增加)/減少		(40,185)	46,290
應付貿易賬項及其他應付款項之增加		2,102	347
持作出售物業之(增加)/減少		(28)	4,340
營運業務產生之現金流入淨額		21,387	109,866

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

二十九 綜合現金流動表附註(續)

(乙) 出售一附屬公司

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
出售之資產淨值：		
發展中物業	—	63,450
其他應付款項	—	(12)
	—	63,438
出售一附屬公司之盈利(附註五)	—	11
	—	63,449
支付方式：		
現金(已扣除開支)	—	63,449

附屬公司之現金及現金等價物概無被出售。

在截至二零零四年十二月三十一日止年度出售之附屬公司之業績對本集團該年度之綜合收入或除稅後溢利概無重大影響。

三十 經營租賃安排

(甲) 出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註十五)，磋商之租期一般介乎於兩至五年。租賃之條款一般亦要求租戶支付保證按金及會根據當時之市況定期作出租金調整。

於結算日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃而於未來收取之最低租金總額如下：

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
一年內	70,031	71,076
第二年至第五年內	111,030	131,013
第五年以後	—	6,000
	181,061	208,089

三十 經營租賃安排 (續)

(乙) 承租人

本集團根據經營租賃安排租用其寫字樓物業。就寫字樓物業磋商之租賃期約為三年。

於結算日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
一年內	996	465
第二年至第五年內	1,577	—
	<u>2,573</u>	<u>465</u>

三十一 承擔

除上文附註三十(乙)詳述之經營租賃承擔外，本集團之投資物業資本承擔額如下：

	本集團	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元
未撥備但已訂約之項目	167	29
未訂約但已批准之項目	16,606	1,667
	<u>16,773</u>	<u>1,696</u>

財務報告附註

二零零五年十二月三十一日

三十二 或然負債

(甲) 於結算日，未在財務報告中撥備之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	2005 港幣千元	2004 港幣千元	2005 港幣千元	2004 港幣千元
就給予附屬公司之授信額				
向銀行提供之擔保	—	—	1,300,900	935,900

本公司為附屬公司之銀行授信額簽定合共港幣1,300,900,000元(2004年：港幣935,900,000元)之擔保，其中港幣540,500,000元(2004年：港幣595,500,000元)之授信額已於二零零五年十二月三十一日提用。

(乙) 一間附屬公司自二零零四年九月進行自願清盤，曾經就一物業發展項目之建築工程完成日期延誤及錯漏而向有關之承建商索償約港幣11,000,000元，並已在支付承建商之款項中扣除。此外，尚有約港幣1,700,000元關於最後合約金額之紛爭。有關承建商否認指控，並向該附屬公司反索償港幣22,300,000元，包括規定之賠償金、上述爭議之合約金額及損失與開支。有關案件有待仲裁。該附屬公司之清盤程序及有關待理事務現經由獲委任之專業清盤人處理。關於承建商與該附屬公司間之索償與反索償和解協議已落實，據本集團所知，該協議將不會導致本集團有任何重大財務收益或虧損。

三十三 有關連人士交易

(甲) 重大有關連人士交易乃在本集團之日常業務過程中進行，詳情如下：

	附註	2005 港幣千元	2004 港幣千元
向有關連公司支付租金	(i)	981	959
向一名股東支付行政人員費用	(ii)	611	611
收取一聯營公司所授出可換股票據之利息	(iii)	1,138	2,811
		<u> </u>	<u> </u>

附註：

- (i) 本公司一附屬公司—Y. T. Group Management Limited(「YTGML」)與渝港國際有限公司(「渝港」，為本公司之主要股東)之控權股東中渝實業有限公司訂立分租協議，將寫字樓租用。租金乃按本集團所佔用之樓面面積及市值租金釐定。目前之分租協議由二零零五年八月一日起生效，及將於二零零八年七月三十一日屆滿。
- (ii) YTGML與渝港訂立協議，分擔共用行政人員之費用，每月費用按員工當時之實際支出調整。
- (iii) 於二零零二年六月十一日，Honway斥資港幣117,000,000元購買由聯營公司—港通授出之可換股票據(「該票據」)，利息按年利率3.5%計算，並於二零零五年六月十一日到期。該票據附有權利可在截至二零零三年六月十一日、二零零四年六月十一日及二零零五年六月十一日止年度分別按每股港幣3.5元、港幣3.7元及港幣3.9元之行使價兌換為該聯營公司之新普通股。該票據已於二零零五年六月十一日前悉數兌換。有關該票據之進一步詳情於附註二十八內披露。

(乙) 本集團之主要管理人員補償：

	2005 港幣千元	2004 港幣千元
短期僱員福利	12,620	6,438
離職後福利	166	162
	<u> </u>	<u> </u>
向主要管理人員支付之補償總額	12,786	6,600
	<u> </u>	<u> </u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報告附註八內。

三十四 金融風險管理目標及政策

本集團之重要金融工具主要包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團之業務運作提供資金。於結算日，本集團有一項由聯營公司授出之非上市認股期權。本集團具有多項其他金融資產及負債，如應收貿易賬項及應付貿易賬項，乃直接因其業務產生。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動性風險。該等風險令本集團之金融管理政策及應用所受到之限制概述於下文。

利率風險

本集團所承受之市場利率變動風險主要關於本集團之浮動利率長期債務。本集團不斷監察利率之變動及評估其債務所承受之風險及可用對沖之成本。

信貸風險

本集團之信貸風險主要關於貿易及其他應收賬項。管理層已制定信貸政策，並不斷監察所承受之信貸風險。

至於貿易及其他應收賬項，本集團會對所有要求一定數額信貸之客戶作出信貸評估。應收貿易賬項主要與租金有關，並一般於每月第一日到期支付，而本集團自其租戶取得租金按金。

最高之信貸風險為資產負債表內每項金融資產之賬面值。除附註三十二所披露本公司提供之財務擔保外，本集團並無提供任何其他擔保致使本集團須承受信貸風險。

流動性風險

本集團之目標為透過使用本集團之可用現金及備用銀行授信額維持資金持續性與靈活性間之平衡。

三十五 主要附屬公司

於結算日，本公司主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務及 營業地點
			2005	2004	
Apex Rich Group Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	不適用	在香港從事 投資控股
Best View Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業控股
溢群有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
E-Tech Services Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業技術 顧問服務
興新投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
Honway Holdings Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事物業投資
志高投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業投資
志達投資有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業買賣

三十五 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本公司 應佔權益百分比		主要業務及 營業地點
			2005	2004	
Winwide Excel Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
渝太(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事投資控股
渝太財務有限公司	香港	6,000股每股面值 港幣500元之普通股	100%	100%	在香港提供 融資服務
Y. T. Group Management Limited	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港提供 業務管理服務
Y. T. Investment Holdings Limited	英屬處女群島	50,100股每股面值美金 1元之普通股	100%	100%	在亞洲從事 投資控股
Y. T. Investment Management Limited	英屬處女群島	1股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在中國內地 從事證券投資
Y. T. Properties International Limited	英屬處女群島	201股每股面值美金1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 投資控股
渝太物業管理有限公司	香港	100股每股面值港幣1元 之普通股	100%	100%	在香港從事 物業管理

三十五 主要附屬公司 (續)

上表所列為各董事認為對本集團之年度業績有重大影響，或構成本集團大部份資產淨值之附屬公司。各董事認為如列出其他附屬公司之詳情會導致篇幅過長。除Y. T. Investment Holdings Limited外，上述所有公司均為本公司之間接附屬公司。

三十六 比較金額

誠如財務報告附註二.二及二.四所進一步闡釋，由於在本年度採納新財務報告準則，財務報告中若干項目及結餘之會計處理方法及呈報方式經予修訂，以符合新規定。因此，已作出若干前年及年初結餘調整，而若干比較金額經予重列及重報，以符合本年度之呈報方式及會計處理方法。

三十七 財務報告批准

本財務報告已於二零零六年四月七日經董事會批准及授權刊發。