



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

董事認為，本公司之最終控股公司為中國保利集團公司（「中國保利」），該公司為一間於中華人民共和國（「中國」）成立之國有企業。其母公司為嶸高貿易有限公司，該公司為一間在英屬處女群島註冊成立之公司。除本集團之成員公司外，中國保利及其聯號公司在以下均稱為中國保利集團。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點均披露於年報「公司資料」內。

財務報表以港元為單位編製，而港元亦為本公司之功能性貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事酒店營運、物業投資及管理、電力及熱氣供應、證券投資、金融服務及一般貿易等業務。

2. 財務報表編撰基準

鑑於本集團於二零零五年十二月三十一日的淨流動負債達約236,700,000港元，編製財務報表時，本公司董事已謹慎考慮本集團的流動資金。

誠如附註55所披露，本集團於二零零六年三月已取得新造銀行貸款額度250,000,000港元。此外，本集團現正就額外融資與其他銀行磋商。同時，本公司董事目前正尋求不同途徑為本集團提供資金。按此基準，董事信納本集團將可於可見將來財務責任到期時悉數付款。因此，財務報表已按持續經營基準編製。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之多項新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)(以下統稱「新訂香港財務報告準則」)，該等準則由二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新訂香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有變，特別是少數股東權益、分佔聯營公司稅項之呈列方式。該等呈列方式之改變已追溯應用，且對本會計期間及過往會計期間之業績並無影響。採納新訂香港財務報告準則導致本集團之會計政策於以下領域有所變動，對如何編製及呈列本年度或過往會計年度業績之影響如下：

(i) 以股份償付

香港財務報告準則第2號規定，本集團以股份或股份權利換取所購貨品或取得服務(「股權結算交易」)時須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響涉及授予董事及僱員的本集團購股權歸屬時按授出日期釐定的公允值的支銷。在採用香港財務報告準則第2號前，本集團僅於購股權行使後方會確認該等購股權的財務影響。按照有關過渡條文，本集團並未對在二零零二年十一月七日或之前授出的購股權以及在二零零二年十一月七日後(但於二零零五年一月一日前)授出但在二零零五年一月一日前歸屬的購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前尚未歸屬的購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。由於在二零零五年一月一日並無尚未歸屬的購股權，故毋須作出往期調整。

本集團已就於二零零五年一月一日或之後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號，並就本公司於年內授出的購股權確認購股權開支7,757,000港元，而本集團的購股權儲備已確認相應調整。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(ii) 業務合併

香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於自二零零五年一月一日或其後達成協議之業務合併。採納香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

商譽

於以前年度，於二零零一年一月一日以前因收購而產生的商譽是記入儲備，二零零一年一月一日或以後因收購而產生的商譽則予以資本化，並按其估計可使用壽命進行攤銷。

本集團已採納香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。約58,892,000港元原來記入儲備的商譽已於二零零五年一月一日轉入保留溢利，而原來在資產負債表資本化的商譽，本集團內於二零零五年一月一日於商譽成本及於聯營公司之權益作出相對減少以撇銷相關累計攤銷分別341,000港元及26,000港元之帳面值。本集團自二零零五年一月一日開始不再進行攤銷，但有關商譽將最少每年或於進行購併之財政年度進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購產生的商譽乃於初步確認後按成本扣除累計減值虧損計量。由於此會計政策的變更，本期間並無扣除商譽攤銷。二零零四年同期比較數字無需重列。

本集團應佔於被收購公司之可辨認資產、負債及或然負債之公允淨值超出收購成本的差額(以往稱為「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔於被收購公司之可辨認資產、負債及或然負債之公允淨值超出收購成本的差額(「收購折讓」)應於進行收購之期間即時於損益中確認。此前年度，在二零零一年一月一日以後因收購而產生的負商譽，作為資產的減項呈報，並對引起該負商譽的因素分析後按分析結果作為收入處理。根據香港財務報告準則第3號的有關過渡性條文，本集團於二零零五年一月一日解除確認3,444,000港元(以前作為於聯營公司之權益之減項呈報)，並於二零零五年一月一日之累計溢利中作出相對增加。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(iii) 投資物業

在以前年度，本集團之投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公允值模式入帳，此模式規定將投資物業公允值變動所產生的溢利或虧損直接確認於有關損益產生年內之損益。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額32,865,000港元已撥作本集團於當日之累計溢利，財務影響載列於附註4。

(iv) 酒店物業

香港會計準則詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」訂明自營酒店物業之會計政策。於過往年度，本集團之自營酒店物業按重估金額列帳，且毋須折舊。香港會計準則詮釋第2號規定自營物業須根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，因此使用成本模式或重估模式計算。本集團已決定以重估模式計算此等酒店物業。由於香港會計準則詮釋第2號並無任何特定過渡條文，故新會計政策已追溯應用。比較數字已經重列，財務影響載列於附註4。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(v) 業主自用的土地租賃權益

在以前年度，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、廠房及設備，以資產負債表日的成本值或估值扣除折舊或攤銷及任何累計之減值損失列帳。在本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。

根據香港會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷。此會計準則之變更需要追溯應用，財務影響載列於附註4。

(vi) 與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業可透過出售可收回之賬面值作出評估。

於本年度，本集團已應用香港會計準則詮釋（「香港會計準則詮釋」）第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額之基準進行評估。由於香港會計準則詮釋第21號並未附有任何具體過渡性條文，此項會計政策變動已追溯應用。二零零四年的比較數字經已重列，財務影響載列於附註4。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(vii) 金融工具

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定須追溯應用；香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」則於二零零五年一月一日或其後開始之年度生效，一般不允許追溯性確認、解除確認或計量金融資產與負債。採納香港會計準則第32號對本集團及本公司於本期及過往會計期間呈列之原金融工具之方式並無重大影響。因實施香港會計準則第39號而產生之主要影響概述如下：

金融資產與金融負債之分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文為香港會計準則第39號範圍內之金融資產與金融負債作分類及計量。

以往屬香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」之金融資產

於二零零四年十二月三十一日或以前，本集團根據會計實務準則第24號之基準處理方法將其股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，股本證券之投資分類為「證券投資」或「其他投資」。「證券投資」乃按成本扣除減值虧損列帳，而「其他投資」則按公允值計量，其未實現溢利或虧損計入損益。自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將其股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。資產之分類乃取決於其收購目的。「於損益帳按公允值處理的金融資產」及「可供出售之金融資產」乃按公允值列帳，可供出售之投資指非上市股本投資，公允值之變動分別於損益帳及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」乃於初步確認後使用實際權益法按攤銷成本計算。

於二零零五年一月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定將其於股本證券之投資分類及計量。帳面值合共94,311,000港元之非流動資產及流動資產證券投資被重新分類為15,935,000港元之可供出售之投資及46,916,000港元之持作買賣之投資(已於二零零五年一月一日根據市場買入價就31,460,000港元之持作買賣之投資之公允值減少及累計溢利相應減少作出調整)。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(vii) 金融工具 (續)

以往屬香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」之金融資產(續)

可供出售之投資指非上市股本投資，其公允值並不能可靠地計量，故此於結算日後以成本扣除減值虧損列帳。持作買賣之投資指上市股本證券，並以公允值入帳。

債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債(以往不屬於會計實務準則第24號之範圍)按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。

如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益帳按公允值處理的金融負債」或「其他金融負債」。「於損益帳按公允值處理的金融負債」按公允值計量，而公允值之變動則於損益帳中直接確認。「其他金融負債」於初步確認後以實際利息法按攤銷成本計量。

於採納香港會計準則第39號前，168,224,000港元借自同系附屬公司的免息非即期貸款及165,000,000港元借予聯營公司的免息非即期貸款按其於二零零四年十二月三十一日的面值入帳。香港會計準則第39號規定所有金融資產及金融負債於初步確認時以公允值計量，而有關免息貸款乃於其後的結算日以實際利息法按攤銷成本計量。本集團已採納香港會計準則第39號的有關過渡性條文。

由於會計政策的有關變動，借自同系附屬公司的貸款於二零零五年一月一日的帳面值減少62,678,000港元，以根據香港會計準則第39號按攤銷成本將有關貸款入帳，並於同日將相同金額之對應收入計入本集團之其他資本收益。

二零零五年一月一日於聯營公司之權益增加22,367,000港元，相當於借予聯營公司之貸款之估算利息部分。該筆借予聯營公司之貸款之賬面值(此前呈列為「於物業發展項目之投資」)及累計溢利分別相應減少13,809,000港元及增加8,558,000港元。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(vii) 金融工具 (續)

債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債(續)

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋。

本公司董事預期，有關準則、修訂及詮釋對本集團及本公司的財務報表並無重大影響，惟香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)「財務擔保合約」除外，香港財務報告準則第4號(經修訂)「財務擔保合約」規定所有財務擔保合約須按公允值初步確認。董事認為此項修訂引致的影響於結算日無法合理地作出估計。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	應計收益及虧損、集團計劃披露 ²
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內交易的現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公允值選擇 ²
香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港會計準則第6號	礦產資源的勘探及評估 ²
香港會計準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	判斷安排是否包含租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	因退役、翻新及環境恢復基金所產生 權益的權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	因參與某市場而引起之責任—電氣及 電子設備廢物 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟 中的財務報告應用重列會計法 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動之影響概要

上述附註3之會計政策變動之影響如下：

(i) 於本年度溢利上

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
預付租賃付款攤銷	—	(4,148)
自營酒店物業折舊	(11,673)	(9,476)
確認收購附屬公司折讓為收入	2,880	—
確認購股權開支	(7,757)	—
確認借自(予)下列人士的貸款的 應計利息開支：		
— 同系附屬公司	(6,515)	—
— 少數股東	(3,043)	—
— 聯營公司	9,071	—
投資物業公允值變動所產生的收益	113,722	—
與投資物業有關之遞延稅項增加	(13,777)	(2,574)
	82,908	(16,198)

(ii) 於收益表項目上

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他收入增加	11,951	—
行政開支增加	(7,757)	—
銷售成本增加	(11,673)	(13,624)
投資物業公允值增加	113,722	—
融資成本增加	(9,558)	—
應佔聯營公司業績減少	(1,333)	(3,191)
稅項開支(增加)減少	(12,444)	617
	82,908	(16,198)
下列人士應佔：		
母公司股本持有人	85,569	(12,148)
少數股東權益	(2,661)	(4,050)
	82,908	(16,198)



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 於資產負債表項目上

	於二零零四年 十二月三十一日 (原列值)		追溯調整		於二零零四年 十二月三十一日 (重列)		無須追溯調整				於二零零五年 一月一日 (重列)	
	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	千港元
酒店物業	647,400	-	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第17號	香港會計 準則第21號	香港財務 報告準則 第3號	香港會計準則 第39號 (附註i)	香港會計準則 第39號 (附註ii)	香港會計準則 第39號 (附註ii)	香港會計準則 第40號	-	-
物業、廠房及設備	817,155	-	647,400	(313,216)	-	-	-	-	-	-	1,151,339	-
預付租賃付款 (非即期部份)	-	-	-	284,118	-	-	-	-	-	-	-	284,118
於聯營公司之權益	467,380	-	-	-	-	3,444	-	22,367	-	-	-	493,191
於物業發展項目之投資	210,000	-	-	-	-	-	(210,000)	-	-	-	-	-
應收短期貸款	21,500	-	-	-	-	-	196,191	-	-	-	-	217,691
可供出售投資	-	-	-	-	-	-	-	-	15,935	-	-	15,935
證券投資(非即期部份)	76,461	-	-	-	-	-	-	-	(76,461)	-	-	-
預付租賃付款 (即期部份)	-	-	-	6,938	-	-	-	-	-	-	-	6,938
持作買賣之投資	-	-	-	-	-	-	-	-	46,916	-	-	46,916
證券投資(即期部份)	17,850	-	-	-	-	-	-	-	(17,850)	-	-	-
同系附屬公司之貸款	(168,224)	-	-	-	-	-	62,678	-	-	-	-	(105,546)
遞延稅項負債	-	-	-	-	(47,224)	-	-	-	-	-	-	(47,224)
對資產及負債之總影響	2,089,522	-	-	(22,160)	(47,224)	3,444	62,678	8,558	(31,460)	-	-	2,063,358



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 於資產負債表項目上 (續)

	於二零零四年 十二月三十一日 (原列值)		追溯調整		於二零零四年 十二月三十一日 (重列)		無須追溯調整				於二零零五年 一月一日 (重列)	
	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	千港元
投資物業重估儲備	32,865	-	-	-	-	32,865	-	-	-	-	(32,865)	-
酒店物業重估儲備	3,510	-	54,908	-	(18,044)	40,374	-	-	-	-	-	40,374
商譽儲備	(58,892)	-	-	-	-	(58,892)	-	-	-	-	-	-
其他資本儲備	164,137	-	-	-	-	164,137	62,678	-	-	-	-	226,815
累計溢利	380,259	-	(54,908)	(16,620)	(17,374)	291,357	(55,448)	-	8,558	(31,460)	32,865	245,872
少數股東權益	-	221,505	-	(5,540)	(11,806)	204,159	-	-	-	-	-	204,159
對股本之總影響	521,879	221,505	-	(22,160)	(47,224)	674,000	3,444	62,678	8,558	(31,460)	-	717,220
少數股東權益	221,505	(221,505)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 於資產負債表項目上 (續)

附註：

以下調整之資料載於附註3(vii)：

- (i) 將同系附屬公司之免息貸款之公平價值調整為62,678,000港元，即為本公司之控股公司之視作資本。
- (ii) 將物業發展項目投資之賬面值分類為按公平價值計算之應收貸款及聯營公司之視作投資成本。
- (iii) 將總賬面值為94,311,000港元之證券投資分類為(經減少持作買賣之投資之公平價值31,460,000港元所調整後) 15,935,000港元之可供出售投資及46,916,000港元之持作買賣之投資。

於二零零四年一月一日應用新訂香港財務報告準則對本集團股本之財務影響概述如下：

	如原列值 千港元	調整 千港元 香港 會計準則 第1號	調整 千港元 香港會計 準則詮釋 第2號	調整 千港元 香港 會計準則 第17號	調整 千港元 香港會計 準則詮釋 第21號	如重列 千港元
酒店物業重估儲備	—	—	44,690	—	(13,514)	31,176
累計溢利	309,411	—	(44,690)	(16,620)	(15,444)	232,657
少數股東權益	—	202,531	—	(5,540)	(9,652)	187,339
股本	309,411	202,531	—	(22,160)	(38,610)	451,172

採納新訂香港財務報告準則對本公司之資產負債表並無重大影響。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策

誠如下列會計政策所闡述，財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按重估金額或公平價值計算者除外。

財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。此外，財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例規定之適用披露。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售附屬公司及聯營公司之業績已分別自實際收購生效日期起計入或計至實際出售生效日期為止（倘適用），列入綜合收益表。

收購附屬公司額外權益（當中不會導致控制權出現變動），並不屬於香港財務報告準則第3號所界定之業務合併。收購成本超逾少數股東權益之賬面值之差額確認為商譽。

如有需要，附屬公司之財務報表將會作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益所佔之綜合附屬公司資產淨值與本集團所佔之權益分開呈報。少數股東權益所佔之資產淨值包括該等權益於原業務合併日期之金額，以及自合併日期以來少數股東應佔權益之變動。適用於少數股東且超過少數股東所佔附屬公司權益之虧損從本集團權益予以分配，惟少數股東有約束責任及可作出額外投資以彌補虧損者則除外。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

商譽

於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

收購附屬公司或聯營公司(協議日期為於二零零五年一月一日之前)產生之商譽乃指收購成本超過本集團在收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司可識別資產及負債之公平價值之差額。

對於二零零一年一月一日後因收購產生而原先已資本化之商譽，本集團自二零零五年一月一日起已不再繼續攤銷，而有關商譽每年進行減值測試，以及凡與商譽有關之現金產生單位可能出現減值之跡象時進行減值測試。

於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

收購附屬公司或聯營公司(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平價值之權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽乃於資產負債表內分開列賬。收購聯營公司產生之資本化商譽(採用權益法列賬)列入相關聯營公司之投資成本。

就減值測試而言，收購附屬公司所產生之商譽乃被分配到各有關現金產生單位，或現金產生單位之組別，並預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲分配商譽之現金產生單位每年及凡單位有可能出現減值之跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金賺取單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損被分配，以削減首先分配到該單位，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於收益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售附屬公司或聯營公司，則被資本化之商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

收購者所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾成本之差額(「收購折讓」)

收購附屬公司或聯營公司(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之收購折讓，乃指被收購者之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾業務合併成本之差額。收購折讓須即時於損益表內確認。因收購聯營公司所產生之收購折讓(採用權益法入賬)乃計入用作釐定收購投資期間投資者應佔聯營公司業績之收入。

誠如上文附註3所解釋，於二零零五年一月一日，所有負商譽已不予確認，而本集團之累積溢利已作出相應調整。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於本公司之資產負債表內。附屬公司之業績乃由本公司按年內已收及應收股息之基準列賬。

於聯營公司之權益

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及聯營公司權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損相等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款者為限。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，溢利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

於共同控制企業之權益

共同控制企業指涉及成立一間獨立企業而各合資方均對該企業之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

共同控制企業之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制企業投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及共同控制企業權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制企業虧損相等於或超出於該共同控制企業權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制企業之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制企業作出付款者為限。

當集團實體與本集團共同控制企業進行交易時，未變現溢利或虧損會以本集團於相關共同控制企業之權益為限予以撇銷，惟倘未變現虧損提供證據顯示所轉讓之資產出現減值，則在該情況下，會確認該虧損之全數金額。

收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平價值釐定。

電力銷售收入於發電及輸電至電網公司經營之電網時確認。

貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認。

服務收入於提供服務時確認入賬。

酒店營運及有關服務之收入在提供有關服務時確認入賬。

獨家管理本集團若干資產之特許權收費按各特許協議期限以直線法確認入賬。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產之賬面淨值之利率。

投資之股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認入賬。

船舶租賃之收入按租賃期以直線法確認入賬。

政府資助於確定為應收時確認為收入。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平價值模式計算。投資物業之公平價值變動所產生之損益計入產生期間內之損益表。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之投資物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後所產生之任何損益(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)於該資產不再確認之年度計入收益表。

物業、廠房及設備

除酒店物業及在建工程外，物業、廠房及設備按成本或估值減其後折舊及攤銷及累計減值虧損入賬。

酒店物業於資產負債表中按重估金額(即於重估當日之公平價值)減任何其後之累計折舊及減值虧損入帳。重估會定期進行，務求令賬面值不會大幅異於在結算日利用公平價值釐定者。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

酒店物業重估產生之任何重估增值計入酒店物業重估儲備，除非該增值撥回同一資產過往於損益中確認之重估減值，則有關增值將計入損益，惟以過往扣除之減值為限。倘有關樓宇重估產生之賬面值減值超出過往重估該資產相關之酒店物業重估儲備所持之結餘(如有)，則有關減值會自損益扣除。

經重估酒店物業之折舊會於損益中扣除。於經重估酒店物業其後出售或報廢時，酒店物業重估儲備餘下之應佔重估盈餘會直接轉撥至累計溢利。

在建工程按成本入賬，成本包括所有發展開支及該等項目之其他直接成本。於工程完成前，概不作出折舊或攤銷。完成建築工程之成本轉至物業、廠房及設備之有關類別。

物業、廠房及設備項目(在建工程除外)之折舊乃計入其估計餘值後，按其估計之可使用年期，以直線法撇銷其成本或估值。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時取消確認。因資產取消確認時產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)於該項目取消確認之年度計入收益表。

預付租賃款項

預付租賃款項(即收購租賃土地權益之預付款項)按成本值列帳，並以直線法按租期攤銷。

租約

倘租約條款之擁有權風險及回報絕大部分轉歸承租人所有時，有關租約列作融資租約。所有其他租約列作經營租約。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在收益表確認。商討及安排經營租約產生之初步直接成本計入租賃資產賬面值，並按直線法於租賃年期確認為開支。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金按直線法於有關租約年期計入損益。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，按直線法於租約年期確認為租金開支減少。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣(外幣)與該實體之功能貨幣不同，則以功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。外幣列值以公平價值入賬之非貨幣項目，按釐定公平價值日期之適用匯率重新換算。惟外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益表內確認，惟組成本公司海外業務投資淨額其中部分之貨幣項目所產生匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額於綜合財務報表內之權益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產與負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣(即港元)，而彼等收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益表內確認。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃供款

本集團界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於其到期時以開支扣除。就國家管理之退休福利計劃作出之付款以界定供款計劃付款處理，而本集團於計劃下之責任與界定供款退休福利計劃之責任相等。

稅項

稅項指本期應付之稅項及遞延稅項之總和。

本期應付之稅項乃根據本年度之應課利得稅計算。由於應課利得稅並未計及在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦未計及從不課稅或扣減之收益表項目，故與收益表所報溢利有異。本集團本期稅項負債乃按已於結算日實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利所使用之相應稅基之差額予以確認，並利用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課臨時差額予以確認，而遞延稅項資產則按可動用應課稅溢利以抵銷可扣減臨時差額而予以確認。倘臨時差額來自商譽(或負商譽)或來自初步確認一項不影響應課稅溢利或會計利潤之交易之其他資產及負債(業務合併除外)，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅臨時差額而予以確認，惟倘本集團能控制撥回臨時差額以及臨時差額於可預見將來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以檢討，並減少至不會再有充足溢利以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期結算負債或變現資產之期間所適用之稅率計算。遞延稅項在損益表中支銷或計入損益表，惟倘其涉及直接在股本中扣除或計入股本之項目，則遞延稅項亦會在股本中處理。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

船舶物料

船舶物料為船上潤滑油及燃油盤存，按成本值及可變現淨值列賬，並以先入先出法計算。

存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本包括所有購入成本及(如適用)令存貨處於其現時地點及狀況所涉及之轉換成本及其他成本，並按加權平均法計算。可變現淨值為日常業務中之估計售價減去估計完成成本及作出銷售時必需之估計成本。

金融工具

當集團實體訂立金融工具之合約條文，金融資產及金融負債均須於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步均按照公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債(經損益賬以公平價值計算之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平價值扣除。直接應佔收購經損益賬以公平價值計算之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款、應收款項及可供出售之金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就每類金融資產採納之會計政策載列如下。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持作買賣之金融資產。於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，而公平價值變動於產生期內直接於損益賬內確認。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、供貸應收款項、及銀行存款)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回金額增加有關，減值虧損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該資產原未確認減值之已攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否指定或分類為任何其他類別。於初步確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益內確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益內確認之累計收益或虧損會自權益內剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間經損益賬撥回。

就可供出售之股本投資而言，倘並無交投活躍市場之市價報價，而其公平價值未能可靠計算，則可供出售之股本投資於初步確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損於損益賬內確認。減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值之間之差額計算。該減值虧損將不會於往後期間撥回。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本投資工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本投資工具之定義分類。

股本投資工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。就金融負債及股本工具所採納之會計政策乃載於下文。

金融負債

金融負債包括應付貿易及其他帳款、物業租金按金、應付附屬公司少數股東款項、銀行借貸、其他借貸、來自同系附屬公司之貸款及來自附屬公司少數股東款項，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股權工具

本公司發行之股權工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

終止確認

倘可收取資產現金流量之權利終止，或金融資產已轉讓且本集團已轉讓金融資產之絕大部分所有權之風險及回報，則可終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面金額與已收代價及直接於股權確認之累計損益間之差額乃於損益確認。

至於金融負債，倘及僅可於該等金融資產終絕(即有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿)時於本集團資產負債表內剔除。終止確認金融負債之賬面金額與已付或應付代價間之差額乃於損益確認。

以股權結算之股份支付交易

就本公司董事及僱員獲授之購股權而言，已收取服務之公平值乃參考授出日期購股權之公平值在歸屬期間按直線法支銷，並於權益下之購股權儲備中相應增加。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之金額將會轉撥股份溢價。當歸屬期後沒收或於屆滿日期後尚未行使購股權，先前於購股權儲備中確認之金額將轉撥至累計溢利。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

減值虧損 (商譽除外)

本集團於各結算日檢討其無形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損列為重估減值。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無出現減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損減撥回為重估增值。

6. 估計不明朗因素之主要來源

本集團對未來作出估計及假設。該等估計及假設會對未來財政年度內之資產及負債之賬面金額造成重大調整之重大風險，現詳述如下：

應收貿易及其他帳款及應收短期貸款準備

本集團根據帳款之估計可收回程度及賬齡分析以及管理層之判斷，以評估應收貿易及其他帳款及應付短期貸款準備。評估最後落實該等應收款項時，需要作出一定程度之判斷，包括各對手方目前之信譽。倘本集團客戶或對手方之財務狀況轉壞，導致付款之能力有損，則或需額外計提準備。於二零零五年十二月三十一日，應收貿易帳款之賬面金額(扣除準備)及應收短期貸款之賬面金額(扣除準備)分別為78,931,000港元(二零零四年：53,243,000港元)及262,791,000港元(二零零四年：21,500,000港元)。

所得稅

於二零零五年十二月三十一日，未動用稅項虧損有關之遞延稅項資產277,000,000港元並未於本集團資產負債表中確認。遞延稅項資產之變現能力主要視乎日後會否出現足夠之來未來溢利或可扣稅暫時差額而定。倘若已產生實際未來溢利超出預期，則可能引起重大遞延稅項資產，該等資產將於期內在收益表中確認入賬。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股權投資、應收貿易帳款、應付貿易帳款、應收貸款、借貸及銀行結餘及現金。有關該等金融工具之詳情，已於個別附註內披露。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策現載列如下。管理層管理及監控本集團承擔之上述風險，以確保合時有效地實施適當措施。

市場風險

(1) 貨幣風險

本集團大部分交易以個別集團實體之功能貨幣列值，因此無需承擔重大貨幣風險。

(ii) 公平值利率風險

本集團之公平值利率風險主要來自定息銀行及其他借貸。此外，本集團亦需承擔浮動利率借貸之現金流量利率風險。本集團目前並無對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大銀行借貸。

(iii) 價格風險

本集團主要透過其持作買賣用途之投資而承擔股權抵押品價格風險。管理層藉著定期檢討投資管理此項風險。

流動資金風險

審慎地管理流動資金，即保持足夠現金，並透過具備足夠金額之已承諾信貸融資，提供可供動用之資金。本集團之目標是透過安排銀行融資以及其他外部融資，維持資金之靈活性。誠如附註2所披露，本集團已於二零零六年三月取得額外銀行融資250,000,000港元。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團主要金融資產為銀行結餘及現金、股權投資及應收貿易帳款及應收貸款。

一旦對手方未能於二零零五年十二月三十一日履行責任，本集團就信貸風險所承擔之金額，最多以綜合資產負債表內所述應收貿易帳款及應收短期貸款為限。為了盡量減低信貸風險，本集團管理層於各結算日審閱各應收貿易帳款及應收短期貸款之可收回金額，以確保已就未能收回之金額提呈足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減少。

由於對手方與銀行之信譽良好，故此本集團之流動資金信貸風險有限。

本集團並無重大集中之信貸風險，且對手方及客戶數目眾多，能夠分散風險，惟來自聯營公司之應收貸款除外(見附註26及32)。

8. 營業額

營業額指從第三方已收及應收款項淨額之總數(已扣除在中國應付之營業稅)，概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持續經營業務		
電力及熱氣銷售	365,124	151,738
出售貨品	87,335	73,995
酒店營運收入	132,897	68,760
租金收入及物業管理	106,013	68,542
出售其他投資之銷售所得款項	—	18,079
投資所得利息收入	16,336	17,773
出售物業	4,437	15,101
顧問費	1,850	2,750
船運處理費用	—	597
股息收入	100	274
	714,092	417,609
已終止經營業務		
船舶租賃收入(附註15)	25,304	149,581
	739,396	567,190

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

9. 其他經營收入

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	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	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銷售投資物業	15,633	—	—	—	15,633	—
擔保溢利補償 (附註i)	13,051	—	—	—	13,051	—
收購附屬公司之 折讓(附註ii)	2,880	—	—	—	2,880	—
中國政府之補貼	6,658	1,953	—	—	6,658	1,953
銷售廢料	3,029	1,228	—	—	3,029	1,228
匯兌收益	3,855	147	—	—	3,855	147
估算利息收入	9,071	—	—	—	9,071	—
停車位租金收入	3,650	1,684	—	—	3,650	1,684
其他	11,910	7,837	770	972	12,680	8,809
	69,737	12,849	770	972	70,507	13,821

附註：

- (i) 根據本集團與Golden Concord Holdings Limited (「GCH」)訂立之買賣協議，本集團若干從事電力及熱氣業務之附屬公司及聯營公司已獲GCH擔保可取得預定水平之收入。年內，本集團已將擔保溢利補償13,051,000港元確認為收入。
- (ii) 應用香港財務報告準則第3號時，本集團所佔被收購公司可辨識資產及負債淨公平值之剩餘權益隨即於收益表中確認，即自合約日期至收購日期被收購公司淨資產之增加。

10. 融資成本

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	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	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行及其他 借貸利息：						
—於五年內 悉數償還	49,031	14,030	46	1,138	49,077	15,168
—於五年後 償還	—	651	—	1,166	—	1,817
非即期免息貸款之 估算利息開支	9,558	—	—	—	9,558	—
	58,589	14,681	46	2,304	58,635	16,985

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

本公司已付或應付九位(二零零四年：十位)董事之酬金如下：

二零零五年	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 以股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
王軍	20	—	—	1,617	—	1,637
賀平	20	—	—	2,246	—	2,266
李世亮	—	1,517	60	1,042	63	2,682
陳德志	20	—	—	63	—	83
陳洪生	20	—	—	2,110	—	2,130
葉振忠	50	—	—	63	—	113
姚剛	80	—	—	105	—	185
蔡澍鈞	50	—	—	63	—	113
林德成	50	—	—	63	—	113
總計	310	1,517	60	7,372	63	9,322

二零零四年	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 以股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
王軍	20	—	—	—	—	20
賀平	20	—	—	—	—	20
李世亮	—	1,362	—	—	94	1,456
陳德志	20	—	—	—	—	20
陳洪生	20	—	—	—	—	20
謝大同	—	—	—	—	—	—
葉振忠	40	—	—	—	—	40
姚剛	110	—	—	—	—	110
蔡澍鈞	50	—	—	—	—	50
林德成	70	—	—	—	—	70
總計	350	1,362	—	—	94	1,806

截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度，本集團概無向任何董事支付酬金，以作為鼓勵加盟或於加盟本集團或離職補償。於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年，概無董事免收任何酬金。

本集團因應本身之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而釐定花紅。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

12. 僱員酬金

五位最高薪酬人士之酬金總額，包括本公司之四位(二零零四年：一位)執行董事(其酬金載於上文附註11)。餘下一位(二零零四年：四位)最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	1,155	3,460
花紅	60	—
退休福利計劃供款	50	181
	1,265	3,641

餘下一位(二零零四年：四位)最高薪酬人士之酬金列入以下組別：

	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	—	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

13. 除稅前溢利

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利已扣除：						
員工成本						
—董事酬金(附註11)	9,322	1,806	—	—	9,322	1,806
—其他員工成本	67,317	45,606	1,207	6,595	68,524	52,201
—其他員工 退休福利計劃供款	5,981	4,892	—	—	5,981	4,892
—其他員工股權結算以股份 支付款項	385	—	—	—	385	—
	83,005	52,304	1,207	6,595	84,212	58,899
商譽攤銷(計入行政開支)	—	341	—	—	—	341
攤銷預付租賃款 (計入行政開支)	8,804	2,864	—	—	8,804	2,864
物業、廠房及設備折舊	94,913	73,322	2,468	17,343	97,381	90,665
折舊及攤銷總額	103,717	76,527	2,468	17,343	106,185	93,870
核數師酬金						
—本年度	1,800	1,386	—	42	1,800	1,428
—往年度撥備不足	56	90	—	—	56	90
出售投資物業之虧損	—	326	—	—	—	326
以下各項之經營租賃租金						
—租賃物業	2,441	1,779	—	—	2,441	1,779
—衛星頻道	4,680	5,460	—	—	4,680	5,460
所佔聯營公司稅項 (計入所佔聯營公司業績)	1,333	3,191	—	—	1,333	3,191
並已計入：						
收購附屬公司之折扣 (計入其他收入)	2,880	—	—	—	2,880	—
出售投資物業之收益	15,633	—	—	—	15,633	—
出售物業、廠房及設備之收益	165	61	—	—	165	61
物業租金收入， 扣除直接開支5,235,000港元 (二零零四年：5,918,000港元)	100,778	62,199	—	—	100,778	62,199



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 稅項

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
開支包括：						
香港利得稅	-	-	-	-	-	-
中國企業所得稅	16,107	6,080	-	-	16,107	6,080
	16,107	6,080	-	-	16,107	6,080
遞延稅項(附註47)	13,777	2,574	-	-	13,777	2,574
	29,884	8,654	-	-	29,884	8,654

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

中國企業所得稅準備乃根據中國有關所得稅率及法規就本年度估計應課稅溢利按稅率介乎15%至33%計算。

根據一九九一年頒佈之中華人民共和國主席令第45號所列之有關法律及法規，本公司一間中國附屬公司上海浦利房地產發展有限公司(「上海浦利房地產」)享有中國企業所得稅優惠稅率15%。

有關遞延稅項之詳情載於附註47。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 稅項 (續)

年內稅項開支可與收益表中之除稅前溢利對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利：		
持續經營業務	136,039	25,169
已終止經營業務	75,771	156,618
	211,810	181,787
按中國法定稅率33%(二零零四年：33%)計算	69,897	59,990
分佔聯營公司之業績之稅務影響	10,066	(1,340)
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	16,615	41,999
毋須課稅之收入之稅務影響	(31,164)	(74,597)
未確認稅項虧損之稅務影響	19,173	16,030
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	(331)	(8,404)
授予中國附屬公司稅務優惠之影響	(5,184)	—
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	(49,188)	(25,024)
年內稅項開支	29,884	8,654



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務

於二零零四年十一月，本集團訂立協議出售兩艘貨輪「海吉」號及「海康」號，代價分別為27,175,000美元（相等於約211,965,000港元）及25,175,000美元（相等於約196,365,000港元）。本集團之航運業務於完成出售該兩艘貨輪後終止。

「海吉」號貨輪已於二零零四年完成出售，本集團因而獲得收益54,637,000港元。

「海康」號貨輪已於二零零五年四月完成出售，本集團因而獲得收益59,503,000港元。

已終止經營業務應佔資產及負債已分類為持作出售之出售組別，並於綜合資產負債表中獨立呈報。

(a) 收益表

本年度來自已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已終止經營業務溢利(見下文附註)	16,268	101,981
出售已終止經營業務之收益	59,503	54,637
於綜合收益表呈報	75,771	156,618

附註：已終止經營業務之溢利如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	25,304	149,581
銷售成本	(9,414)	(45,544)
毛利	15,890	104,037
其他收入	770	972
行政開支	(346)	(724)
融資成本	(46)	(2,304)
本年度溢利	16,268	101,981



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務 (續)

(b) 資產負債表

已終止經營業務於結算日之資產及負債如下:

	二零零四年 千港元
資產	
物業、廠房及設備	135,348
其他應收款項	610
	<hr/>
分類列為持作出售之總資產	135,958
負債	
其他應付款項	2,382
	<hr/>
出售集團之淨資產	<hr/> <u>133,576</u>

(c) 現金流量表

年內已終止經營業務之現金流量如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營活動所得(所用)淨現金	(40,757)	64,687
投資活動所得淨現金	196,365	211,965
	<hr/>	<hr/>

16. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息每股0.02港元(二零零四年: 0.02港元)	17,900	17,908
二零零四年末期股息每股0.03港元 (二零零三年: 0.06港元)	26,872	53,706
	<hr/>	<hr/>
	44,772	71,614

董事會建議派發末期股息每股0.03港元(二零零四年: 0.03港元), 惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
母公司股本持有人應佔本年度溢利(虧損)：		
－持續經營業務	88,830	(3,769)
－已終止經營業務	75,771	156,618
	164,601	152,849

	二零零五年	二零零四年
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	895,247,581	886,517,392
對普通股購股權之潛在攤薄影響	8,256,639	12,697,607
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	903,504,220	899,214,999

根據以上數據計算之已終止經營業務每股基本及攤薄盈利如下：

	二零零五年	二零零四年
已終止經營業務所產生		
－基本	8.46仙	17.67仙
－攤薄	8.39仙	17.42仙

由於行使本公司之購股權將導致每股虧損減少，因此並無呈列截至二零零四年十二月三十一日止年度之持續經營業務所產生每股攤薄虧損。

本集團已於本年度採納新訂及經修訂會計政策，詳情載於上文附註3。倘該等變動對二零零五年及二零零四年所呈報之業績有影響，所呈報之每股盈利亦受影響。下表概述對持續經營業務及已終止經營業務產生之每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙
未經調整之數字	8.83	18.61	8.75	18.35
因會計政策變動產生 之調整	9.56	(1.37)	9.47	(1.35)
已呈報/已重列	18.39	17.24	18.22	17.00



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	千港元
本集團	
公平值	
於二零零四年一月一日	698,440
於收益表確認公平值增值	23,752
出售	<u>(1,228)</u>
於二零零四年十二月三十一日	720,964
匯兌調整	15,750
收購附屬公司時收購	546,000
於收益表確認公平值增值	113,722
出售	<u>(38,662)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,357,774</u>

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作增值用途的物業權益，利用公平值模式計量，並分類入賬列作投資物業。

本集團投資物業的公平值已於二零零五年十二月三十一日經獨立專業物業測量師兼估值師環亞物業顧問有限公司(與本集團概無關連)按該日的估值釐定。重估增值已計入綜合收益表。環亞物業顧問有限公司乃Institute of Valuers之成員，擁有適合資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值。該估值符合國際估值標準，並參考有關市場可資比較之銷售交易而釐定。

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 長期租約，位於香港	76,000	55,000
— 中期土地使用權，位於中國	1,281,774	665,964
	<u>1,357,774</u>	<u>720,964</u>



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備

	酒店 物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	廠房及 機器 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
本集團								
成本或估值								
於二零零四年								
一月一日	471,900	157,941	93,094	7,149	464,244	344,972	25,900	1,565,200
收購附屬公司時收購	—	—	—	19	—	—	—	19
添置	—	14,307	4,844	4,659	—	580	174,925	199,315
轉讓	(8,828)	33	10,344	—	—	62,742	(64,291)	—
出售	—	(7,593)	(2,817)	(374)	(231,226)	(802)	—	(242,812)
重估時產生調整	8,828	—	—	—	—	—	—	8,828
重新分類列作持作出售	—	—	—	—	(233,018)	—	—	(233,018)
於二零零四年								
十二月三十一日	471,900	164,688	105,465	11,453	—	407,492	136,534	1,297,532
匯兌調整	—	34,380	2,970	372	—	13,354	1,265	52,341
添置	—	19,515	2,173	5,569	—	7,468	459,227	493,952
收購附屬公司時收購	78,400	198,714	2,970	2,677	—	224,636	5,000	512,397
轉讓	—	18,457	—	—	—	52,568	(71,025)	—
出售	—	(499)	(2,152)	(1,841)	—	(38)	—	(4,530)
於二零零五年								
十二月三十一日	550,300	435,255	111,426	18,230	—	705,480	531,001	2,351,692
包括：								
按成本	—	291,723	102,598	18,230	—	705,480	531,001	1,649,032
按估值— 一九九五年	—	27,893	—	—	—	—	—	27,893
— 一九九七年	—	115,639	—	—	—	—	—	115,639
— 二零零四年	—	—	8,828	—	—	—	—	8,828
— 二零零五年	550,300	—	—	—	—	—	—	550,300
	550,300	435,255	111,426	18,230	—	705,480	531,001	2,351,692



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

	酒店 物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	廠房及 機器 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
折舊及攤銷								
於二零零四年								
一月一日	—	48,544	78,122	3,928	174,922	99,588	—	405,104
年度撥備	9,476	19,691	8,487	2,624	17,343	29,351	—	86,972
出售時撇銷	—	(5,767)	(1,986)	(374)	(94,595)	(667)	—	(103,389)
重估時撇銷	(9,476)	—	—	—	—	—	—	(9,476)
重新分類作持作出售	—	—	—	—	(97,670)	—	—	(97,670)
於二零零四年								
十二月三十一日	—	62,468	84,623	6,178	—	128,272	—	281,541
滙兌調整	—	1,969	2,379	274	—	4,148	—	8,770
年度撥備	11,673	27,536	8,089	2,715	—	44,900	—	94,913
出售時撇銷	—	(373)	(884)	(1,605)	—	(38)	—	(2,900)
重估時撇銷	(11,673)	—	—	—	—	—	—	(11,673)
於二零零五年								
十二月三十一日	—	91,600	94,207	7,562	—	177,282	—	370,651
賬面淨值								
於二零零五年								
十二月三十一日	550,300	343,655	17,219	10,668	—	528,198	531,001	1,981,041
於二零零四年								
十二月三十一日(重列)	471,900	102,220	20,842	5,275	—	279,220	136,534	1,015,991

除在建工程外，物業、廠房及設備於估計可使用年期內，經計入估計剩餘價值利用直線法撇銷其成本或公平值計算折舊，有關折舊年率如下：

酒店物業	2%
樓宇	2%-18%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%
廠房及機器	6%-23%



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
位於下列地方以下列方式持有之 酒店物業及樓宇之賬面淨值包括：		
位於香港之長期租約	23,232	23,798
位於中國之中期租約	870,723	550,322
	893,955	574,120

於轉撥自投資物業前，本集團若干樓宇於一九九五年三月三十一日及一九九七年三月三十一日經獨立專業測量師兼物業估值師按公開市值基準進行估值。該等物業概無再進行任何估值。

倘一直並無對樓宇進行重估，則該等樓宇應按成本基準減累積折舊約343,014,000港元(二零零四年：101,578,000港元)計入財務報表。

所有汽車於出售前按經營租約持有使用。

20. 預付租賃款項

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團預付租賃款項包括：		
於香港之長期租約	94,587	96,892
於中國中期土地使用權	905,948	194,164
	1,000,535	291,056
為呈報所作之分析如下：		
流動資產	24,525	6,938
非流動資產	976,010	284,118
	1,000,535	291,056



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

21. 商譽

	本集團 千港元
成本	
截至二零零四年十二月三十一日止年度收購附屬公司時 產生及於二零零五年一月一日之結餘	6,815
應用香港財務報告準則第3號時撇銷累積攤銷	<u>(341)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>6,474</u>
攤銷	
截至二零零四年十二月三十一日止年度撥備及 於二零零五年一月一日之結餘	341
應用香港財務報告準則第3號時撇銷累積攤銷	<u>(341)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
減值	
年內確認之減值虧損及於二零零五年十二月三十一日之結餘	<u>6,474</u>
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>6,474</u>

於二零零四年十二月三十一日之前，商譽於其估計可使用二十年期內按直線法予以攤銷。

年內，董事已審閱商譽之賬面金額，並已確認6,474,000港元作為二零零五年出售相關業務之減值虧損。

22. 其他無形資產

其他無形資產指收購預付租金之溢價，有關溢價將按有關預付租金之相同基準予以攤銷。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

23. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本值	160,056	160,056
應收附屬公司款項減已確認減值虧損	—	2,570,840
	160,056	2,730,896

本公司之主要附屬公司於二零零五年十二月三十一日之詳情載於附註56。

於二零零四年十二月三十一日，應收附屬公司之款項乃無抵押，且無固定還款期。除一筆為數14,872,000港元之款項按商業利率計息外，其餘結餘乃不計息。

24. 於聯營公司之權益

	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
於聯營公司之非 上市投資成本	261,191	353,280	77,060	77,060
分佔收購後溢利及儲備， 扣除已收股息	(16,894)	114,100	—	—
	244,297	467,380	77,060	77,060



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益 (續)

本集團於二零零四年十二月三十一日之投資成本乃收購於聯營公司之權益所產生之商譽594,000港元。商譽之變動載列如下:

	本集團 千港元
成本	
於二零零四年一月一日	69,936
調整以往期間計算收購代價	(8,662)
收購時產生之商譽	620
出售聯營公司權益時撇銷	(61,274)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	620
應用香港財務報告準則第3號時撇銷累積攤銷	(26)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	594
	<hr/>
攤銷	
於二零零四年一月一日	24,943
調整以往期間之費用	(866)
本年度撥備	12,714
出售聯營公司權益時撇銷	(36,765)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	26
應用香港財務報告準則第3號時撇銷累積攤銷	(26)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>
減值	
於截至二零零五年十二月三十一日止年度確認之減值虧損及 於二零零五年十二月三十一日之結餘	594
	<hr/>
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	594
	<hr/>

直至二零零四年十二月三十一日之前，商譽於其可使用五至二十年期間內予以攤銷，該筆攤銷金額計入本集團所佔聯營公司業績內。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益 (續)

於二零零四年十二月三十一日賬面金額為3,444,000港元之負商譽(二零零四年一月一日:無),按扣除於聯營公司之投資成本呈列。於以往年度,負商譽按直線法分二十年(即所購入可予折舊資產之餘下加權平均可使用年期)於收益表內解除。所有負商譽已在應用香港財務報告準則第3號後於二零零五年一月一日取消確認入賬。

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年收購所產生之負商譽	1,716
調整以往期間計算收購代價所產生之負商譽	1,728
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日 應用香港財務報告準則第3號時取消確認入賬	3,444 (3,444)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>

本集團聯營公司之合併財務資料概要載列如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
總資產	3,053,797	1,773,578
總負債	(2,504,030)	(765,780)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	549,767	1,007,798
	<hr/>	<hr/>
本集團所佔聯營公司資產淨值	244,297	466,786
	<hr/>	<hr/>
營業額	1,660,766	457,156
	<hr/>	<hr/>
年內(虧損)溢利	(83,045)	66,297
	<hr/>	<hr/>
本集團年內所佔聯營公司(虧損)溢利	(30,503)	4,062
	<hr/>	<hr/>



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益 (續)

本集團於二零零五年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點	由本公司持有所佔已發行 股本/註冊股本面值比例		主要業務
		直接	間接	
阜寧協鑫環保 熱電有限公司 (「阜寧電力」)	中國	—	29.4%	電力及熱氣供應
同新有限公司 (「同新」)	薩摩亞群島	—	49%	於一物業發展公司之 投資控股
徐州西區環保 熱電有限公司 (「徐州電力」)	中國	—	36.75%	電力及熱氣供應
豐泰保險(亞洲) 有限公司 (「豐泰」)	香港	48%	—	保險業務
東方聯合音像 發展有限公司	中國	—	31.7%	製造及批發光碟、 錄像光碟及數碼 錄像光碟
陽江市保豐碼頭 有限公司	中國	—	35%	經營港口

25. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於共同控制企業之非上市投資成本	6,392	6,392
分佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	(6,392)	(6,392)
	—	—



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

25. 於共同控制企業之權益 (續)

本集團已終止確認其所佔共同控制企業之虧損。年內及累計未確認所佔共同控制企業之金額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
未確認所佔共同控制企業之虧損	89	1,472
累計未確認所佔共同控制企業之虧損	27,954	27,865

本集團於二零零五年十二月三十一日由本公司間接持有之共同控制企業詳情如下：

共同控制企業名稱	成立地點	應佔註冊股本 面值之比例	主要業務
天津華盛房地產發展 有限公司	中國	25%	中國天津之 物業發展

26. 於物業發展項目之投資

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資成本	—	210,000

此數額乃指本集團發展中國北京之物業項目中國證券大廈(「項目」)之投資成本。投資成本包括同新有限公司(「同新」)49%之股權之49美元(約382港元)、向同新提供之股東貸款165,000,000港元(二零零四年：152,271,000港元)及向持有同新51%股權之新城市(北京)建設有限公司(「新城市」，新城市及其附屬公司統稱「新城市集團」)提供之貸款45,000,000港元(二零零四年：45,000,000港元)。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司，持有北京中証房地產開發有限公司(在中國成立以發展項目之中外合作合營企業)之註冊股本66%。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

26. 於物業發展項目之投資(續)

根據於二零零四年五月八日訂立之協議(「協議」)，本集團同意以認購價49美元認購同新之49股新普通股(隨後重列為「A類普通股」，本集團有權收取優先股息分派)，並向同新墊支免息股東貸款165,000,000港元，以特別為項目提供營運資金。

此外，本集團已向新城市墊支貸款(「新城市貸款」)，貸款以年息率6%計息，並須根據協議在二零零五年償還。股東貸款及新城市貸款乃由新城市股份作抵押。

根據同新股東協議之條款，同新之股息政策為在每個財政年度結束時，分派相等於根據薩摩亞群島適用法律計算在該財政年度可供分派予股東之盈餘／溢利總額之現金股息。在該等可供分派股息中，本集團有權在向新城市集團派付最多為136,000,000港元股息前，優先收取最多為94,600,000港元之優先股息分派(連同償還股東貸款以及新城市貸款(以及應計利息))。此外，新城市集團所墊支之貸款總額約184,000,000港元(「新城市集團貸款」)將僅於悉數償還及支付股東貸款及新城市貸款(以及所有應計利息)以及向本集團支付上述分派94,600,000港元後，始予以還款予新城市集團。

於向本集團全數支付上述優先股息、償還股東貸款及新城市貸款(連同所有應計利息)，以及向新城市集團償還新城市集團貸款後，同新之其他分派將分別按25%及75%之比例，分派及支付予本集團及新城市集團。

誠如上文附註3所釋闡，於二零零五年一月一日應用香港財務報告準則第39號時，於上述物業發展項目之投資已重新分類列作短期應收貸款。

向同新墊支之該筆免息非流動貸款165,000,000港元，已於二零零四年十二月三十一日按面值金額列賬。根據香港會計準則第39號之有關過渡性條文，本集團最初按公平值計算墊支予同新之貸款，已於二零零五年一月一日按攤銷成本151,191,000港元(見附註32)列賬。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

27. 證券投資

於二零零四年十二月三十一日之證券投資載列如下。

	投資證券 千港元	其他投資 千港元	總計 千港元
本集團			
股本證券：			
於香港上市	75,526	2,850	78,376
非上市	—	15,935	15,935
總計	75,526	18,785	94,311
上市證券之市值	44,066	2,850	46,916
為呈報所作賬面值 之分析如下：			
流動	—	17,850	17,850
非流動	75,526	935	76,461
	75,526	18,785	94,311
本公司			
流動投資：			
上市股本證券	—	2,850	2,850
上市證券之市值	—	2,850	2,850

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司董事已按目前之經濟狀況並參照若干投資證券市值，審閱該等投資證券之賬面值。3,790,000港元之減值虧損已於截至二零零四年十二月三十一日止年度之收益表內確認及扣除。

於二零零五年一月一日應用香港會計準則第39號時，該等證券投資已重新分類列作香港會計準則第39號項下之適合類別。

28. 酒店項目已付按金

本集團已就於中國之一個酒店項目發展支付按金。該筆按金已於二零零五年全數動用。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

29. 已付收購附屬公司及聯營公司按金

於二零零五年十二月三十一日，該等結餘指本集團就收購一間附屬公司及聯營公司分別已付之按金798,000港元及132,860,000港元，該等附屬公司及聯營公司主要從事電力及熱氣供應以及物業發展。有關資本承擔已載於附註49。

於二零零四年，本集團已就收購若干附屬公司及聯營公司支付按金。該等附屬公司及聯營公司乃從事持有物業、生產及銷售大豆、大豆油及相關副產品以及經營港口。有關按金包括兩筆分別按年利率10%及17%計息之款項約93,458,000港元及28,037,000港元。

30. 存貨

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
原材料	41,417	18,010
在製品	146	127
製成品	1,827	513
	43,390	18,650

所有存貨均按成本值入賬。

31. 應收貿易及其他賬款

本集團之政策容許向其貿易客戶提供30天至90天不等之信貸期。於結算日之應收貿易及其他帳款帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
零至30天	58,763	25,504
31天至90天	16,699	17,241
超過90天	3,469	10,498
應收貿易帳款總額	78,931	53,243
部分出售附屬公司應收款項	33,654	47,664
其他應收款項	34,879	151,954
	147,464	252,861

本集團於二零零五年十二月三十一日之貿易應收帳款之公允值與相應之帳面值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

32. 短期應收貸款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貸款予新城市	45,000	—
貸款予同新	165,000	—
	210,000	—
減：估算利息調整	(4,737)	—
	205,263	—
其他貸款	57,528	21,500
	262,791	21,500

本集團之應收貸款以下列貨幣計值：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	254,126	21,500
人民幣	8,665	—
	262,791	21,500

給予新城市之貸款按年利率6%計息，而給予同新之貸款為免息且按實際利率6%折讓。有關新城市及同新之其他貸款載於附註26。

其他貸款按6%至12%計息。彼等於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 可供出售之投資及持作買賣之投資

可供出售之投資

金額指於香港非上市股本證券之投資，由於合理之公平值估計範圍相當重大，致使本公司董事認為不能可靠地計量彼等之公平值，故該金額乃按各結算日之成本減減值計量。

持作買賣之投資

金額指於香港股本證券之投資。此等證券之公平值乃按於香港股票交易所之市場買入價計算。

34. 已抵押銀行存款

本集團

已抵押銀行存款指為取得授予本集團之一般銀行信貸而抵押予銀行之存款。為數21,749,000港元(二零零四年：25,178,000港元)之存款已作抵押，以取得一般銀行信貸，並因而歸類為流動資產。

已抵押銀行存款按固定年利率1.2%計息。於二零零五年十二月三十一日，銀行存款之公平值與相應之賬面值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 應付貿易及其他賬款

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
零至30天	24,464	15,520
31天至90天	4,037	10,030
超過90天	18,536	3,853
應付貿易賬款總額	47,037	29,403
其他應付賬款	327,423	289,465
	374,460	318,868

於二零零五年十二月三十一日，本集團之應付貿易及其他賬款之公平值與相應之賬面值相若。

36. 應付附屬公司少數股東之款項

本集團

應付附屬公司少數股東之款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零零五年十二月三十一日，該數額之公平值與其賬面值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

37. 銀行借貸

	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				
— 有抵押	842,885	387,684	460,000	180,000
— 無抵押	356,707	102,569	80,000	25,000
	1,199,592	490,253	540,000	205,000
上述貸款之到期日如下：				
按要求或一年內	624,317	279,061	246,000	45,000
一年以上，但不超過 兩年以上	406,952	111,772	294,000	70,000
兩年以上，但不超過 五年以上	168,323	99,420	—	90,000
	1,199,592	490,253	540,000	205,000
減：載於流動負債之一年 內到期款項	(624,317)	(279,061)	(246,000)	(45,000)
一年後到期之款項	575,275	211,192	294,000	160,000

本集團之銀行貸款包括506,654,000港元(二零零四年：285,253,000港元)按年利率5%(二零零四年：5%)計息之定息借款，以及692,938,000港元(二零零四年：205,000,000港元)按香港銀行同業拆息加0.7%至香港銀行同業拆息加1.5%(二零零四年：香港銀行同業拆息加1.2%至香港銀行同業拆息加1.5%)計息之浮息借款。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

37. 銀行借貸 (續)

本集團及本公司之借款按以下貨幣計值：

	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
港元	692,938	179,533	540,000	205,000
美元	—	5,500	—	—
人民幣	506,654	305,220	—	—
	1,199,592	490,253	540,000	205,000

於年內，本集團取得300,000,000港元新造貸款。年度已提取之貸款按市場利率計算，並須於二零零七年至二零零八年償還。

董事認為，該等銀行借款之賬面值與其公平值相若。

38. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零四年一月一日、 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	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零四年一月一日	807,602,200	403,801
發行股份	100,000,000	50,000
行使購股權	2,660,000	1,330
購回及註銷股份	(14,864,000)	(7,432)
於二零零四年十二月三十一日	895,398,200	477,699
行使購股權 (附註i)	350,000	175
購回及註銷股份 (附註ii)	(1,159,000)	(579)
於二零零五年十二月三十一日	894,589,200	447,295



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

38. 股本 (續)

年內，本公司股本出現以下變動：

- (i) 合資格購股權持有人行使350,000份購股權，導致發行350,000股本公司每股面值0.50港元之普通股，總代價為259,000港元。
- (ii) 本公司在聯交所購回其若干股份如下：

購回之月份	購回之普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零五年七月	651,000	1.28	1.23	806
二零零五年八月	123,000	1.28	1.26	156
二零零五年十月	385,000	1.17	1.13	443
	1,159,000			1,405

購回之股份在購回後註銷，因此本公司之已發行股本已扣除有關之面值。購回時應付之溢價自累計溢利中扣除。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃

(a) 保利香港舊計劃

本公司之購股權計劃(「保利香港舊計劃」)於一九九三年六月十六日採納，主要旨在給予董事及合資格僱員獎勵。保利香港舊計劃已於二零零三年五月二十八日終止。根據保利香港舊計劃，本公司可向本公司或其附屬公司董事及僱員授出購股權，以每手授出之購股權支付代價1港元認購本公司股份。建議授出之購股權須於建議授出當日起30日內接受。授出之購股權可於自授出之日後一年起至授出之日後十年止之期間行使。可能授出之購股權涉及之股份最高數目，不可超過本公司不時已發行股本之10%(其中不包括已根據保利香港舊計劃配發及發行之本公司股份總數)。

行使價由本公司董事釐定，惟不會低於本公司於授出日期股份面值及緊接建議授出當日之前五個營業日之股份平均收市價之80%兩者中之較高者。

可能透過保利香港舊計劃授予合資格僱員之購股權涉及之股份總數，任何時間均不得超過本公司授出之購股權總數之25%。

於保利香港舊計劃終止後，不得再據此提呈購股權。然而，就尚未行使之購股權而言，保利香港舊計劃之條文仍然生效。根據保利香港舊計劃授出之尚未行使購股權將繼續受限於保利香港舊計劃之條文。

於二零零五年十二月三十一日，可能根據保利香港舊計劃授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約5.8%(二零零四年：5.8%)。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

下表披露僱員(包括董事)持有之保利香港舊計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於年內之變動詳情：

截至二零零五年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股 行使價 港元	於 二零零五年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二零零五年 十二月 三十一日 尚未行使
類別一：董事						
王軍	3.9.1997	5.175	6,000,000	—	—	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	—	—	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
賀平	3.9.1997	5.175	6,000,000	—	—	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	—	—	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
			<u>36,000,000</u>	—	—	<u>36,000,000</u>
類別二：僱員						
	3.9.1997	5.175	8,640,000	—	(360,000)	8,280,000
	5.6.1998	1.370	4,000,000	—	—	4,000,000
	30.11.2000	0.740	3,535,000	(350,000)	—	3,185,000
			<u>16,175,000</u>	<u>(350,000)</u>	<u>(360,000)</u>	<u>15,465,000</u>
所有類別合計			<u>52,175,000</u>	<u>(350,000)</u>	<u>(360,000)</u>	<u>51,465,000</u>
可行使						<u>51,465,000</u>
截至二零零四年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股行 使價 港元	於 二零零四年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二零零四年 十二月 三十一日 尚未行使
類別一：董事						
王軍	3.9.1997	5.175	6,000,000	—	—	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	—	—	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
賀平	3.9.1997	5.175	6,000,000	—	—	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	—	—	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
			<u>36,000,000</u>	—	—	<u>36,000,000</u>



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

截至二零零四年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股行 使價 港元	於 二零零四年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二零零四年 十二月 三十一日 尚未行使
類別二：前董事						
謝大同(附註)	3.9.1997	5.175	4,800,000	—	(4,800,000)	—
	5.6.1998	1.370	3,000,000	—	(3,000,000)	—
	30.11.2000	0.740	4,000,000	—	(4,000,000)	—
			11,800,000	—	(11,800,000)	—
類別三：僱員						
	3.9.1997	5.175	14,400,000	—	(5,760,000)	8,640,000
	5.6.1998	1.370	5,000,000	—	(1,000,000)	4,000,000
	30.11.2000	0.740	6,695,000	(2,660,000)	(500,000)	3,535,000
			26,095,000	(2,660,000)	(7,260,000)	16,175,000
所有類別合計			73,895,000	(2,660,000)	(19,060,000)	52,175,000
可行使						52,175,000

附註：謝大同先生由二零零四年一月十三日起辭任本公司董事。

保利香港舊計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

本公司股份於緊接購股權獲行使之日前之收市價介乎1.28港元至1.30港元不等(二零零四年：1.25港元至1.80港元)。

年內行使根據保利香港舊計劃所授出之購股權而發行股份所收取之總代價為259,000港元(二零零四年：1,968,400港元)。

(b) 保利香港新計劃

本公司已根據於二零零一年九月一日生效之經修訂聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章，終止保利香港舊計劃並採納新購股權計劃(「保利香港新計劃」)。有關計劃已於二零零三年五月二十八日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

保利香港新計劃旨在鼓勵合資格參與者，並將於二零一三年五月二十七日屆滿。根據保利香港新計劃，本公司董事會可向(i)本集團或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii)本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問、或股東或承包商；(iii)任何信託之受託人而其受益人，或任何酌情信託之酌情對象，包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問或股東或承包商；或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、專家、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司授出購股權，以每手授出之購股權1港元之代價認購本公司股份。

所授出之購股權須於授出之日起計28日內獲接納。董事會可全權酌情釐訂購股權可予行使之期間，有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計10年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間時行使購股權之限制。

本公司董事會釐訂之行使價，將不少於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使而予以發行之股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份總數之30%。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及予以發行之股份總數，在任何十二個月期間，不得超過已發行股份總數之1%。

於二零零五年十二月三十一日，根據保利香港新計劃授出而尚未行使之購股權數目約為4.9%。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

截至二零零五年 十二月三十一日止年度	授出日期	每股行使價 港元	於年內授出而 於二零零五年 十二月三十一日 尚未行使
類別一：董事			
王軍	14.7.2005	1.270	8,900,000
賀平	14.7.2005	1.270	8,900,000
李世亮	14.7.2005	1.270	8,000,000
陳德志	14.7.2005	1.270	300,000
陳洪生	14.7.2005	1.270	8,000,000
葉振忠	14.7.2005	1.270	300,000
姚剛	14.7.2005	1.270	500,000
蔡澍鈞	14.7.2005	1.270	300,000
林德成	14.7.2005	1.270	300,000
			35,500,000
類別二：僱員	14.7.2005	1.270	8,450,000
所有類別合計			43,950,000

保利香港新計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，曾於二零零五年七月十四日授出購股權。授出日期授出之購股權之估計公平值平均為0.1765港元。

該等公平值乃按二項模式(Binomial model)計算。計入該模式之因素如下：

	二零零五年
於授出日期之收市價	1.270港元
行使價	1.270港元
預期波幅 (附註a)	27%
預期年期 (附註b)	3年
無風險利率 (附註c)	3.462%
預期股息率 (附註d)	4%



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

附註：

- 預期波幅按本公司股份於緊接授出日期前過去一年之收市價之以往波幅計算。
- 利用該模型計算之預期年期已根據管理層之最佳估計、不可轉讓性之影響、行使限制及行為考慮而作出調整。
- 無風險利率乃根據外匯基金債券之孳息而定。
- 預期股息率乃假設為年利率4%。

本集團已就本公司授出之購股權於截至二零零五年十二月三十一日止年度確認總開支7,757,000港元(二零零四年：無)。

40. 儲備

	股份 溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
本公司					
於二零零四年一月一日	1,458,263	—	15,906	128,625	1,602,794
購回及註銷股份：					
— 購回股份溢價	—	—	—	(14,219)	(14,219)
— 轉讓	—	—	7,432	(7,432)	—
發行股份所產生溢價	116,638	—	—	—	116,638
股份發行開支	(3,229)	—	—	—	(3,229)
本年度溢利	—	—	—	28,012	28,012
已付股息 (附註16)	—	—	—	(71,614)	(71,614)
於二零零四年 十二月三十一日	1,571,672	—	23,338	63,372	1,658,382
確認股本結算					
以股份支付開支	—	7,757	—	—	7,757
購回及註銷股份：					
— 購回股份溢價	—	—	—	(826)	(826)
— 轉讓	—	—	579	(579)	—
發行股份所產生溢價	83	—	—	—	83
股份發行開支	(15)	—	—	—	(15)
本年度溢利	—	—	—	47,717	47,717
已派股息 (附註16)	—	—	—	(44,772)	(44,772)
於二零零五年 十二月三十一日	1,571,740	7,757	23,917	64,912	1,668,326

本公司於二零零五年十二月三十一日之可供分派予股東之儲備指約為64,900,000港元(二零零四年：63,300,000港元)之累計溢利。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

41. 其他借貸

本集團及本公司

該款項乃由本公司所佔豐泰41.666%權益作為抵押，單息年率6厘，並須於二零一零年十一月二十一日償還。

該數額於二零零五年十二月三十一日之公平值與其相應賬面值相若。

42. 應收(付)附屬公司款項

於二零零五年十二月三十一日之應數(付)附屬公司款項為無抵押及須於要求時償還。除14,872,000港元之應收附屬公司款項須按商業利率計息外，餘下結餘均為免息。

於二零零五年十二月三十一日之應收(付)附屬公司款項之公平值與其相應賬面值相若。

43. 同系附屬公司貸款

本集團

該貸款為無抵押、免息及於本公司附屬公司保利大廈有限公司(「保利大廈」)。

該初次確認之貸款之公平值乃按於授出貸款當日之現行市場利率6%所折讓之估計未來現金流量之現值計算。該等貸款於其後期間按攤銷成本以實益利率6%入賬。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

44. 附屬公司之少數股東貸款

本集團

該等貸款為無抵押、免息及須於二零二零年償還。

該初次確認之貸款之公平值乃按於授出貸款當日之現行市場利率6%所折讓之估計未來現金流量之現值計算。該等貸款於其後期間按攤銷成本以實益利率6%入賬。該等貸款之賬面值與其公平值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

45. 遞延特許權收入

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
承前未攤銷遞延特許權收入	44,858	59,812
外匯調整	1,297	—
減：年內經確認特許權收入	(15,385)	(14,954)
結轉未攤銷遞延特許權收入	30,770	44,858

特許權收入乃根據一項協議而向中國保利集團收取。根據該協議，中國保利集團須於一九九八年一月向本集團支付160,000,000元人民幣，以取得獨家管理本集團位於中國北京保利大廈物業權益之管理權，為期十年。

46. 收購附屬公司

年內，本集團完成收購若干附屬公司，有關詳情如下：

- (a) 於二零零五年一月，本集團向中國保利集團收購上海浦利房地產餘下之60%股本權益，代價為人民幣258,000,000元（相等於約240,448,000港元）。
- (b) 同日，本集團向中國保利集團收購湖北白玫瑰大酒店有限責任公司（「湖北白玫瑰」）全部股本權益及相關股東之貸款，代價為人民幣55,000,000元（相等於約52,854,000港元），並且假設股東貸款為人民幣99,949,000元（相等於約93,849,000港元）。
- (c) 於二零零五年一月，本集團行使其購股權，以分別根據日期為二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協向協鑫(集團)控股有限公司（「協鑫控股」）分別收購沛縣坑口環保熱電有限公司（「沛縣熱電」）1.1%及東台蘇中環保熱電有限公司（「東台熱電」）1.1%股本權益，代價各為1港元。沛縣熱電及東台熱電均為本集團於行使購股權前擁有49%之聯營公司。
- (d) 於二零零五年八月三十一日，本集團向獨立第三者收購Yaubond Limited（「Yaubond」）全部股本權益，代價為158,013,000港元。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

於年內收購之附屬公司之可識別資產及負債之公平值與彼等各自之賬面值並無重大差異。惟總額65,015,000港元之其他無形資產之確認(即預付租賃款項之公平值及賬面值間之差距)除外。於該等交易中收購之資產淨值，以及所產生之收購，折讓如下：

	上海浦利 房地產 千港元	湖北 白玫瑰 千港元	沛縣 熱電 千港元	東台 熱電 千港元	Yaubond 千港元	被收購者之 賬面值及 公平值 二零零五年 千港元 (附註)	二零零四年 千港元
所收購資產淨值：							
投資物業	546,000	—	—	—	—	546,000	—
物業、廠房及設備	424	79,625	250,254	181,748	346	512,397	19
其他無形資產	—	—	—	—	65,012	65,012	—
預付租賃款項	—	76,320	16,020	17,491	251,300	361,131	—
應收貸款	27,114	—	—	—	—	27,114	—
存貨	309	2,175	3,746	8,936	—	15,166	4,171
應收貿易及其他賬款	3,053	5,742	12,568	32,217	—	53,580	8,957
可收回稅項	—	571	—	161	—	732	—
銀行結存、存款及現金	36,797	11,675	1,728	4,171	8,053	62,424	13,297
應付貿易及其他賬款	(62,252)	(22,843)	(70,042)	(29,705)	(9,684)	(194,526)	(156)
稅項	(902)	—	(803)	—	—	(1,705)	(1)
少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	(20,556)
銀行借款	(14,953)	—	(57,464)	(109,199)	—	(181,616)	—
其他借款	—	(93,849)	—	—	(91,987)	(185,836)	—
遞延稅項負債	(46,564)	(6,562)	—	—	(65,027)	(118,153)	—
少數股東權益	—	—	(77,848)	(52,804)	—	(130,652)	(3,546)
資產淨值	489,026	52,854	78,159	53,016	158,013	831,068	2,185
視作資本貢獻	(52,968)	—	—	—	—	(52,968)	—
收購附屬公司折讓	—	—	(1,716)	(1,164)	—	(2,880)	—
收購產生之商譽	—	—	—	—	—	—	6,815
	436,058	52,854	76,443	51,852	158,013	775,220	9,000
支付方式：							
已支付之現金代價	240,448	52,854	—	—	158,013	451,315	9,000
於聯營公司之權益	195,610	—	76,443	51,852	—	323,905	—
	436,058	52,854	76,443	51,852	158,013	775,220	9,000
有關收購附屬公司現金及 等同現金之(流出)流入淨額分析：							
已付之現金代價	(240,448)	(52,854)	—	—	(158,013)	(451,315)	(9,000)
所收購銀行結存及現金	36,797	11,675	1,728	4,171	8,053	62,424	13,297
	(203,651)	(41,179)	1,728	4,171	(149,960)	(388,891)	4,297



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

於收購日期起至結算日止期間內，所收購附屬公司分別為本集團本年度之營業額及溢利作出貢獻約290,000,000港元及94,000,000港元。

倘該等收購於二零零五年一月一日完成，則本集團於本年度之營業額及溢利將分別為約290,000,000港元及94,000,000港元。此項備考資料僅供參考之用，未必反映該等收購如於二零零五年一月一日完成將對本集團營業額及業績造成之實際影響，亦不擬作為未來業績之預測。

47. 遞延稅項負債

本集團於本年度及以往年度確認之遞延稅項負債及其變動如下：

	物業重估 千港元
於二零零四年一月一日	—
會計政策變動之影響	38,610
自本年度股本中扣除	6,040
自本年度收入表中扣除	2,574
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	47,224
收購附屬公司	118,153
自本年度股本中扣除	3,852
自本年度收入報表中扣除	13,777
撥回出售投資物業	(2,859)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	180,147

於二零零五年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未動用之稅項虧損約81,000,000港元(二零零四年：73,900,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。該等未動用之稅項虧損可永久結轉。

此外，於二零零五年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約196,300,000港元(二零零四年：146,300,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。未動用稅項虧損之最高利益，可由產生作抵扣未來應課稅溢利之虧損起計，結轉至最多五年。

由於未能預測未來溢利流量，故此上述未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產尚未於財務報表內確認。

本公司在年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

48. 經營租約安排

本集團為承租人：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
下列項目之經營租約租金：		
— 土地及樓宇	2,441	1,779
— 衛星電視頻道	4,680	5,460

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之未償還承擔如下：

	本集團			
	衛星電視頻道		辦公室及廠房物業	
	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
一年內	4,680	5,460	2,352	2,133
第二至第五年 (包括首尾兩年)	18,720	21,840	12,833	9,254
五年後	9,360	16,380	16,455	18,606
	32,760	43,680	31,640	29,993

衛星電視頻道之租約年期按十二年磋商，而辦公室及廠房物業之租約年期則按十二年磋商。

本集團為出租人：

年內所得物業租金收入約100,800,000港元(二零零四年：62,200,000港元)。重大租約乃按一至十年之租賃期磋商。

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	48,984	51,196
第二至第五年(包括首尾兩年)	54,896	46,430
五年後	10,090	15,047
	113,970	112,673

本公司於結算日並無經營租約安排。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

49. 資本承擔

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團		
有關下列各項已訂約但未於財務報表撥備之資本開支		
— 收購物業、廠房及設備	10,958	—
— 收購附屬公司之權益	597,351	217,009
— 收購聯營公司之權益	36,679	49,085
— 新增在建工程	121,277	—
	766,265	266,094

50. 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸向若干銀行提供擔保，而已動用之數額約為80,000,000港元(二零零四年：60,000,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元之擔保。

51. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產賬面淨值如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
投資物業	411,400	702,400
酒店物業	127,793	471,900
船舶	—	135,348
廠房及機器	277,701	—
樓宇	233,325	76,653
預付租金	362,342	313,218
銀行存款	21,749	25,178
	1,434,310	1,724,697

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸亦包括若干附屬公司及一間聯營公司之股份。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

52. 退休福利計劃

本公司及其於香港之附屬公司根據職業退休計劃條例為合資格僱員設立界定供款退休福利計劃。該計劃之資產由獨立受託人於其基金內獨立管理。自收益表中扣除之退休福利計劃供款為本公司按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該計劃，則沒收之供款用作扣減本公司將來應付之供款。

為符合強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團亦為其於香港之合資格僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強積金條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃資產與本集團資產分開持有，並由獨立受託人於其基金管理。根據強積金計劃規則，僱主及其僱員均須按規則規定之比率供款。本集團就強積金計劃須承擔之唯一責任為根據計劃作出所須供款。沒收之供款不可用作扣減未來年度應付之供款。

自收益表中扣除產生自強積金計劃之退休福利計劃供款為本集團按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。

中國之附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按工資之若干百分比供款予該退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。

於結算日，並無因僱員退出退休福利計劃而產生可於未來年度扣減應付供款之重大沒收供款。

於收益表扣除之總成本約6,044,000港元(二零零四年：4,986,000港元)指本集團年內向計劃支付之供款。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與有關連公司(其中部份根據上市規則亦被視為關連人士)擁有重大交易及結餘。本集團與該等公司於年內之重大交易，及於結算日與該等公司之重大結餘詳情如下：

(I) 關連人士

(A) 與中國保利集團之交易及結餘

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
交易：		
物業租金收入(附註i)	25,559	28,127
已付經理酬金(附註ii)	13,869	13,604
已付物業租賃佣金及管理費 (附註iii)	1,981	1,981
收購附屬公司及承擔 股東貸款(附註iv)	—	387,746
出售投資物業(附註v)	46,294	—
建議收購附屬公司(附註vi)	562,500	—
結餘：		
應收貿易及其他賬款(附註vii)	13,157	11,142
應付貿易及其他賬款(附註vii)	38,745	34,551
應付長期貸款(附註viii)	80,518	168,224

附註：

- (i) 租金收入其中16,904,000港元(二零零四年：21,917,000港元)乃涉及先前經本公司獨立股東於股東特別大會上通過之租賃協議，而8,655,000港元(二零零四年：6,210,000港元)之租金收入乃有關本公司於二零零五年之報章公佈中所披露之租賃協議。

租金乃按有關租賃協議收取，而當時之租金乃相等於或接近由獨立專業物業估值師行於簽訂協議時確認之市值租金。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

- (ii) 經理酬金乃按由中國保利集團管理之本公司附屬公司之除稅前毛利之百分比計算。
- (iii) 物業租賃佣金及管理費乃參考由中國保利集團管理之本集團若干物業之租金收入計算。
- (iv) 於二零零四年八月十一日，本集團與中國保利集團訂立一份有條件協議以代價人民幣258,000,000元(相等於約242,254,000港元)收購上海浦利餘下60%股本權益。

同時，於二零零四年八月十一日，本集團與中國保利集團訂立另一份有條件協議，以收購湖北白玫瑰全部股權，代價人民幣55,000,000元(相等於約51,643,000港元)，並承擔中國保利集團借予湖北白玫瑰之股東貸款人民幣99,949,000元(相等於約93,849,000港元)。收購事項已於二零零五年一月完成。有關收購事項詳情，載於本公司於二零零四年十月二十九日刊發之通函及附註46。

- (v) 於二零零五年七月八日，本集團與保利上海集團有限公司(「保利上海」)訂立買賣協議，以向保利上海出售上海證券大廈北塔26樓全層，代價為人民幣48,156,000元(相等於約46,294,000港元)。有關出售之詳情載於本公司於二零零四年十月二十九日刊發之通函。
- (vi) 於二零零五年十月二十一日，本集團與中國保利集團訂立有條件協議，以收購保利上海全部股權，代價為人民幣585,000,000元(相等於約562,500,000港元)。有關收購之其他詳情載於本公司於二零零五年十一月三十日刊發之通函。該項收購已於二零零五年十二月三十一日舉行之股東特別大會上獲股東批准，惟截至二零零五年十二月三十一日止尚未完成。
- (vii) 該等結餘乃無抵押、免息，並須於要求時償還。
- (viii) 條款之詳情載於附註43。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

此外，於二零零零年一月二十六日，本集團與中國保利集團訂立一份協議（「二零零零年補充協議」）以補充雙方於一九九七年六月十一日訂立之管理協議（「管理協議」）。根據補充協議，中國保利集團按管理協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度暫停，但會按管理協議所提供之機制延至二零零七年十二月三十一日到期後兩年，即直至二零零九年十二月三十一日才屆滿。該項二零零零年補充協議乃於二零零零年三月十七日之股東特別大會上經股東批准。

而於二零零二年十二月三十一日，本集團與中國保利集團訂立一份協議（「二零零二年補充協議」）以補充雙方訂立之管理協議及二零零零年補充協議（以下統稱為「協議」）。根據二零零二年補充協議，中國保利集團按協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零三年十二月三十一日止年度暫停，但會按協議所提供之機制延至二零零九年十二月三十一日到期後翌年，即直至二零一零年十二月三十一日才屆滿。該項二零零二年補充協議乃於二零零二年十二月三十日之股東特別大會上經股東批准。

於二零零五年十二月三十一日，中國保利集團向一間銀行就本集團已動用之信貸30,938,000港元（二零零四年：30,938,000港元）提供擔保，並由本公司之附屬公司作出反擔保20,419,000港元（二零零四年：20,419,000港元）。

(B) 按比例融資予一間共同控制企業

本集團按於天津華盛之股權比例向天津華盛提供無抵押及不計息墊款。於二零零五年十二月三十一日，該等墊款（於以往期間確認減值虧損15,300,000港元前）之餘額約15,300,000港元（二零零四年：16,000,000港元）。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(C) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘

關連人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
蘇州電力及其聯屬 公司(附註i)	本集團應付貿易及 其他賬款(附註ii)	64,030	49,147
	股東貸款(附註ii)	66,955	—
	收購聯營公司(附註iii)	—	71,000
	收購聯營公司額外 權益(附註iv)	—	—
	建議收購附屬公司 (附註v)	35,649	—
保利天譽(廣州) 有限公司少數股東	股東貸款(附註vi)	—	106,262
越天發展有限公司 及其聯屬公司 少數股東	部份出售附屬公司及 股東貸款(附註vii)	164,819	—
	股東貸款(附註viii)	159,341	—

附註：

- (i) 蘇州協鑫電力投資有限公司(「蘇州電力」)乃本公司其中一間非全資附屬公司太倉保利協鑫熱電有限公司(前稱太倉新海康協鑫熱電有限公司)(「太倉保利」)之49%股東。

朱共山先生(「朱先生」)為蘇州電力之主要股東，持有蘇州電力註冊股本98%及協鑫控股註冊股本80%，亦為本公司擁有51%之附屬公司太倉新保利之前董事及最終主要股東。朱先生及其聯繫人士包括協鑫控股及蘇州電力，故屬本公司之關連人士。因此，上述交易及擔保被視為本公司之關連交易，須本公司股東批准。

- (ii) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(C) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘 (續)

附註：(續)

- (iii) 於二零零四年一月十五日，本集團與蘇州電力訂立協議，以按總代價45,540,000港元收購徐州電力註冊股本之36.75%。

同時，於二零零四年一月十五日，本集團與蘇州電力訂立另一份協議，以按總代價25,460,000港元收購阜寧電力註冊股本之29.4%。

徐州電力及阜寧電力之收購事項由協鑫控股擔保。

上述交易之其他詳情載於本公司於二零零四年二月六日刊發之通函。

- (iv) 於二零零五年一月一日，本集團行使其購股權，以根據二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協議向協鑫控股收購沛縣熱電1.1%之股本權益，代價為1港元。

同時，於二零零五年一月一日，本集團行使其購股權，以根據二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協議向協鑫控股收購東台熱電1.1%之股本權益，代價為1港元。

繼上述收購後，沛縣熱電及東台熱電已於二零零五年一月一日成為本公司之附屬公司。

- (v) 於二零零五年十月十八日，本集團與朱先生實益擁有之若干公司訂立若干協議，以按總代價4,488,000美元(相等於約35,649,000港元)收購Jia Xing Golden Concord Environment Protection Cogeneration Power Co., Ltd.註冊股本51%。收購事項之其他詳情載於本公司於二零零五年十一月十四日刊發之通函。收購於結算日尚未完成。

- (vi) 該貸款乃無抵押、免息，並已於年內悉數償還。

- (vii) 於二零零五年十月五日，本集團出售一間附屬公司之49%權益，連同由越天發展有限公司少數股東所控制之一間公司之股東貸款，總代價約164,800,000港元。

- (viii) 有關條款之詳情載於附註44。該等貸款按其攤銷成本列值。

此外，徐州電力及其聯屬公司於年內免費向本集團提供煤採購服務。

另外，於二零零五年十月五日，本集團與Yaubond Limited少數股東就中國廣州一個物業發展項目之項目管理訂立委任契據，基本項目管理費為人民幣30,000,000元(可予調整)。有關委任契據之詳情載於本公司於二零零五年十一月十六日刊發之通函。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(D) 非全資附屬公司間之交易

於二零零五年十二月三十一日，太倉保利就授予東台熱電之信貸向若干銀行作出擔保，而已動用之款項約為45,000,000港元(二零零四年：74,400,000港元)。

此外，於二零零五年十二月三十一日，東台熱電亦就授予太倉保利之信貸向若干銀行作出擔保，而已動用之款項約為18,000,000港元。

(II) 除關連人士以外之有關人士

有關人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
豐泰	利息開支 (附註)	1,817	1,817
	其他貸款 (附註)	30,290	30,290

附註：條款詳情載於附註41。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

54. 與其他國營企業之重大交易及結存

本集團乃於目前由中國政府直接或間接擁有或控制之實體(「國營企業」)主導之經濟環境中進行部分業務。此外，本集團本身乃中國政府所控制之中國保利屬下之較大型公司集團。除附註53所披露與中國保利、其他關連人士及有關人士進行之交易外，本集團亦與其他國營企業進行交易。董事認為，就本集團與該等國營企業進行業務交易而言，該等國營企業均屬獨立第三方。

在訂立與其他國之進行交易之定價策略及批准過程中，本集團並無區別對方屬國之與否。

與其他國營企業進行之重大交易／結餘如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
交易		
貿易銷售	289,589	119,593
結餘		
應收其他國營企業款項	39,679	15,920

鑑於本集團之酒店經營業務性質，董事認為，除上文所披露者外，確定交易對手之身份乃不切實際，故確認交易是否與其他國營企業進行亦為不切實際。

此外，本集團已於其日常業務過程中與若干銀行及財務機構(均為國營企業)訂立多項交易，包括開立存款、借款及其他一般銀行信貸。鑑於該等銀行交易之性質，董事認為作出另行披露並無意義。

除上文所披露者外，董事認為與其他國營企業進行交易對本集團之業務經營來說並不重大。

55. 結算日後事項

於二零零六年三月，本公司與一間銀行就250,000,000港元之貸款信貸訂立定期貸款協議。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

56. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司(除另有列明外，該等公司均為本公司全資擁有及間接持有)於二零零五年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	主要業務
百盛登投資有限公司	香港	2港元	物業投資
California Hero Property Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
CMIC Finance Limited [#]	香港	2港元	金融服務
CMIC Management Services Limited [#]	香港	100港元	管理服務
CMIC-NCHK Energy Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	投資控股
新海康貿易有限公司 [#]	香港	2港元	一般貿易
東台熱電(附註iii)	中國	4,008,000美元	電力及熱氣供應
Elite Land Investment Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
欣悅有限公司	香港	2港元	物業投資
運宏投資有限公司	香港	2港元	投資控股
Geldy Limited	香港	10,000港元	持有物業
衡豐國際有限公司	香港	2港元	投資控股
廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」) (附註iv)	中國	22,500,000美元	物業發展
廣州寰城實業發展有限公司(「廣州寰城」) (附註v)	中國	人民幣10,000,000元	物業發展
富崇國際有限公司	香港	2港元	物業投資
浩聯投資有限公司	香港	2港元	物業投資



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

56. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	主要業務
湖北白玫瑰 (附註vi)	中國	人民幣9,600,000元	酒店業務
創寶耀有限公司#	英屬處女群島	9,600,000美元	投資控股
Overseas Mariner Investment Company Limited#	百慕達	12,000美元	投資控股
保利大廈 (附註vii)	中國	10,000,000美元	投資、管理及 營運一幢 酒店大樓
沛縣熱電 (附註viii)	中國	3,920,000美元	電力及熱氣供應
北京保利星數據光盤 有限公司 (「保利星」) (附註ix)	中國	人民幣9,000,000元	製造及批發光碟、 錄像光碟及數碼 錄像光碟
傲恒有限公司	香港	2港元	物業投資
Prime Harvest Investment Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
置浩有限公司	香港	2港元	物業投資
Red Empire Limited	英屬處女群島	1美元	物業投資
豪陞投資有限公司	香港	2港元	物業投資
紹寶有限公司	香港	2港元	物業投資
上海浦利房地產 發展有限公司 (附註x)	中國	24,000,000美元	物業投資
天運發展海外有限公司#	英屬處女群島	1美元	投資控股
勝寶投資有限公司	香港	1港元	投資控股
星樂物業投資有限公司	英屬處女群島	1美元	投資控股
太倉保利 (附註xi)	中國	人民幣84,150,000元	電力及熱氣供應
Topower Assets Limited#	英屬處女群島	1美元	證券投資
Upperace Developments Ltd.#	英屬處女群島	1美元	證券投資
Volgala International Ltd.	英屬處女群島	1美元	證券投資
Yaubond	英屬處女群島	100美元	投資控股
Year Award Investment Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

56. 主要附屬公司 (續)

- (i) 註有“#”之該等附屬公司由本公司直接持有。
- (ii) 除有註明外，所有附屬公司均為全資附屬公司。
- (iii) 東台電力由本公司間接持有50.1%，乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零一年五月十五日起計為期五十年。
- (iv) 城建天譽由本公司擁有51%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零二年九月二十六日起計為期十六年。
- (v) 廣州寰城由本公司間接持有51%權益，乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零五年六月三十日起計為期十五年。
- (vi) 湖北白玫瑰乃全外資企業。
- (vii) 保利大廈由本公司間接持有75%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營年期由二零零三年七月九日起計為期五十年。
- (viii) 沛縣電力由本公司間接持有50.1%，乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零零年八月十六日起計為期五十年。
- (ix) 保利星由本公司間接持有66%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。
- (x) 上海浦利房地產發展有限公司乃全外資企業。
- (xi) 太倉新海康由本公司間接持有51%權益，乃於中國成立之中外合作合營公司，其經營期由一九九九年三月十七日起計為期十七年。

董事認為上表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之本公司附屬公司，並認為如將其他附屬公司之資料詳細列出則會過於冗長。

除另有說明外，以上各附屬公司均主要在註冊成立／成立地點經營業務。

於年終或年內任何時間，該等附屬公司概無尚未償還之任何債務證券。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部

業務分部

為方便管理，本集團將業務劃分為五個經營分部，分別為電力及熱氣供應、物業投資及管理、製造及傳媒、金融服務及酒店及餐廳業務。本集團按上述分部呈列其主要分部資料。

於二零零四年十一月，船務業務已終止。

以上業務之分類資料呈列如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					扣減 千港元	小計 千港元	終止經營	合計 千港元
	電力 及熱氣 供應 千港元	物業 投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融 服務 千港元	酒店 及餐廳 業務 千港元			航運 千港元	
按主要業務									
收入									
對外收入	365,124	110,450	87,335	18,286	132,897	—	714,092	25,304	739,396
分部間收入*	—	7,460	—	6,151	—	(13,611)	—	—	—
總收入	365,124	117,910	87,335	24,437	132,897	(13,611)	714,092	25,304	739,396
分類業績	62,526	52,923	(8,138)	16,147	25,404	—	148,862	16,314	165,176
未分配開支淨額							(10,159)	—	(10,159)
融資成本							(58,589)	(46)	(58,635)
投資物業公平值增值	—	113,722	—	—	—	—	113,722	—	113,722
部份出售附屬公司收益	—	11,117	—	—	—	—	11,117	—	11,117
應收短期貸款準備	—	—	—	(31,937)	—	—	(31,937)	—	(31,937)
已確認商譽減值虧損	—	(6,474)	—	—	—	—	(6,474)	—	(6,474)
分佔聯營公司業績	6,677	—	(38,174)	994	—	—	(30,503)	—	(30,503)
除稅前溢利							136,039	16,268	152,307
稅項							(29,884)	—	(29,884)
出售終止經營業務之 除稅後收益							—	59,503	59,503
本年度溢利							106,155	75,771	181,926

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

資產及負債

於二零零五年十二月三十一日

	持續經營業務					終止經營	合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	業務 航運 千港元	
資產							
分部資產	979,862	2,051,334	165,574	640,209	1,516,154	—	5,353,133
於聯營公司之權益	73,858	—	96,346	74,093	—	—	244,297
資產總值	1,053,720	2,051,334	261,920	714,302	1,516,154	—	5,597,430
負債							
分部負債	(231,549)	(154,226)	(48,722)	(11,770)	(299,783)	(1,122)	(747,172)
未分配企業負債							(1,385,503)
負債總額							(2,132,675)
其他資料							
資本開支	462,969	546,914	78,563	—	463,903	—	1,552,349
折舊	38,314	5,883	16,234	—	43,286	2,468	106,185
遞延特許權收入攤銷	—	—	—	—	15,385	—	15,385
可供出售投資減值虧損	—	—	—	15,000	—	—	15,000
已確認商譽減值虧損	—	6,474	—	—	—	—	6,474



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	16,118	697,974	25,304	739,396

本集團之終止經營航運業務收入25,304,000港元(二零零四年：149,581,000港元)主要產生自全球其他地區。

以下乃分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析。

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	合計 千港元
資產			
分部資產賬面值	440,722	5,156,708	5,597,430
資本開支	490	1,551,859	1,552,349

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度 (重列)

	持續經營業務					撤銷 千港元	小計 千港元	終止經營 業務	
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元			航運	合計 千港元
按主要業務									
收入									
對外收入	151,738	83,643	74,592	38,876	68,760	—	417,609	149,581	567,190
分部間收入*	—	6,900	—	4,848	—	(11,748)	—	—	—
總收入	151,738	90,543	74,592	43,724	68,760	(11,748)	417,609	149,581	567,190
分部業績	25,505	54,963	(3,387)	12,920	18,084	—	108,085	104,285	212,370
未分配開支淨額							(43,157)	—	(43,157)
融資成本							(14,681)	(2,304)	(16,985)
收購聯營公司所產生商譽攤銷	(433)	—	(12,281)	—	—		(12,714)	—	(12,714)
分佔聯營公司業績	6,922	3,317	(6,274)	97	—		4,062	—	4,062
貸款予共同控制實體準備	—	(2,615)	—	—	—		(2,615)	—	(2,615)
出售聯營公司虧損	—	—	(13,811)	—	—		(13,811)	—	(13,811)
除稅前溢利							25,169	101,981	127,150
稅項							(8,654)	—	(8,654)
出售終止經營業務之 除稅後收益							—	54,637	54,637
本年度溢利							16,515	156,618	173,133

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

於二零零四年十二月三十一日資產及負債 (重列)

	持續經營業務					終止經營	合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	業務 航運 千港元	
資產							
分部資產	409,974	1,438,516	201,093	624,725	660,739	135,958	3,471,005
於聯營公司之權益	197,333	195,609	1,338	73,100	—	—	467,380
資產總值	607,307	1,634,125	202,431	697,825	660,739	135,958	3,938,385
負債							
分部負債	(166,749)	(110,971)	(59,477)	(2,713)	(28,518)	(2,382)	(370,810)
未分配企業負債							(845,297)
負債總額							(1,216,107)
其他資料							
資本開支	62,012	117,039	20,264	—	—	—	199,315
折舊及攤銷	25,744	19,466	14,488	—	16,829	17,343	93,870
遞延特許權收入攤銷	—	14,954	—	—	—	—	14,954
證券投資減值虧損	—	—	1,084	2,706	—	—	3,790



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	25,417	392,192	149,581	567,190

本集團來自終止經營航運業務之收入25,304,000港元(二零零四年：149,581,000港元)乃主要來自其他地區。

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
資產				
分部資產賬面值	762,818	3,039,016	136,551	3,938,385
資本開支	55	199,260	—	199,315