

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

本公司在百慕達根據一九八一年百慕達公司法(經修訂)註冊成立為一家獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，其最終控股公司為一間於英屬處女群島註冊成立的Future Opportunity Limited，其中間控股公司為於香港註冊成立的正輝國際發展有限公司。本公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於年報的公司資料內披露。

財務報表以港元呈列，而功能貨幣為人民幣。本公司選擇以港元為其呈列貨幣乃因為本公司是在香港註冊成立的公眾公司，股份於聯交所上市，其大部分投資者居於香港。

本公司作為投資控股公司。本公司附屬公司及合作企業的主要業務載於附註35中。

2. 採納香港財務報告準則

本集團於本年度首次採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的多項新香港財務報告準則(HKFRSs)，香港會計準則(HKASs)及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)，並於二零零五年一月一日或其後開始的會計期間生效。採納新香港財務報告準則導致綜合收入報表、綜合資產負債表及綜合權益變動表的呈列方式發生變化，尤其少數股東權益的呈列方式發生變化。呈列方式的變動已追溯應用。

採納新香港財務報告準則導致本集團下列範疇的會計政策有所改變，並會對現時及過往會計年度的業績編製及呈列構成影響。

業務合併

於本年度，本集團採納香港財務報告準則第3號「業務合併」。

於過往年度，二零零一年一月一日前因收購產生的商譽持作儲備。本集團已採納香港財務報告準則第3號的有關過渡性條文。於二零零五年一月一日，以往於儲備內確認的商譽7,669,000港元已撥入本集團的累計溢利。二零零四年的比較數字未予重列(財務影響見附註3)。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採納香港財務報告準則 (續)

股份支付

本集團本年度採納香港財務報告準則第2號「股份支付」，該準則規定，本集團以股份及股份權利交換購買的貨品及獲取的服務（「權益結算交易」），須確認為支出。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響乃關乎本公司董事、僱員及其他參與者購股權於授出購股權日期須釐定的公平值，須按歸屬期支銷。於應用香港財務報告準則第2號前，本集團僅於購股權後始確認其財務影響。本集團已就於二零零五年一月一日後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號，本集團所有購股權均於二零零五年一月一日之後授出，因此前期數字並無變動（財務影響見附註3）。

業主自用租賃土地權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇計入物業、廠房及設備，且以重估模式計量。於本年度，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃的土地及樓宇成份乃按租賃分類獨立考慮，除非租金不能於土地及樓宇成份間可靠分配，而於該情況下，則整項租賃一般處理作融資租約。倘租金於土地及樓宇成份間可作出可靠分配，則土地租賃權益重新分類為經營租約項下的預付租金，以成本列賬並按直線法於租期內攤銷。是項會計政策變動已追溯應用。

投資物業

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將其投資物業以公平值模式入賬，此模式規定將投資物業公平值變動產生的收益或虧損直接確認於有關損益產生年度的損益賬。於過往年度，按先前準則投資物業按公開市值計量，重估盈餘或虧絀計入或扣除自投資物業重估儲備，除非該儲備的結餘並不足以彌補重估減值，則重估減值高出投資物業重估儲備的數額自綜合收入報表扣除。倘減值已於早前自綜合收入報表扣除而後重估出現升值，則升值按之前已扣除的減幅計入綜合收入報表。本集團已應用香港會計準則第40號的有關過渡性條文及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的投資物業重估儲備數額已撥入本集團的累計溢利（財務影響見附註3）。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變動影響概要

上述會計政策變動對本年度及以往年度的業績構成的影響如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資物業公平值變動之收益	31,556	—
攤銷計入行政開支的預付租金	—	(396)
有關授予僱員購股權開支	(313)	—
本年度溢利增加(減少)	31,243	(396)
應佔溢利：		
母公司股本持有人	22,260	(368)
少數股東權益	8,983	(28)
	31,243	(396)

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變動影響概要 (續)

應用新香港財務報告準則於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日的累計影響概述如下：

	二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (原列)	追溯調整 千港元	二零零四年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	年初調整 千港元	二零零五年 一月一日 千港元 (重列)
資產負債表項目					
物業、廠房及設備	39,623	(7,940)	31,683	—	31,683
預付租金	—	2,749	2,749	—	2,749
遞延稅項負債	(5,032)	1,977	(3,055)	—	(3,055)
對資產及負債構成的總影響	34,591	(3,214)	31,377	—	31,377
累計溢利	140,066	(488)	139,578	(2,287)	137,291
商譽	(7,669)	—	(7,669)	7,669	—
投資物業重估儲備	5,382	—	5,382	(5,382)	—
租賃土地及樓宇重估儲備	1,813	(883)	930	—	930
少數股東權益	—	70,899	70,899	—	70,899
對權益構成的總影響	139,592	69,528	209,120	—	209,120
少數股東權益	72,742	(72,742)	—	—	—
	212,334	(3,214)	209,120	—	209,120

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 會計政策變動影響概要 (續)

應用新香港財務報告準則於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日的累計影響概述如下：

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	調整 千港元	二零零四年 一月一日 千港元
累計溢利	133,463	(120)	133,343
租賃土地及樓宇重估儲備	551	(89)	462
少數股東權益	—	39,011	39,011
對權益的總影響	134,014	38,802	172,816
少數股東權益	39,345	(39,345)	—
	173,359	(543)	172,816

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效的新香港財務報告準則及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	國外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內公司間交易的現金流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	選擇以公平值入賬 ²
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源的勘探及評估 ²
香港財務報告準則第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	釐定安排是否包括租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	解除運作、復原及環境修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	參與特定市場產生的負債 — 廢棄電子及電器設備 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	採用根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟的財務報告的重列處理法 ⁴

¹ 二零零七年一月一日或其後開始的年度期間生效。

² 二零零六年一月一日或其後開始的年度期間生效。

³ 二零零五年十二月一日或其後開始的年度期間生效。

⁴ 二零零六年三月一日或其後開始的年度期間生效。

管理層預期應用該等新準則、詮釋及修訂將不會對本集團的財務報表造成重大影響，但香港財務報告準則第4號(修訂本)對財務擔保合約入賬的要求可能對集團財務狀況有影響。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若投資物業及租賃土地與樓宇的重估須按公平值計算者則除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製至每年十二月三十一日的財務報表。

於年內所收購或出售的附屬公司，其業績均自收購生效日期起計或截至出售生效日期止（如適用）計入綜合收入報表內。

倘有需要，本集團會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

所有集團內的交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值的少數股東權益及本集團權益分開列賬。資產淨值的少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的權益數量及合併日期以後少數股東應佔的股本變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與本集團的權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

收購附屬公司時採用購買會計處理法入賬。收購成本按交換當日所給予的資產、所產生和承擔的負債，以及本集團為控制被收購公司而已發行股本工具的公平值，另加業務合併直接應佔的任何成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債符合香港財務報告準則第3號的確認條件，均以收購日的公平值確認。

商譽

因收購一間附屬公司（協議日期為二零零五年一月一日以前）而產生的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可識別資產及負債公平值淨額的權益的差額。

於二零零五年一月一日之前收購所產生的商譽

誠如上文附註2所述，於二零零五年一月一日之前收購所產生的商譽已轉入於二零零五年一月一日之累計溢利。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收益確認

日常業務過程中銷售物業的收益於達成以下所有條件時確認入賬：

- 物業所有權上的重大風險及報酬已轉移予買方；
- 不再對所保留的物業施加繼續管理權及實際控制權；
- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本可以可靠地計量。

在所有權轉移或所簽訂的銷售合約成為無條件時(取較早者)，銷售土地予以確認。

銷售已發展物業於簽訂銷售協議時確認。

凡發展中物業於落成前預售，只有在該物業已經落成及通過查察後，其收入方予確認。於此階段前從買方收取的按金列作客戶按金及納入流動負債內。

租金收入乃以直線基準於有關租約年期確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除租賃物業外)以成本值減累計折舊及任何已辨識減值虧損列賬。

租賃物業乃按重估價值(即於重估日期的公平價值減去其後任何累計折舊及攤銷以及其後任何減值虧損之數額)在資產負債表列賬。本公司須定期進行充份重估，確保賬面值與使用公平價值所釐定有關租賃物業於結算日的價值並無重大差異。

重估租賃物業所產生的任何重估增值計入重估儲備，惟倘有關重估增值將同一項資產先前確認為開支的重估減值撥回，則該重估增值須計入收入報表，惟以先前支銷的減值為限。重估資產產生的賬面淨值減少作開支處理，惟以有關減少超出該項資產於上一次重估中在重估儲備的相關結餘的款額為限(如有)。經重估資產其後出售或報廢時，應佔重估盈餘撥入累計溢利。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目以直線法於其估計可使用年期及計入其估計剩餘價值後，撇銷其成本或估值以作減值撥備。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生的任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目的賬面值間的差額計算)乃計入於該項目取消確認年度的收入報表內。

減值(除商譽外)

於各結算日，本集團將檢討其資產的賬面值，以決定該等資產是否已出現減值虧損的跡象。倘一項資產的可收回金額估計為低於其賬面值，則該項資產的賬面值將會予以降低至其可收回金額。除非有關資產按其重估金額列賬，在該情況下，撥回減值虧損會被視為一項重估增值，否則任何減值虧損會隨即確認為一項支出。

倘一項減值虧損其後逆轉，該項資產的賬面值會提高至其可收回金額的經修訂估計，但如此獲提高的賬面值金額不可超過假設該項資產於過往年度在並無減值虧損下決定的賬面值。除非有關按其重估金額列賬，在該情況下，撥回減值虧損會被視為一項重估增值，否則減值虧損的逆轉會隨即確認為收入。

投資物業

投資物業指持作可作投資的落成物業，任何租金收入乃按公平原則磋商釐定。

於首次確認時，投資物業以成本入賬並包括任何直接應佔開支計量。首次確認後，投資物業以公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於產生的期間直接在損益賬確認。

當投資物業出售或永久停止使用或預計不會從出售該項物業中獲得未來經濟收益時，即不再確認該項投資物業。不再確認某項資產所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額減該資產的賬面值計算)，於不再確認產生的年度直接在綜合收入報表確認。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租約

當租約條款將所涉及擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

經營租約的租金收入乃按相關租約年期以直線法於收入報表確認。於協商及安排時引致的初步直接成本乃加至租約資產的賬面值，並按租約年期以直線法確認作一項支出。

根據經營租約的應付租金乃按相關租約年期以直線法於收入報表扣除。因訂立一項經營租約作為獎勵的已收及應收福利乃以直線法按租約年期確認作租金支出減少。

外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易均按交易日期所適用匯率換算為功能貨幣(如該實體經營所在主要經濟地區的貨幣)記賬。於各結算日，以外幣為定值的貨幣項目均按結算日所適用匯率重新換算。按公平值以外幣定值的非貨幣項目乃按於公平值釐定當日所適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額均於彼等產生期間內於損益賬中確認。以公平值定值的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於股本內確認盈虧的非貨幣項目產生的差額除外；在此情況下，匯兌差額亦直接於股本權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務的資產及負債乃按於結算日的適用匯率換算為本公司的列賬貨幣(即港元)，而其收入及支出乃按該年度的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出動大幅波動則作別論；在此情況下，則採用於換算當日所適用匯率。所產生的匯兌差額(如有)乃確認作股本的獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額乃於海外業務被出售的期間內於損益賬內確認。

借貸成本

由於發展中物業(乃須長時間作準備才可使用或出售)所引致的借貸成本須計入該等資產的成本，直至其已大體上可供使用或出售為止。由於此等借款因閒置而作出短暫投資所賺取的收入，則須從可被資本化的借貸成本中減除。一切其他借貸成本於產生期間確認為一項開支。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項

入息稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括已撥往其他年度的應課稅或應扣減的收入及開支項目，亦不包括可作免稅或不可作稅項扣減的項目，故與綜合收入報表所列溢利不同。本集團的即期稅項負債乃使用在結算日已經頒佈或大致頒佈的稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基的差額確認，以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於很可能可扣減暫時差額可對銷應課稅溢利時予以確認。倘若暫時差異是由商譽所產生或來自首次將一宗交易之其他資產及負債入賬(而非業合併)而不會影響到應課稅溢利或會計溢利，有關資產及負債將不予確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各個結算日進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供全部或部分遞延稅項資產可予應用為止。

遞延稅項按預期適用於負債清償或資產變現期間之稅率按於結算日實際確立之稅率計算。遞延稅項從損益賬扣除或計入損益賬，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或直接計入權益之項目，在該情況下遞延稅項亦於權益中處理。

發展中物業

發展中物業以成本值減已辨識減值虧損列賬。成本包括土地成本，及開發物業的直接成本及開發期內撥充資本的借貸成本。

待售物業

待售物業以成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括土地成本及物業落成的直接成本。可變現淨值指在日常業務中的估計售價減促銷的估計費用。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具

金融資產及金融負債乃當某集團實體成為工具合約條文的訂約方時在資產負債表上確認。金融資產及金融負債按公平值初步確認。收購或發行金融資產及資產負債直接應佔的交易成本(透過損益以公平值列賬的金融資產及金融負債除外)乃於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除(如合適)。收購透過損益以公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團的金融資產歸入貸款及應收款項。所有定期購買或出售乃購買或銷售金融資產，並要求於市場上按規則或慣例設定的時間框架內付運資產。所採納的與各類金融資產有關的會計政策乃載於下文。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於現行市場所報的固定或可釐定付款的非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括物業出售應收款項、其他應收款項及按金、銀行結餘及現金)均按採用實際利率法計算的已攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產的賬面值與按原先實際利率折讓的估計未來現金流量的現值間的差額計量。當資產的可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致的事件有關時，則減值虧損會於隨後會計期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥的日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭現金及活期存款，以及其他可兌換為已知現金數額且價值變動風險不大的短期高流動性投資。

金融負債及股本

集團實體發行的金融負債及股本投資工具乃根據合約安排的性質與金融負債及股本投資工具的定義分類。

股本投資工具乃證明集團於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。本集團的金融負債一般分類為透過損益以公平值列賬的金融負債以外的其他金融負債(「其他金融負債」)。就金融負債及股本工具所採納的會計政策乃載於下文。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融負債及股本 (續)

金融負債

其他金融負債(包括銀行借貸、已收客戶按金、應付款項及應計費用、應付董事款項、應付中介控股公司款項、應付少數股東款項及應付關連公司款項)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

股本工具

本集團發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

以股份支付的交易

按股權結算以股份支付的交易

授予本公司董事、僱員及其他參與者的購股權

所獲服務按授出購股權之日公平值釐定的公平值，於購股權授出28天後歸屬時隨股權有相應增加以直線法全額列作開支，購股權儲備則相應增加。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價及股本。當購股權於屆滿日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至累計溢利。

退休金供款

向定額供款退休金計劃所作供款於到期支付時作開支處理。

5. 不確定因素之主要估計來源

誠如附註4所述，應用本集團會計政策時，管理層作出以下對已於綜合財務報表確認的數額造成最大影響的估計。

物業出售應收款項及其他應收款項

鑑於本集團大量營運資金投放於物業出售應收款項及其他應收款項，故管理層會考慮已採用以監控風險的詳細程序。於釐定是否需要作出呆壞賬撥備時，本集團會考慮賬齡狀況及收回款項的可能性。識別呆賬後，負責的銷售人員會與有關客戶討論，並報告可收回情況。僅會就不大可能收回的應收款項作出特別撥備。就此，鑑於本集團過往記錄及物業出售及土地出售整體行業情況，本公司董事信納，該風險甚微，且已於綜合財務報表作出足夠呆賬撥備。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

6. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括物業出售應收款項、待售物業、其他應收款項及按金、應付款項及應計費用、銀行結餘及銀行借貸。該等金融工具詳情於相關附註披露。該等金融工具相關風險及減低該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地推行適當措施。

外幣風險

本集團所有收益均以人民幣列值及業務產生的大多數支出以及資本支出亦以人民幣列值。

本集團的若干物業出售應收款項、其他應收款項及借貸均以人民幣計值。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

信貸風險

本集團就倘交易對手未能履行其於二零零五年十二月三十一日有關各類已確認金融資產的責任所面對最大信貸風險為綜合資產負債表所述該等金融資產的賬面值。為減低信貸風險，本集團管理層已委派隊伍負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監管程序，以確保能跟進收回逾期債務。此外，本集團於每個結算日審閱集團公司的各項個別欠款及貿易應收款項的可收回金額，以確保就無法收回的款項作出足夠減值虧損。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大大減少。

7. 營業額

租金收入乃重新分類為本集團營業額的一部分。本公司董事認為該重新分類對於更好地理解本集團業績而言乃屬必要及比較數字已予重列以符合經修訂的分類。

營業額指就租金收入、銷售土地使用權及銷售已發展物業而已收及應收的款項，扣除銷售稅。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料

業務分類

本集團的主要業務為物業租賃、銷售土地及銷售已發展物業。此三項業務分類乃本集團編製其主要分類資料報告的基礎。有關此等業務的分類資料呈列如下：

	物業租賃	銷售土地 使用權	銷售已 發展物業	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零五年十二月三十一日止年度				
營業額	15,413	30,639	61,047	107,099
業績				
分類業績	14,709	18,546	(6,836)	26,419
其他經營收益				3,925
投資物業公平值變動收益				31,556
未予分配的公司開支				(29,600)
經營溢利				32,300
融資成本				(5,393)
除稅前溢利				26,907
稅項				(2,163)
本年度溢利				24,744

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售已 發展物業 千港元	總計 千港元
於二零零五年十二月三十一日				
資產負債表				
資產				
分類資產	156,017	71,622	231,151	458,790
未予分配的公司資產				188,564
資產總額				647,354
負債				
分類負債	—	—	85,593	85,593
未予分配的公司負債				225,585
負債總額				311,178
其他資料				
添置物業、廠房及設備				2,686
增置投資物業				885
預付租金攤銷				53
物業、廠房及設備的折舊				3,571

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售已 發展物業 千港元	總計 千港元
截至二零零四年十二月三十一日止年度 - 重列				
營業額	1,518	—	260,429	261,947
業績				
分類業績	1,354	—	73,898	75,252
其他經營收益				13,602
未予分配的公司開支				(28,192)
經營溢利				60,662
融資成本				(1,193)
除稅前溢利				59,469
稅項				(21,850)
本年度溢利				37,619

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

8. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	物業租賃	銷售土地 使用權	銷售已 發展物業	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零四年十二月三十一日止年度 — 重列				
資產負債表				
資產				
分類資產	11,793	74,844	317,191	403,828
未予分配的公司資產				226,072
資產總額				629,900
負債				
分類負債	—	—	98,900	98,900
未予分配的公司負債				214,558
負債總額				313,458
其他資料				
添置物業、廠房及設備				6,881
預付租金攤銷				52
物業、廠房及設備的折舊				3,160

地區分類

本集團於兩年內的營業額均來自中國及於結算日，本集團的分類資產中有逾90% (二零零四年：逾90%) 位於中國。因此，並無呈列地區分類資料。

於年內，本集團所添置的物業、廠房及設備中逾90% (二零零四年：逾90%) 於中國進行。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

9. 董事及僱員酬金

已付或應付七名(二零零四年：七名)董事各自的酬金如下：

二零零五年

	蘇邦俊	林漢強	蔡敦禾	蘇邦元	許業榮	紀華士	古兆豐	二零零五年 總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	—	—	—	—	30	30	30	90
其他酬金								
薪金及其他福利	1,785	390	846	758	—	—	—	3,779
退休金計劃供款	—	4	12	12	—	—	—	28
購股權福利開支	22	31	58	42	19	19	—	191
酬金總額	1,807	425	916	812	49	49	30	4,088

二零零四年

	蘇邦俊	林漢強	蔡敦禾	蘇邦元	許業榮	紀華士	古兆豐	二零零四年 總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
袍金	—	—	—	—	30	30	30	90
其他酬金								
薪金及其他福利	1,780	390	841	758	—	—	—	3,769
退休金計劃供款	—	12	12	12	—	—	—	36
酬金總額	1,780	402	853	770	30	30	30	3,895

本集團並無支付酬金予董事或五名最高薪人士(包括董事及僱員)作為吸引加入本集團或加入本集團的獎勵，或失去職位的補償。概無董事曾放棄酬金。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

10. 僱員薪酬

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團內享有最高薪酬的五個人，其中四名（二零零四年：四名）為本公司執行董事，彼等的薪酬已列入附註9。已付餘下一名（二零零四年：一名）最高薪酬個人的酬金詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	347	271
與表現有關的獎勵金	12	12
購股權福利開支	15	—
	374	283

彼等的酬金介乎以下範圍：

	個人數目	
	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	4	4
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1

11. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
以下各項之利息：		
須於五年全數償還的銀行借款	(5,194)	(2,938)
應付少數股東款項	(199)	(122)
少數股東貸款	—	(464)
	(5,393)	(3,524)
減：發展中物業的撥充資本款項	—	2,331
	(5,393)	(1,193)

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

12. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中國企業所得稅及土地增值稅支出		
— 本年度	(1,956)	(23,694)
— 往年超額及調整撥備	10,207	1,844
	8,251	(21,850)
遞延稅項支出 (附註26)	(10,414)	—
	(2,163)	(21,850)

中國企業所得稅撥備乃按適用比率就各附屬公司計算。

由於本集團於該兩年內並無在香港產生或賺取應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。

本年度稅項支出可與除稅前溢利對賬並於綜合收入報表列示如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利	26,907	59,469
按本集團之中國附屬公司適用的33%稅率計算的稅款	(8,879)	(19,625)
報稅用不可扣減開支的稅務影響	(462)	(1,632)
報稅用不應課稅收入的稅務影響	3,144	824
往年超額及調整撥備	10,207	1,844
未確認稅務虧損的稅務影響	(6,177)	(1,800)
已付及應付土地增值稅	—	(2,149)
其他司法權區營運附屬公司稅率不同的影響	(19)	818
其他	23	(130)
本年度稅項支出	(2,163)	(21,850)

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

13. 本年度溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
本年度溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註9)	4,088	3,895
其他員工退休福利計劃供款	552	1,159
其他員工成本	4,907	7,090
員工成本總額	9,547	12,144
核數師酬金		
— 本年度	1,064	1,080
— 往年超額撥備	(140)	(40)
預付租金	52	52
物業、廠房及設備折舊	3,571	3,160
有關下列各項經營租賃的租金		
— 土地及樓宇	884	844
— 辦公室設備	11	11
及經計入：		
利息收入	1,287	679

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股本持有人應佔溢利約20,459,000港元(二零零四年：15,013,000港元)及年內已發行股份292,600,000股(二零零四年：292,600,000股)計算。

由於在兩個年度內該等購股權之行使價高於股份之平均市價，故計算每股攤薄盈利並不假設本集團行使尚未行使之購股權。

年內，本集團會計政策之變動於附註3詳述。倘該等變動對二零零五年及二零零四年呈報之業績構成影響，則亦會對每股盈利呈報數額構成影響。對每股基本及攤薄盈利之影響於下表概述：

	對每股基本盈利之影響	
	二零零五年 仙	二零零四年 仙
未經調整數字	6.91	5.26
因會計政策變動作出調整	0.08	(0.13)
已呈報／重列	6.99	5.13

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按一月一日估值	14,123	13,868
本年度添置	885	—
轉撥自待售物業	12,135	—
轉撥自發展中物業	91,325	—
貨幣調整	272	—
公平值增加	31,556	255
按十二月三十一日估值	150,296	14,123

本集團的投資物業按下列租約年期持有：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
根據長期租約	21,924	2,330
根據中期租約	128,372	11,793
	150,296	14,123

本集團的投資物業位於中國，大多數投資物業均根據經營租約出租。投資物業於二零零五年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（一間國際物業顧問公司）按市值估值。所謂市值，就所下的定義而言，指自願買方與自願供應商於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業的估計價值。投資物業公平值增加約31,556,000港元已計入綜合收入報表。同時，於二零零四年十二月三十一日的投資物業公平值增加約255,000港元已計入投資物業儲備。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	家具、 裝置及設備 千港元	廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本值或估值						
於二零零四年一月一日	6,730	—	1,834	278	2,883	11,725
添置	—	4,892	1,159	—	830	6,881
轉撥自待售物業	2,997	—	—	—	—	2,997
轉撥自發展中物業	15,683	—	—	—	—	15,683
重估	975	—	—	—	—	975
於二零零四年十二月三十一日	26,385	4,892	2,993	278	3,713	38,261
貨幣調整	508	78	56	5	72	719
添置	2,551	—	135	—	—	2,686
轉撥	4,970	(4,970)	—	—	—	—
轉撥自發展中物業	6,696	—	—	—	—	6,696
重估	—	—	—	—	—	—
於二零零五年十二月三十一日	41,110	—	3,184	283	3,785	48,362
分為：						
— 按成本值	—	—	3,184	283	3,785	7,252
— 按估值	41,110	—	—	—	—	41,110
	41,110	—	3,184	283	3,785	48,362
折舊及攤銷						
於二零零四年一月一日	—	—	1,249	78	2,426	3,753
年內撥入	1,989	823	203	12	133	3,160
重估時撇銷	(335)	—	—	—	—	(335)
於二零零四年十二月三十一日	1,654	823	1,452	90	2,559	6,578
貨幣調整	32	15	28	2	49	126
轉撥	838	(838)	—	—	—	—
年內撥入	3,178	—	220	13	160	3,571
重估時撇銷	(245)	—	—	—	—	(245)
於二零零五年十二月三十一日	5,457	—	1,700	105	2,768	10,030
賬面淨值						
於二零零五年十二月三十一日	35,653	—	1,484	178	1,017	38,332
於二零零四年十二月三十一日(重列)	24,731	4,069	1,541	188	1,154	31,683

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備乃以直線法按下列年率計算折舊及攤銷：

樓宇	按租賃土地尚餘年期或十至五十年，以較短者為準
裝置	20%
家具、裝置及設備	20%
廠房及設備	10%
汽車	20%

本集團位於中國的租賃物業按下列租約年期持有：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
根據長期租約	16,980	15,289
根據中期租約	18,673	9,442
	35,653	24,731

本集團的租賃物業位於中國及於二零零五年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(一間國際物業顧問公司)按市值估值。關於租賃物業中的**35,653,000**港元，有**24,337,000**港元的會所並無公平價的市場比較法。由於該等會所(鮮有售出，惟作為持續業務部分除外)的特殊性質，該等會所乃以折舊重置成本法估值。

折舊重置成本乃定義為有關土地在現有用途下的價值，以及有關房屋及建築物的重置成本(包括費用和財務開支)的估計，並就樓齡、房屋狀況及功能損耗作出扣減調整。當市場缺乏既有可比較銷售交易時，折舊重置成本法一般為最可靠的物業估值指標。重估盈餘約**245,000**港元(二零零四年：**975,000**港元)已計入租賃土地及樓宇重估儲備。

倘租賃物業不曾獲重估，則將於此等財務報表按歷史成本減累計折舊約**33,591,000**港元(二零零四年：**21,228,000**港元)列賬。

於結算日，約**24,337,000**港元(二零零四年：**11,645,000**港元)的租賃物業尚未獲得房屋所有權證。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

17. 預付租金

本集團預付租金指於香港境外以中期租賃持有的土地及物業租賃權益。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
就呈報目的分析：		
流動資產	86	52
非流動資產	4,776	2,697
	4,862	2,749

土地及物業租賃權益按直線法於有關租賃剩餘年期攤銷。

18. 發展中物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
發展中物業將於下列年期落成：		
一年內	19,702	69,943
一年以上	70,448	69,927
	90,150	139,870

發展中物業位於中國，並根據以下租約年期持有：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
根據長期租約	2,237	69,943
根據中期租約	87,913	69,927
	90,150	139,870

於二零零五年十二月三十一日，發展中物業包括撥充資本的融資成本零港元(二零零四年：約7,516,000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

19. 物業銷售應收款項

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業銷售應收款項的賬齡分析如下：		
三個月內	4,226	43,431
四個月至一年	14,820	4,480
一年至兩年	7,211	12,100
兩年以上	6,401	1,388
	32,658	61,399

根據本集團現時對銷售已發展物業的信貸政策，個別客戶須於本集團將物業業權轉移予客戶前悉數繳付購買代價。未結清餘額須於要求時償還。

於結算日，本集團的物業銷售應收款項的公平值近似等於相應賬面值。

20. 應付款項及應計費用

	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元
貿易應付款項（計算在應付款項及應計費用內）的賬齡分析如下：		
三個月內	341	75,669
四個月至一年內	318	1,042
一年以上	49,437	9,995
	50,096	86,706

於結算日，應付款項及應計費用的公平值近似等於相應賬面值。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

21. 應付債權人款項

有關款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

於結算日，應付債權人款項的公平值近似等於相應賬面值。

22. 應收(付)中介控股公司款項

有關款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

於結算日，應收(付)中介控股公司款項的公平值近似等於相應賬面值。

23. 應付少數股東款項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
付息墊款	2,497	587
免息墊款	83	265
	2,580	852

有關款項乃無抵押及無固定還款期。已付利息乃付息墊款按年息5.85%(二零零四年：5.85%)計算。

於結算日，應付少數股東款項的公平值近似等於相應賬面值。

24. 應付關連公司款項

該款項指應付某一公司的款項，本公司董事蘇邦俊於該公司內擁有實益權益，該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於結算日，應付關連公司款項的公平值近似等於相應賬面值。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

25. 銀行借貸

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款	68,969	73,584
銀行透支	—	92
	68,969	73,676
已抵押	68,969	73,584
無抵押	—	92
總額	68,969	73,676
須於下列期限償還的銀行借貸：		
一年內	39,423	44,431
一至兩年	29,546	29,245
	68,969	73,676
減：流動負債項下一年內到期的款項	(39,423)	(44,431)
	29,546	29,245

於結算日，本集團尚未償還的借貸為68,969,000港元，其中39,423,000港元按介乎5.31厘至5.49厘的年息率計息，而餘下29,546,000港元則按香港銀行同業拆息+年息率2.4厘以上的浮動利率計息。

本集團的銀行借貸乃按以下貨幣列值：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港幣	29,546	—
人民幣	39,423	73,676
	68,969	73,676

於結算日，本集團的銀行借貸的公平值近似等於相應賬面值。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

26. 遞延稅項

以下為本集團確認的主要遞延稅項負債以及有關負債於本年度及過往年度的變動：

	重估物業 千港元 (重列)
於二零零四年一月一日的結餘	2,910
在重估儲備扣除	107
在少數股東權益扣除	38
於二零零五年一月一日的結餘	3,055
貨幣調整	8
綜合收入報表變動	10,414
在重估儲備扣除	30
在少數股東權益扣除	50
於二零零五年十二月三十一日	13,557

於結算日，本集團有未動用稅項虧損約196,000港元(二零零四年：196,000港元)，可用作對銷未來溢利。由於未來利潤來源不可預計，故此未有就稅項虧損確認遞延稅項資產。有關虧損可無限期予以結轉。

本公司於年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

27. 股本

	每股面值0.10港元 的普通股數目 港元	金額 千港元
法定股本	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本	292,600,000	29,260

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

28. 股息

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司董事擬派末期股息每股1.0港仙（二零零四年：1.0港仙），惟須經股東於應屆股東週年大會上批准。

29. 購股權計劃

根據於二零零二年五月十五日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」），主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司的董事）授出可認購本公司股份的購股權。

根據計劃可授出購股權的股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份數目的30%。

根據計劃的條款，支付每份購股權1港元後，購股權須於授出購股權當日起兩年期間（惟不得超過由授出購股權當日起十年）內隨時予以行使。

行使價由本公司董事釐定，且不得低於下列三者的最高者：於緊接授出購股權之前五個交易日股份於聯交所的平均收市價；於授出購股權之日股份於聯交所的收市價；及股份面值。

已授出購股權須於兩年內行使，其中歸屬期合共28天。

於二零零五年根據該計劃而授的購股權變動如下：

	行使價	授出日期	歸屬期	行使期	於二零零五年 一月一日	年內已授出 但尚未行使 於二零零五年 十二月三十一日
	港元					
本公司董事	0.36	二零零五年 九月二十七日	二零零五年九月二十七日至 二零零五年十月二十五日	二零零五年九月二十七日至 二零零七年九月二十六日	—	1,980,000
本公司獨立非執行董事	0.36	二零零五年 九月二十七日	二零零五年九月二十七日至 二零零五年十月二十五日	二零零五年九月二十七日至 二零零七年九月二十六日	—	500,000
本公司僱員	0.36	二零零五年 九月二十七日	二零零五年九月二十七日至 二零零五年十月二十五日	二零零五年九月二十七日至 二零零七年九月二十六日	—	1,570,000
					—	4,050,000

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

29. 購股權計劃 (續)

誠如附註2所述，本集團已首次採用香港財務報告準則第2號「股份支付」來記錄以股本結算的股份支付交易。根據香港財務報告準則第2號，向僱員授出的購股權按授出當日釐定的公平值在歸屬期支銷，同時對本集團的購股權儲備作出調整。於本年度，313,000港元(二零零四年：零港元)的購股權費用已確認入收入報表，同時已對本集團的股份儲備作出相應調整。

於授出日按柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定的購股權公平值乃經計及購股權獲授的條款及條件。

下列假設已用於計算於本年度已授出購股權的公平值。

	二零零五年 九月二十七日
加權平均股價	0.36港元
行使價	0.36港元
購股權的預期有效年期	1年
預期波幅	55%
預期股息率	2.78%
無風險利率	3.91%
購股權於授出日期的估計公平值	0.08港元
緊接授出日期之前的股份收市價	0.36港元

附註：

- (i) 按照預期股價回報的標準差而計量的波動幅度，根據緊接授出日期之前一年每日股價的統計分析計算。
- (ii) 上述計算乃基於認股權證於整個年期內預期波幅與上述本公司股份的歷史波幅並無重大出入的假設。
- (iii) 由於柏力克－舒爾斯期權定價模式要求輸入高度主觀的假設(包括股價波幅)，主觀假設的變動能夠對公平值的估計造成重大影響。

30. 資產抵押

於結算日，本集團將其投資物業及待售物業抵押予若干銀行，以獲得銀行給予的銀行貸款約68,969,000港元(二零零四年：73,584,000港元)。已抵押的投資物業及待售物業於二零零五年十二月三十一日的總賬面值分別約116,346,000港元及46,017,000港元(二零零四年：零及69,919,000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

31. 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業的按揭貸款而向該銀行提供擔保約**15,394,000**港元(二零零四年：**13,198,000**港元)。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行向客戶收取各項物業的房產權證作為提供按揭貸款的擔保質押時解除。

中國國家稅務局於二零零四年八月二日頒佈通告(國稅函[2004]第938號)，以加強向物業發展商徵收土地增值稅。經徵詢中國稅務顧問意見，以及與本集團有物業發展項目所有城市的負責土地增值稅的地方稅務機關官員會面後，董事認為，將不會就若干城市已完工的物業徵收土地增值稅，而就其他城市而言，土地增值稅則按地方稅務機關估計的若干比率徵收。因此，綜合財務報表內並無就土地增值稅作出全數撥備。董事雖不能取得有關地方稅務機關的書面同意，但董事認為，徵收土地增值稅的可能性甚微。

根據於一九九三年十二月十三日頒佈的中國土地增值稅暫行條例實施辦法，自一九九四年一月一日起，中國房地產所有權轉讓所產生的所有增值須按最高為**60%**的遞增稅率徵收土地增值稅。根據中國財政局於一九九五年一月二十七日頒佈的通告，於一九九四年一月一日前訂立的物業發展合約，或於一九九四年一月一日前已獲批准的相關項目建議，而且有關發展項目已根據合同投入資金，則可獲豁免繳納土地增值稅。就首次轉讓房地產所有權而獲豁免繳納土地增值稅已於一九九八年十二月三十一日屆滿。於一九九九年十二月二十四日，中國財政局發出另一項通告，以進一步將獲豁免繳納土地增值稅的期限從一九九九年一月一日延長至二零零零年十二月三十一日。本公司董事認為，在考慮本公司中國法律顧問和其他專業顧問的意見以及與中國地方稅務機關討論的結果的情況下，本集團於二零零零年十二月三十一日前的待售物業及已發展物業有資格獲豁免繳納土地增值稅。倘就上述物業繳納土地增值稅，則自二零零一年一月一日起至二零零五年十二月三十一日止期間所繳納數額約達**65,790,000**港元(二零零四年：**57,200,000**港元)的土地增值稅須於該等綜合財務報表內提計撥備。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

32. 經營租約承擔

本集團(作為承租人)

於結算日，本集團就不可取消經營租約(平均租期為兩年)而於未來最少應付的租約款項如下：

	二零零五年		二零零四年	
	租賃物業 千港元	辦公室設備 千港元	租賃物業 千港元	辦公室設備 千港元
於下列年期屆滿的經營租約：				
一年內	173	11	149	11
第二至第五年(包括首尾兩年)	173	8	—	19
	346	19	149	30

本集團(作為出租人)

於結算日，本集團已就須於下列期限支付的未來最低租金而與租戶訂立合約：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	12,886	12,888
第二至第五年(包括首尾兩年)	51,543	50,703
五年後	114,898	125,373
	179,327	188,964

全部所持物業乃與租戶訂有介乎兩年至十五年不等的合約。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 關連人士交易

年內本集團與關連人士訂立以下交易：

關係	交易	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
少數股東	本集團支付融資成本	199	586
中介控股公司	本集團支付租金費用(附註)	382	355

附註：

於二零零一年五月二十二日，本公司與一家中介控股公司正輝國際訂立分租協議。根據分租協議，中介控股公司同意分租部分物業予本集團。分租協議經已續訂，租期分別由二零零四年五月二十二日至二零零五年五月二十一日及二零零五年五月二十二日至二零零六年五月二十一日(包括首尾兩日)，月租均為約32,000港元(不包括其他費用)。

上述交易乃按規管有關交易的相關協議的條款進行。

主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理人員的薪酬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期福利	4,256	4,202
股份支付	206	—
	4,462	4,202

董事及主要管理人員的薪酬乃由薪酬委員會根據個人表現及市場態勢釐定。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

34. 退休金計劃

本集團為全體香港合資格僱員提供強制性公積金計劃（「香港計劃」）。香港計劃的資產與本集團的資產分開存放在託管人控制的基金內。本集團向香港計劃所作供款為相關僱員薪金成本的5%，與僱員供款相符。

本集團中國附屬公司的僱員為中國有關地方政府管理的國家管理退休金計劃成員。所有僱員可獲享相當於各人於退休之日最終基本薪金的固定金額的年度退休金。本集團須支付的退休金計劃供款相當於其僱員基本薪金的4%至5%。

年內，本集團為上述之退休金計劃所作出的供款約552,000港元（二零零四年：1,159,000港元）。

35. 附屬公司及合作合營企業

於二零零五年十二月三十一日，本公司的附屬公司及合作合營企業詳情如下：

公司名稱	註冊成立／營業地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司所持股權的		主要業務
			直接	間接	
附屬公司：					
長春長信國際房地產 開發有限公司	中國，由一九九三年 起為期十五年*	人民幣40,000,000元	—	80%	物業發展
正輝（長春）有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股份** 10,001港元	—	100%	投資控股
正輝（青島）有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	投資控股
正輝（瀋陽）有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	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

35. 附屬公司及合作合營企業 (續)

公司名稱	註冊成立／營業地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司所持股權的 應佔比例		主要業務
			直接	間接	
正輝(蘇州)有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	投資控股
正輝(南京)有限公司	香港	普通股10,002港元	—	100%	投資控股
正輝(寧波)有限公司 (「正輝寧波」)	香港	普通股2港元 無投票權遞延股份 ** 10,000港元	—	100%	投資控股
China Fair Land Properties Limited	英屬處女群島	普通股221美元	100%	—	投資控股
正輝(上海)有限公司	香港	普通股2港元 無投票權遞延股份 ** 10,002港元	—	100%	投資控股
翔輝發展有限公司(「翔輝」)	香港	普通股2港元 無投票權遞延股份 ** 10,002港元	—	100%	投資控股及物業投資
青島正輝廣廈房地產 開發有限公司	中國，二零零三年 起為期二十年*	人民幣20,000,000元	—	70%	暫無業務
寧波拓展房地產開發) 有限公司(「寧波拓展」)	中國，一九八九年 起為期十五年*	人民幣20,000,000元	—	37.50%***	物業發展
上海正輝房地產開發有限公司	中國，一九九九年 起為期七十年*	3,000,000美元	—	98%	物業發展

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 附屬公司及合作合營企業 (續)

公司名稱	註冊成立／營業地點	已發行及繳足 股本／註冊資本	本公司所持股權的		主要業務
			直接	間接	
寧波市江北眾城房地產開發有限公司	中國，二零零四年 起為期十年*	人民幣10,000,000元	—	33.75%****	物業發展
寧波盛世置業有限公司	中國，二零零五年 起為期二十年*****	人民幣6,000,000元	—	32.50%*****	物業發展
合作合營企業：					
幸福苑合作發展開發項目	中國，一九九二年 起至項目完成為止*	12,112,472美元	—	65.63%	物業發展

* 此為於中國成立的股權式合營企業。

** 無投票權遞延股份的權利及限制載列於本公司於二零零二年五月二十二日刊發的招股章程附錄六「集團重組」一節(c)段。

*** 於一九九五年九月十五日，本公司的全資附屬公司正輝寧波與擁有寧波拓展25%權益的合夥人寧波中國房地產訂立不可撤回協議（「一九九五年協議」）。根據一九九五年協議，寧波中國房地產同意與正輝寧波合作管理寧波拓展（包括由寧波中國房地產行使投票權委任董事加入寧波拓展董事會），及與正輝寧波委任的董事一致行動。

於二零零一年五月十一日，正輝寧波與寧波中國房地產訂立確認書及協議，確認由寧波中國房地產委任加入寧波拓展董事會的董事自簽訂一九九五年協議以來，一直根據正輝寧波委任的董事的指示與彼等一致投票。

根據上述文件，本公司董事認為，本集團實際控制寧波拓展的財務及經營政策。因此，本公司視寧波拓展為附屬公司，並在本財務報表中將寧波拓展列為附屬公司。

**** 寧波拓展持有該公司90%股權。

***** 此乃中國的一間外資投資企業。

***** 寧波拓展持有該公司70%股權。

於二零零五年十二月三十一日或於年內任何時間，並無附屬公司發行任何債務證券。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 本公司的資產負債表資料

於結算日，本公司的資產負債表資料包括：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	24	37
於附屬公司權益	192,130	171,204
	192,154	171,241
流動資產		
其他按金及預付款項	93	90
銀行結餘及現金	7	11
	100	101
流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,361	1,604
應付董事款項	74	—
應付中介控股公司款項	41,972	8,262
應付附屬公司款項	4,531	7,364
銀行透支	5	92
	48,943	17,322
流動負債淨額	(48,843)	(17,221)
	143,311	154,020
資本及儲備		
股本	29,260	29,260
儲備	114,051	124,760
股東資金	143,311	154,020

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司的溢利為約8,167,000港元(二零零四年：7,866,000)。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 本公司的資產負債表資料 (續)

於結算日，本公司可用作向股東分派的資源如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
實繳盈餘	107,479	110,405
虧絀	(27,191)	(19,095)
	80,288	91,310