

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

1. 業務性質

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司的主要業務載於財務報表附註45。

董事認為本公司的最終控股公司為 Ko Bee Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

2. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立與登記的有限公司，本公司註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

第26至100頁的財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）發出的香港財務報告準則、香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定編製。

截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務報表已於二零零六年四月二十一日經董事會審批。

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

自二零零五年一月一日起，本集團已採納與其業務有關的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋，包括以下新訂、經修訂及重新命名的準則：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量報表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變更及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動的影響
香港會計準則第24號	關聯人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港（準則詮釋委員會）詮釋第15號	經營租賃— 優惠
香港（準則詮釋委員會）詮釋第21號	所得稅— 收回經重估的不可折舊資產

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

除個別過渡條文規定須另行處理外，本集團已追溯採納所有準則，並已根據香港會計準則第8號修訂二零零四年財務報表及其呈列方式。由於修改會計政策，本財務報表所載二零零四年比較數字與已刊發之截至二零零四年十二月三十一日止年度財務報表所載者不同。

首次採納上述有關賬目呈列、確認及計算的準則對即期、過往或日後期間的主要影響載列如下：

採納香港會計準則第1號

採納香港會計準則第1號後須更新財務報表的呈列方式。少數股東權益現計入股權的個別項目。少數股東權益及母公司擁有人應佔的盈虧現呈列為年內之業績淨額分配。

採納香港會計準則第17號

在採納香港會計準則第17號後，本集團之土地及樓宇(投資物業之租賃權益除外)之租賃權益被分為租賃土地及租賃樓宇。由於土地之擁有權被預期不會於租期完結後轉交予本集團，故本集團之租賃土地被分類為經營租賃，及重新分類為經營租賃預付款項，而任何持作自用之樓宇則呈列為物業、廠房及設備之部分，並按公平值列賬。土地及樓宇租賃權益之分類乃由本公司董事在獨立專業估值師協助下，按其最佳估計釐定。經營租賃預付款項初步以成本值列賬，其後於租期內以直線法攤銷。

採納香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及香港財務報告準則第3號

該等準則規定會計政策的改變無追溯力。

截至二零零四年十二月三十一日，商譽乃於20年使用期內以直線法攤銷，並須於有減值跡象時進行減值覆核。根據香港財務報告準則第3號之條文，本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷商譽；而於二零零四年十二月三十一日之累計攤銷已於商譽成本中扣除。由截至二零零五年十二月三十一日止年度起，商譽將每年進行減值覆核。

根據香港會計準則第38號重新評估無形資產之使用年期後，毋須對過往期間的財務報表作出調整。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

採納香港財務報告準則第2號

採納香港財務報告準則第2號導致以股份為基礎之付款之會計政策出現變動。香港財務報告準則第2號對本集團主要影響董事及僱員所持本公司購股權於購股權授出當日所釐訂公平值於歸屬期內之支銷。於二零零五年一月一日採納香港財務報告準則第2號前，本集團並無就該等購股權確認財務影響，直至該等購股權獲行使方作出確認。根據香港財務報告準則第2號之過渡條文，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仍未歸屬之購股權，須於本集團之財務報表內作追溯確認。

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號

於過往年度，可換股債券列作負債計入資產負債表。當採納香港會計準則第32號後，已發行之可換股債券於首次確認時分為負債及權益部分，並個別入賬，詳情載於下文附註4(v)。香港會計準則第32號須追溯應用。

於過往年度，擬持續持作已鑒定長期用途之權益工具投資(附屬公司、聯營公司及共同控制實體除外)均按成本減任何減值虧損撥備計入資產負債表。當有關投資公平值降至低於賬面值時，將作出撥備，惟有證據顯示減值乃屬暫時性則除外。減少之數額在損益表中列作開支。

採納香港會計準則第39號後，該投資列作可供出售財務資產，按公平值入賬，而公平值之變化在股權中被確認入賬。根據香港會計準則第39號之過渡條文，不得根據該準則追溯確認、終止確認及計算財務資產及負債。因此，本公司已於二零零五年一月一日將其他投資重新分類為可供出售財務資產，而有關比較數字並無重列(請參閱下文附註(4(n))。

採納香港會計準則第40號及香港(準則詮釋委員會)詮釋第21號

於本年度，本集團首次採納香港會計準則第40號。本集團選擇採用公平值模式處理其投資物業，該模式規定因投資物業公平值變動所產生之損益，須直接確認於有關損益產生期間之損益。在以往年度，根據會計實務準則(「會計實務準則」)第13號之規定，投資物業乃以公開市值計量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備內，或自當中扣除，除非該儲備之餘額不足以抵銷重估值減值，於此情況下，重估減值高於投資物業重估儲備之差額，將會於損益表內扣除。倘過往已於損益表內扣除虧損，而日後之重估值上升，則上升之金額將計入損益表內，惟數額以先前扣除之減值為限。本集團已引用香港會計準則第40號之相關過渡條文，因此，於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備餘額已轉至本集團之累計虧損，且並無重列比較數字。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

採納香港會計準則第40號及香港(準則詮釋委員會)詮釋第21號(續)

採用香港會計準則第40號導致若干以往根據會計實務準則第13號之規定分類為投資物業的物業分類產生改變。在以往年度，物業中相等或少於15%的面積部分由本公司或本集團其他成員公司佔用，整個物業亦歸類為投資物業，即使部分物業並非持作投資用途。根據香港會計準則第40號，倘物業其中部分持作賺取租金或資本升值或用作行政用途，而該部分物業可以分開出售(或作為融資租賃分開出租)，該部分應分開入賬。如該部分不能分開出售，則僅有非主要部分用作生產或提供貨物或服務或作行政用途的物業方會分類為投資物業。於本年度，本集團已追溯應用香港會計準則第40號，將若干可以分開出售(或作為融資租賃分開出租)的自用部分物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備。因此已重列二零零四年的比較數字。

因此，之前就該自用部分物業保留在投資物業重估儲備的數額亦重新分類至本集團資產重估儲備。

於以往年度，根據以往的詮釋(會計實務準則— 詮釋第20號)重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據透過銷售物業可收回的賬面值作出評估。採納經修訂之香港(準則詮釋委員會)詮釋第21號後，有關本集團投資物業遞延稅項之會計政策有所更改。根據香港(準則詮釋委員會)詮釋第21號之規定，因重估投資物業產生之遞延稅項負債按使用有關資產而收回賬面值所產生之稅務影響計算。於過往年度，預期資產之賬面值將可透過出售而收回。更改之會計政策已追溯應用。二零零四年之比較數字經已重列。

其他已採納的準則

除上文所披露者外，採納其他準則及詮釋並無重大改變本集團的會計政策。本集團已考慮部分該等準則所載的具體過渡條文。採納該等其他準則並無改變本財務報表所載金額或披露。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

修改會計政策對綜合損益表的影響概述如下：

	採納的影響				
	香港會計準則第17號 港幣千元	香港財務報告準則第2號 港幣千元	香港會計準則第32號及 香港會計準則第39號 港幣千元	香港會計準則第40號及 香港(準則)詮釋委員會 詮釋第21號 港幣千元	合計 港幣千元
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
員工成本增加	—	(1,291)	—	—	(1,291)
經營租賃預付款項攤銷增加	(14)	—	—	—	(14)
待發展物業攤銷增加	(715)	—	—	—	(715)
折舊增加	—	—	—	(440)	(440)
融資成本減少	—	—	52	—	52
投資物業公平值調整增值增加	—	—	—	564,921	564,921
投資物業公平值調整增值的相關 遞延稅項負債增加	—	—	—	(98,640)	(98,640)
溢利增加淨額	(729)	(1,291)	52	465,841	463,873
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
員工作成本增加	—	(519)	—	—	(519)
經營租賃預付款項攤銷增加	(14)	—	—	—	(14)
待發展物業攤銷增加	(574)	—	—	—	(574)
折舊增加	—	—	—	(372)	(372)
融資成本增加	—	—	(52)	—	(52)
溢利減少淨額	(588)	(519)	(52)	(372)	(1,531)

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

修改會計政策對綜合資產負債表的影響概述如下：

	採納的影響				
	香港會計準則第17號 港幣千元	香港財務報告準則第2號 港幣千元	香港會計準則第39號 港幣千元	香港會計準則第40號及香港(準則)詮釋第21號 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年一月一日(僅與股權有關)					
<u>股權增加／(減少)</u>					
資產重估儲備	—	—	—	11,616	11,616
— 業主自用物業樓宇部分的投資物業重估儲備重新分類為重估儲備	—	—	—	10,608	10,608
— 業主自用物業樓宇部分重新分類後的相關折舊所引致的估值增加	—	—	—	2,604	2,604
— 業主自用物業樓宇部分的資產重估儲備引致的遞延稅項負債	—	—	—	(1,596)	(1,596)
投資物業重估儲備	(2,712)	—	—	(230,405)	(233,117)
— 撤銷業主自用物業租賃土地重估儲備	(2,712)	—	—	—	(2,712)
— 投資物業儲備重新分類為業主自用物業樓宇部分的資產重估儲備	—	—	—	(10,608)	(10,608)
— 投資物業重估儲備引致的遞延稅項負債	—	—	—	(219,797)	(219,797)
保留溢利	(2,991)	—	—	(2,604)	(5,595)
— 經營租賃預付款項攤銷增加	(95)	—	—	—	(95)
— 待發展物業攤銷增加	(2,896)	—	—	—	(2,896)
— 業主自用物業樓宇部分重新分類引致折舊增加	—	—	—	(2,604)	(2,604)

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

修改會計政策對綜合資產負債表的影響概述如下：(續)

	採納的影響				
	香港會計準則第17號 港幣千元	香港財務報告準則第2號 港幣千元	香港會計準則第39號 港幣千元	香港會計準則第40號及香港(準則)詮釋委員會 詮釋第21號 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零四年十二月三十一日					
<u>資產增加／(減少)</u>					
物業、廠房及設備	(23,700)	—	—	45,700	22,000
投資物業	—	—	—	(45,700)	(45,700)
經營租賃預付款項	11,579	—	—	—	11,579
待發展物業	(3,470)	—	—	—	(3,470)
<u>負債增加／(減少)</u>					
可換股債券	—	—	(538)	—	(538)
遞延稅項負債	—	—	—	358,966	358,966
<u>股權增加／(減少)</u>					
資產重估儲備	—	—	—	14,702	14,702
— 業主自用物業樓宇部分的 投資物業重估儲備重新 分類為重估儲備	—	—	—	14,008	14,008
— 業主自用物業樓宇部分重新 分類後的相關折舊所引致的 估值增加	—	—	—	2,976	2,976
— 業主自用物業樓宇部分的資產 重估儲備引致的遞延稅項負債	—	—	—	(2,282)	(2,282)
投資物業重估儲備	(12,012)	—	—	(370,692)	(382,704)
— 撇銷業主自用物業 租賃土地重估儲備	(12,012)	—	—	—	(12,012)
— 投資物業儲備重新分類為業主 自用物業樓宇部分的資產 重估儲備	—	—	—	(14,008)	(14,008)
— 投資物業重估儲備引致的 遞延稅項負債	—	—	—	(356,684)	(356,684)
員工股份股權儲備	—	519	—	—	519
其他股權儲備—可換股債券	—	—	590	—	590
保留溢利	(3,579)	(519)	(52)	(2,976)	(7,126)
— 員工成本增加	—	(519)	—	—	(519)
— 經營租賃預付款項攤銷增加	(109)	—	—	—	(109)
— 待發展物業攤銷增加	(3,470)	—	—	—	(3,470)
— 業主自用物業樓宇部分重新 分類引致折舊增加	—	—	—	(2,976)	(2,976)
— 融資成本增加	—	—	(52)	—	(52)

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

修改會計政策對綜合資產負債表的影響概述如下：(續)

	採納的影響				合計 港幣千元
	香港會計 準則第17號 港幣千元	香港 財務報告 準則第2號 港幣千元	香港 會計準則 第32號及 香港會計 準則第39號 港幣千元	香港 會計準則 第40號及 香港(準則 詮釋委員會) 詮釋第21號 港幣千元	
於二零零五年十二月三十一日					
<u>資產增加／(減少)</u>					
物業、廠房及設備	(23,700)	—	—	45,700	22,000
投資物業	—	—	—	(45,700)	(45,700)
經營租賃預付款項	11,565	—	—	—	11,565
待發展物業	(4,185)	—	—	—	(4,185)
<u>負債增加／(減少)</u>					
可換股債券	—	—	(538)	—	(538)
遞延稅項負債	—	—	—	458,138	458,138
<u>股權增加／(減少)</u>					
資產重估儲備	—	—	—	14,610	14,610
— 業主自用物業樓宇部分的 投資物業重估儲備重新 分類為重估儲備	—	—	—	14,008	14,008
— 業主自用物業樓宇部分重新分類 後產生折舊所引致的重估增值	—	—	—	3,418	3,418
— 業主自用物業樓宇部分的資產 重估儲備引致的遞延稅項負債	—	—	—	(2,814)	(2,814)
投資物業重估儲備	(12,012)	—	—	(935,613)	(947,625)
— 撤銷業主自用物業租賃 土地重估儲備	(12,012)	—	—	—	(12,012)
— 投資物業儲備重新分類為業主 自用物業樓宇部分的資產 重估儲備	—	—	—	(14,008)	(14,008)
— 投資物業重估儲備引致的 遞延稅項負債	—	—	—	(356,684)	(356,684)
— 投資物業公平值調整的 增值減少	—	—	—	(564,921)	(564,921)
員工股份股權儲備	—	1,810	—	—	1,810
其他股權儲備 — 可換股債券	—	—	538	—	538
保留溢利	(4,308)	(1,810)	—	462,865	456,747
— 員工成本增加	—	(1,810)	—	—	(1,810)
— 經營租賃預付款項攤銷增加	(123)	—	—	—	(123)
— 待發展物業攤銷增加	(4,185)	—	—	—	(4,185)
— 業主自用樓宇部分重新 分類引致折舊增加	—	—	—	(3,416)	(3,416)
— 投資物業公平值調整的 增值增加	—	—	—	564,921	564,921
— 投資物業公平值調整增值引致的 遞延稅項負債增加	—	—	—	(98,640)	(98,640)

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

已頒布但未生效的新準則或詮釋

本集團並無提早採納以下已頒布但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事估計引用該等新準則及詮釋不會對本集團的會計政策有重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	股本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利 — 精算損益，集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂)	滙率變動的影響 — 海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂)	預計集團內部交易現金流量對沖會計 ²
香港會計準則第39號(修訂)	公平值選擇 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源的開採和評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具披露 ¹
香港(準則詮釋委員會)詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃 ²
香港(準則詮釋委員會)詮釋第5號	對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利 ²
香港(準則詮釋委員會)詮釋第6號	參與特別市場(廢置電氣及電子設備)引致的負債 ³
香港(準則詮釋委員會)詮釋第7號	根據香港會計準則第29號採用重列方法 — 假設通脹經濟的財務申報 ⁴

附註：

1. 自二零零七年一月一日或之後開始的年度起生效。
2. 自二零零六年一月一日或之後開始的年度起生效。
3. 自二零零五年十二月一日或之後開始的年度起生效。
4. 自二零零六年三月一日或之後開始的年度起生效。

4. 主要會計政策概要

(a) 編製基準

編製財務報表所採用的主要會計政策在下文簡介。

除投資物業重估及若干財務資產及負債外，財務報表乃採用歷史價值成本法編製。計算基準詳述於下文的會計政策。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

謹請留意編製財務報表曾運用會計估計及假設，而雖然該等估計基於管理層對現時事件及行動的最佳理解，但實際結果或會與估計有重大出入。

財務報表仍按持續經營基準編撰，即使本集團於二零零五年十二月三十一日有淨流動負債約港幣105,000,000元，仍假設可在日常業務中將資產變現及償還負債。董事認為本集團能夠履行到期之責任，由於下列原因：(i)一間關聯公司已授予本集團一筆循環借貸額度而於結算日之未用部份為港幣32,000,000元；(ii)穩定之租金收入產生穩定現金流入；及(iii)以港幣2,178,000,000元之淨資產，本集團能夠(如有需要)安排額外借貸額度以應付其短期債項。

倘本集團未能按持續經營基準繼續經營業務，則財務報告須作出調整，將資產價值重新列賬為可收回的金額，及為日後可能出現的任何負債作出撥備，並將非流動資產重新分類為流動資產及將非流動負債重新分類為流動負債。

(b) 綜合基準

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結算的財務報表。

於結算日的少數股東權益，即非本公司所擁有的股權所應佔附屬公司部分淨資產，且不論直接或透過附屬公司間接擁有，而有關數額在綜合資產負債表及綜合權益變動表在股權中呈列，與本公司股權持有人應佔的股權分別呈列。本集團業績的少數股東權益在綜合損益表中，以少數股東及本公司股權持有人各自所佔溢利或虧損總額分別呈列。

(c) 附屬公司

附屬公司指本公司可控制其財務及經營政策的企業。衡量本公司是否控制另一公司，會考慮當時有否可行使的潛在投票權並且考慮其效果。當附屬公司的控制權轉移至本公司時，附屬公司全面綜合入賬，當不再有控制權時則取消綜合入賬。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(c) 附屬公司(續)

已收購附屬公司須採用收購會計法處理，包括重估於收購日期所有可識別資產及負債(包括附屬公司的或然負債)的公平值，而不論在收購前是否已計入附屬公司的財務報表。首之確認時，附屬公司的資產及負債按重估值計入綜合資產負債表，並以此作為日後根據本集團會計政策計算的基準。商譽是收購成本高於本集團佔所收購附屬公司於收購日期可識別淨資產的差額。

集團公司間的交易、欠結及未變現交易收益均予撇銷，未變現虧損亦予撇銷，除非有證據顯示所交易資產有減值。

在本公司資產負債表中，附屬公司以成本值扣除虧損減值入賬。本公司按截至結算日期已收及可收股息作為附屬公司的業績入賬。

(d) 聯營公司／合營公司

聯營公司指本集團對其有相當重大影響力，一般擁有20%至50%股權惟並非附屬公司亦非屬於合營企業投資的公司。對聯營公司的投資首次按成本入賬，其後以股權法入賬。本集團對聯營公司的投資包括收購時可識別所佔聯營公司的商譽(已扣除任何累計減值虧損)或公平值調整。

合營公司為一種合約安排，由兩名或以上的立約方經營共同控制的經濟活動。共同控制指以合約方式協定分享經濟活動的控制權，且只有當有關活動的策略財務及經營決定需合營各方一致同意的情況下方屬共同控制。

本集團所佔聯營公司或共同控制實體收購後業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備，而累計收購後增減在投資賬面值調整。

當本集團所佔聯營公司或共同控制實體的虧損相等或超過所佔聯營公司的權益或共同控制實體的權益(包括其他無抵押應收賬)，本集團不會再確認超額的虧損，除非有法定或推定的責任須要或已經代聯營公司付款。

本集團與聯營公司或共同控制實體之間交易的未變現收益予以撇銷，惟以本集團所佔聯營公司或共同控制實體權益比例為限，未變現虧損亦予撇銷，除非交易有證據顯示所轉移資產有減值。

本集團對聯營公司或共同控制實體的投資按成本減扣除減值虧損或按公平值入賬。聯營公司或共同控制實體業績以本公司已收及可收股息數額入賬。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(e) 外幣

綜合財務報表以香港呈列，而港元為母公司的功能貨幣。

對於綜合入賬公司各自的財務報表所入賬的外幣交易，採用交易日的主要匯率換算為各自的功能貨幣。該等交易的結算及按年終匯率換算貨幣資產及負債引致的外匯損益，分別在損益表的「其他經營收入」或「行政開支」中確認。非貨幣項目按外幣的原值計算，不予換算。

在綜合財務報表中，所呈報貨幣與本集團呈報貨幣不同的附屬公司各自的財務報表已換算為港元呈列。資產及負債按結算日匯率換算為港元，而收入及支出則按呈報期間的平均匯率換算為港元，上述換算所得的差額撥入股本的滙兌儲備。收購外國公司出現的商譽及公平值調整當作外國公司的資產及負債，按結算日的匯率換算為港元。

(f) 收入確認

當本集團可能獲得經濟利益且能可靠計算收益及成本(如適用)，則會按下列準則確認收入：

經營業租約的應收租金收入乃按租期所包含的會計期間以等額分期在損益表中確認。租賃優惠計入應收租金淨額總和在損益表中確認。或然租金在收取的會計期確認為收入。

管理服務、物業維修及保養服務收入於提供有關服務時確認。

城市基礎設施(例如電訊管道建築工程)的收益當完成合約時確認。是否完成以獨立第三方測計師認證為準。

利息收入以時間比例按未償還本金及相關利率計算。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(g) 商譽

商譽即收購成本超逾本集團佔所收購附屬公司、聯營公司或合營公司可識別資產、負債及或然負債所收購日公平值的差額。每年須進行不少於一次商譽減值覆核，而商譽按原值減累計虧損入賬。出售附屬公司、聯營公司及合營公司的盈虧，包括所出售公司的相關商譽賬面值計算。

(h) 無形資產

無形資產即城市基礎設施的開發權，按原值扣除累計攤銷及減值虧損入賬。

無形資產其後的開支只有在提高相關資產內在經濟利益的情況下方會撥作資本，其他開支一概在應支付時列作開支。

無形資產按20年的估值使用權按直線法在損益表中扣除。無形資產自資產可運用日期開支攤銷。

(i) 物業、廠房及設備

所有樓宇基於估值日用途計算的公平值扣除其後的減值虧損確認入賬。公平值由外界專業估值師釐定。截至估值日期的累計折舊與資產的賬面總值對銷，淨額列為資產的重估價值。所有其他物業、廠房及設備按收購成本扣除累計折舊及減值虧損入賬。

樓宇估計所得的重估增值計入股權中的「資產重估儲備」，除非有關資產的賬面值之前曾按附註4(i)所述扣除重估減值或減值虧損。重估增值在損益表確認，但以之前曾在損益表確認的數額為限，餘額計入股權。重估減值在估值或覆核時確認入賬，減值額以相關資產在股權的重估增值對銷，餘額在損益表確認入賬。

出售的損益即出售所得款項與資產賬面值的差額，在溢利或虧損中確認。出售樓宇時仍在股權中的重估增值轉撥往保留盈利。

資產入賬後的成本計入資產的賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)，惟後者的情況必須為本集團可獲得相關的未來經濟利益且成本能可靠計算。所有其他維修保養成本當動用時在損益表扣除。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(i) 物業、廠房及設備(續)

折舊按物業、廠房及設備的估計可用期以直線法按下列年率計算撥備以撇銷其成本：

租賃樓宇	2%
租賃物業裝修	30%
傢俬、裝置及設備	10%至20%
汽車	6%至5%

根據融資租賃持有的資產與已擁有資產採用相同方法折舊，按其估計可使用期或租約年期(取其較短者)計算折舊。

各結算日會檢討資產的剩餘價值，如有需要則作出調整。

(j) 投資物業

投資物業以公平值入賬，而公平值由熟悉當地及投資物業性質的專業估值師釐定。在資產負債表所確認的賬面值，即基於結算日市況所釐定的公平值。

投資物業公平值轉變或出售投資物業所得損益即時在損益表確認。

(k) 待發展或發展中物業

有意在落成後長期持有或未有既定用途的待發展或發展中物業，按成本扣除減值虧損於資產負債表列為非流動資產。成本包括該等物業的收購成本，加上發展支出、其他有關直接成本及根據本集團會計政策撥作資本的借貸成本。

(l) 減值

商譽、無形資產、物業、機器及設備、附屬公司權益、聯營公司權益、共同控制實體權益、投資物業、經營租賃預付款項及待發展物業均須進行減值覆核。

衡量有否減值時，資產按最低的分類組合計算，而分類的準則為可獨立識別的現金流(產生現金的單位)。因此，部份資產個別覆核減值，而部份由按現金產生單位合併覆核。商譽的具體劃分，是基於相關業務合併可產生協同效應，且在管理層控制相關現金流而言屬於本集團最低分級的現金產生單位。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(l) 減值(續)

包含商譽的個別資產或現金產生單位，不論有否減值跡象，均須最少每年覆核有否減值。所有其他個別資產或現金產生單位每當發生事件或情況改變，顯示賬面值未必可收回時覆核有否減值。

減值虧損即時確認為開支，所確認數額為資產或現金產生單位的賬面值超逾可收回數額的差額。可收回數額為公平值(即基於市場計算的價值減去銷售的成本)與使用價值(基於內部的估計現金流折現計算)兩者的較高者。包含商譽的現金產生單位所確認的減值虧損，首先以商譽的賬面值扣除，其餘減值虧損按比例以現金產生單位的其他資產賬面值扣除。與商譽不同，所有資產在減值後會衡量有否跡象顯示之前已確認的減值虧損不在存在。

(m) 租約

身為承租人

融資租賃

凡租賃資產擁有權絕大部份風險及利益轉歸承租人，則租賃資產的經濟擁有權轉歸承租人。該等資產在租約開始時以承租人應付租金加附帶開支(如有)的現值入賬。相應的數額則確認為融資租賃負債，而不論是否有部份租金須於租約開始時立即支付。

根據融資租賃擁有的資產其後的會計處理方法與已收購資產相同。相應的融資租賃負債隨所付租金減少，但所付租金扣除所包含列為融資成本的融資費用。

經營租約

資產擁有權絕大部份風險及收益由出租人保留的租約，乃作為經營租約處理。該等經營租約的年度租金在租賃期以直線法分期於損益表扣除，相關費用(例如維修及保險費)則列為開支。

身為出租人

租金收入採用淨投資法在租賃期內分期確認，使有定期的劃一回報率。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(n) 財務資產

自二零零五年一月一日起，本集團將財務資產分為以下類別：貸款及應收款項、按公平值入賬確認損益的財務資產、可供出售財務資產及持至到期投資。管理層在首次確認時基於收購財務資產之目的決定財務資產的分類，在許可的情況下會在各結算日期視乎需要重新衡量分類。

所有財務資產在交易日確認入賬。當財務資產首次確認時，以公平值入賬，對於非按公平值入賬確認損益的財務資產，會加上直接相關的交易成本。

當收取投資所流入現金的權利結束或轉讓，或擁有權的絕大部分風險及回報已轉移，則會取消確認財務資產。無論有否跡象顯示個別或一組財務資產出現減值，最少在每次結算日衡量有否減值。

可供出售財務資產

可供出售財務資產包括指定屬於本分類或不符合其他分類準則的非衍生財務資產。此類財務資產首次入賬後須覆核公平值，其增減數額在股權確認。當出售時，之前在股權確認的累計盈虧轉撥入損益表。當可供出售財務資產公平值減少已直接在股權確認，及有客觀證據顯示資產減值，則即使有關財務資產並未取消確認，已直接在股權確認的累計虧損從股權中撥出，改為在損益表確認。之前在損益表所確認股本工具的減值虧損其後不得在往後期間於損益表中撥回。倘若投資的公平值基於在首次確認減值虧損後的事項客觀衡量有所增加，則之前在損益表所確認債務證券的減值虧損將會在損益表中撥回。

應收款項

應收款項為非衍生財務資產，有既定的還款規定，且並無在活躍的市場報價。應收款項首先以公平值確認入賬，其後採用實際利率法計算已攤銷成本扣除減值虧損。價值的增減在損益表確認。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(n) 財務資產(續)

應收款項(續)

當有證據顯示本集團不可按原有的條款收回全部到期欠款，則為就貿易應收款項作出撥備。撇減的數額為資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額。

(o) 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括以加權平均成本法計算的直接物料，直接勞工及使存貨達至目前地點及狀況的其他開支(倘適用)。可變現淨值以實際或估計售價減去完成銷售的附加步成本及進行銷售所必要的估計成本。

(p) 所得稅

即期所得稅資產及／或負債包括有關即期及上一個財務申報期應付予或應索回稅務當局稅款其中截至結算日仍未支付者。有關數額按有關期間的稅率及稅務法規，基於該年度應課稅溢利計算。所有即期稅務資產或負債的增減在損益表確認，列為所得稅開支。

遞延稅項以負債法計算暫時差額的遞延收益稅項，具體計算包括比較綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算稅務的資產及負債價值。商譽並不計算遞延稅項。倘若本集團可控制暫時差額的逆轉，且在可見將來不會逆轉，則所佔附屬公司的暫時差額亦採用上述方式處理。此外，可予結轉的本集團稅務虧損及其他所得稅收益均計算及確認為遞延稅項資產。

遞延稅項負債全數撥備，而遞延稅項資產所確認的數額則以日後應課稅收入可抵銷的數額為限。遞延稅項資產及負債按有關期間的稅率或預期採用的稅率(惟須已於結算日頒布或基本上已頒布者)計算但不折現。

遞延稅項資產或負債的增減大部分在損益表的所得稅開支確認，惟有關資產或負債價值轉變的遞延稅項資產或負債直接在股權中確認。

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金與短期高流通性的投資，例如銀行存款。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(r) 股本

普通股列為股權，而股本按已發行股份的面值計算。

有關發行股份的相關交易成本從股份溢價賬扣除(已扣除相關的所收稅收益)，惟以股權交易直接有關的額外成本為限。

(s) 僱員福利

本集團為香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)的僱員定額供款退休福利計劃供款。本集團及僱員對該等計劃的供款乃按僱員的相關收入或底薪百分比計算。計入損益表的退休福利計劃成本即本集團向計劃的供款。

定額供款退休計劃即本集團向獨立機構支付定額供款的退休計劃，而本集團對有關基金並無額外供款的法律或推定責任。

定額供款退休計劃的供款在到期應付時確認入賬。倘若付款不足或預付款項則可確認負債及資產，而由於一般屬短期性質，故此計入流動負債或流動資產。有關計劃的資產獨立保管，與本集團的資金分別管理。

(t) 以股份為基礎支付僱員報酬

根據香港財務報告準則第2號，二零零二年十一月七日後以股份為基礎支付而截至二零零五年一月一日仍未歸屬須在財務報表確認。本公司採取以股本結算的以股份為基礎的報酬計劃，向若干董事及僱員支付報酬。

本集團以股份為基礎的報酬獲得的所有相關服務均按公平值計算價值，以所授出購股權的價值間接計算。而計價以授出日期為準，須扣除與市場無關的歸屬條件影響的價值。

所有以股份為基礎的報酬最終在損益表中確認為開支，同時在股本計入相應的數額，惟須扣除相關的遞延稅項。倘若有歸屬期或其他歸屬條件的規定，則基於對可能歸屬的購股權數目的最佳估計，將開支在未歸屬期間分期確認。如其後有跡象顯示會歸屬的購股權數目與之前所估計數目不同，則會修改估計。如最終行使的購股權數目低於原來估計，亦不會對以往期間所確認的開支調整。

於行使購股權時，所得款項淨額扣除任何直接應佔交易成本後的數額(以已發行股份面值為限)重新分配至股本，餘額記入股份溢價。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(u) 關聯人士

以下人士視為本集團的關聯人士：

- (i) 直接或透過一位或多位中介人士間接：
 - 控制本集團，或受本集團控制或與本集團共同受控制；
 - 擁有本集團權益而對本集團有重大影響力；
 - 與他人共同對本集團有控制權；
- (ii) 屬於共同控制企業；
- (iii) 屬於本集團聯繫人；
- (iv) 屬於本集團或其控股公司的主要管理人員；
- (v) 屬於上文(i)或(iv)所述人士的家庭近親；
- (vi) 屬於上文(iv)或(v)所述人士控制、共同控制或有重大影響力，或該等人士直接或間接擁有其大部分投票權；或
- (vii) 屬於本集團或與本集團有關公司僱員的離職福利計劃。

(v) 財務負債

本集團的財務負債包括銀行及其他貸款、貿易及其他應付款項、融資租賃負債及可換股債券(債務部分)。

財務負債當本集團參與訂立有工具的合約時確認。所有利息相關開支計入收益表的「融資成本」，列為開支。

借貸

本集團為營運安排長期資金而借貸。所得款項扣除直接發行成本後確認入賬。融資費用償還或贖回時應付溢價及直接發行成本，採用實際利率法按應計準則，將並非在產生期間償還的數額在損益賬確認。

借貸列為流動負債，除非本集團有無條件權利可將債務償還期押後至結算日後不少於12個月。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策概要(續)

(v) 財務負債(續)

可換股債券

本公司所發行包含財務負債及股本成分的可換股債券，首次確認時將相關的負債及股本成分獨立分類入賬。首次確認時，負債部分的公平值以同類非可換股債務當時的市場利率釐定。發行可換股債券所得款項淨額與所定債務部分公平值的差額，即債券要求換股的權利，計入股權之中，列為其他股本儲備。

負債部分其後按實際利率法將成本攤銷，而股權部分仍計入股權，直至債券換股或贖回為止。

當債券兌換時，其他股本儲備及債務部分的賬面值轉撥往股本及股份溢價賬，作為所發行股份的代價。倘若贖回債券，則撥回其他股本儲備，直接撥入保留溢利。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首先按公平值確認入賬，其他按實際利率法將成本攤銷。

財務融資債務

財務融資債務以原值扣除租金的資本部分計算入賬。

(w) 分部呈報

根據本集團內部財務申報規定，本集團決定以業務分部作為主要呈報方式，而地區分部為次要的呈報方式。

未分類成本即企業開支。分部資產主要包括無形資產、物業、機器及設備、投資物業、存貨、應收款項及經營現金，主要不包括聯營公司及共同控制實體權益。分部負債包括營運開支，並不包括借貸及可換股債券。

資本開支包括增購的無形資產及物業、廠房及設備，亦包括因收購附屬公司所增加者。

對於地區分部的申報，銷售乃基於客戶所在地劃分，而總資產及資本開支則以資產所在地劃分。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計估計及判斷

會不斷基於經驗及其他因素檢討估計及判斷，有關因素包括在相關情況下應為合理的未來事件。

本集團對未來作出估計及假設。由於只屬估計，會計估計甚少與實際結果相符。有重大風險可能會導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設在下文批露。

(i) 投資物業

本集團投資物業根據附註4(j)所述會計政策按公平值入賬，而投資物業公平值由獨立物業估值師保栢國際評估有限公司釐定，載於財務報表附註16。上述估值基於若干假設，而該等假設並不確定，可能與實際結果有重大差異。

在作出判斷時，已合理考慮到主要基於結算日市況作出的相關假設。上述估計須經常與實際數據及市場的實際交易比較。

(iii) 存貨可變現淨值

存貨可變現淨值即日常業務中的估計售價扣除完成銷售的估計成本後淨額。上述估計乃基於現時市況及同類產品以往的售價，或會由於競爭對手因應不利市況採取的行動而有重大變化。管理層於結算日重新衡量估計，以確保存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。

(iii) 貿易應收款項減值

本集團管理層定期為貿易應收款項計算減值撥備。有關估計乃基於客戶的信貸紀錄及當時市況。管理層於結算日重新衡量貿易應收款項的減值撥備。

(iv) 可換股債券的估值

本集團管理層採用收入法釐定可換股債券債務部分的公平值，將擁有權的預期定期利益換算為價值。釐定公平值的原則為知情買家所支付不可換股債券或有同類風險結構且基本上類似的不可換股債券的價格不會高於預期未來利益(收入)現值。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

6. 收益及其他收入

本集團之收益及其他收入分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
收益：		
物業租金收入	89,914	85,692
城市基礎設施收益	42,064	22,945
樓宇管理服務收入	4,767	5,082
物業維修及保養服務收入	7,995	5,321
按揭利息收入	419	450
廣告位收入	13,343	11,160
辦公室設備及服務收入	4,129	3,728
	162,631	134,378
其他收入：		
銀行利息收入	588	73
其他收入	2,600	3,308
撥回貿易應收款項減值之超額撥備	—	222
撥回非上市認股權證之撥備(附註(a))	—	5,318
因訴訟和解而收回之購買物業訂金(附註(b))	44,847	—
收回已撇賬之長期欠債(附註(c))	11,715	—
	59,750	8,921
	222,381	143,299

附註：

- (a) 有關與銀行於二零零零年進行之債務重組安排而授予本集團銀行包含最低回報之非上市認股權證已於二零零三年一月三十一日失效。有關該非上市認股權證之最低回報之責任不再存在，故此將有關之撥備撥回。
- (b) 就本公司附屬公司威港置業有限公司購置元朗若干物業之物業訴訟已經和解，而根據和解收回部份已付按金及其利息。
- (c) 根據二零零四年九月三十日的法院命令，本公司附屬公司金朝陽財務有限公司(「金朝陽財務」)有權收取約港幣43,000,000元之金額，主要包括向借款人收取的按揭貸款約港幣14,000,000元及相關應計利息及定額訴訟費。然而，由於未能收回上述金額，金朝陽財務凍結有關的按揭物業，然後以港幣15,000,000元之代價向市區重建局出售物業。出售收益在用作償還拖欠債項後之餘款(扣除撥備)確認為其他收入。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 分類資料

主要報告形式 — 業務劃分

本集團之業務主要分為四大類：

物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理服務	:	提供樓宇管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

次要報告形式 — 地區劃分

本集團之四類業務主要位於以下地區：

香港	—	物業發展及物業銷售，物業租賃及提供樓宇管理、維修及保養服務
中國內地	—	城市基礎設施開發

地區之間概無任何銷售。

本集團的各分類業務間之交易與租金及管理費有關。租金的條款與跟第三方訂立者相若，管理費則由董事釐定。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

(i) 主要報告形式 — 業務劃分

下表載列本集團業務劃分截至二零零五年十二月三十一日止年度之收入及業績資料，以及於二零零五年十二月三十一日之若干資產及負債資料：

	物業發展		物業租賃		樓宇管理服務		城市基礎設施		其他		抵銷		總額	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
分類收益														
外來客戶	—	—	107,386	100,580	12,762	10,403	42,064	22,945	419	450	—	—	162,631	134,378
各分類業務	—	—	4,360	3,207	—	—	—	—	—	357	(4,360)	(3,564)	—	—
	—	—	111,746	103,787	12,762	10,403	42,064	22,945	419	807	(4,360)	(3,564)	162,631	134,378
分類業績	(932)	(742)	98,694	94,299	7,267	7,040	(3,870)	(6,702)	3,336	(2,082)	—	—	104,495	91,813
各分類業務間	—	—	(1,930)	3,607	34	74	—	—	1,896	(3,681)	—	—	—	—
經營貢獻	(932)	(742)	96,764	97,906	7,301	7,114	(3,870)	(6,702)	5,232	(5,763)	—	—	104,495	91,813
投資物業公平值調整的增值	—	—	564,921	—	—	—	—	—	—	—	—	—	564,921	—
	(932)	(742)	661,685	97,906	7,301	7,114	(3,870)	(6,702)	5,232	(5,763)	—	—	669,416	91,813
未分類之收入及費用													29,597	(17,152)
出售附屬公司之收益													8,407	1,053
出售聯營公司之虧損													(63)	—
經營溢利													707,357	75,714
融資成本													(50,894)	(36,686)
應佔聯營公司溢利或虧損													6	17
應佔共同控制實體溢利減虧損													(6)	—
除所得稅前溢利													656,463	39,045
所得稅開支													(107,831)	(13,109)
年內溢利													548,632	25,936
本公司股權持有人應佔溢利													547,423	26,803
少數股東權益													1,209	(867)
年內溢利													548,632	25,936
分類資產	25,257	21,721	3,594,329	3,072,531	3,270	3,062	83,863	73,921	171,302	23,226	—	—	3,878,021	3,194,461
聯營公司權益													2,830	2,910
共同控制實體權益													4,802	—
總資產													3,885,653	3,197,371
分類負債	9	411	534,138	408,874	7,444	6,587	22,970	22,662	22,593	16,708	—	—	587,154	455,242
未分類之負債													1,120,609	1,299,875
總負債													1,707,763	1,755,117

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 分類資料(續)

(i) 主要報告形式 — 業務劃分(續)

節錄自損益表及資產負債表之其他分類資料。

	物業發展		物業租賃		樓宇管理服務		城市基礎設施		其他		總額	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(重列)		(重列)		(重列)		(重列)		(重列)		(重列)
資本開支	5,183	367	79,476	33,158	—	—	6,833	929	440	326	91,932	34,780
折舊	—	—	994	933	—	22	489	414	312	293	1,795	1,662
商譽攤銷	—	—	—	—	—	—	—	73	—	—	—	73
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	—	489	199	—	—	489	199
應收貿易款項減值撥備	—	—	—	83	—	145	—	—	1,045	45	1,045	273
商譽減值虧損	—	—	—	3,714	—	—	1,314	—	—	—	1,314	3,714

(ii) 次要報告形式 — 地區劃分

	分類收益	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	120,567	111,433
中國	42,064	22,945
	162,631	134,378

下表載列按資產所處地區劃分之分類資產之賬面值及物業、廠房、設備、待發展物業及無形資產添置之分析：

	分類資產之賬面值		物業、廠房、設備、待發展 物業及無形資產添置	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
香港	3,794,158	3,120,540	85,099	33,851
中國	83,863	73,921	6,833	929
	3,878,021	3,194,461	91,932	34,780

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

8. 融資成本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	42,708	20,942
其他借款		
— 須於五年內悉數償還	2,618	13,612
— 毋須於五年內悉數償還	2,514	786
可換股債券(附註32)	3,051	1,324
融資租賃之財務開支	3	22
	50,894	36,686

9. 除稅前溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利已扣除下列各項：		
商譽攤銷*	—	73
無形資產攤銷*	489	199
商譽減值虧損*	1,314	3,714
核數師酬金	1,176	926
攤銷：		
— 經營租賃預付款項	14	14
— 待發展物業	715	574
折舊：		
— 擁有之資產	1,795	1,637
— 已租賃之資產	—	25
存貨成本確認為開支	23,092	17,217
出售投資物業虧損	190	—
出售物業、廠房及設備虧損	67	170
物業之經營租賃支出	2,315	2,045
過期存貨撥備	2,096	—
應收賬款減值撥備	1,045	273
壞賬撇賬	3,039	2,055
員工成本(附註11)	21,043	16,599
並已計入：		
投資物業租金收入總額	89,914	85,692
減：支出	(3,947)	(3,389)
	85,967	82,303
其他物業之其他租金收入減支出	4,129	3,728
	90,096	86,031

* 已包括在其他經營費用內

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	以股權結算以 股份為基礎之 付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零零五年 十二月三十一日止年度					
執行董事					
傅金珠女士	—	1,480	12	206	1,698
陳慧苓女士	—	740	12	92	844
謝振江先生	—	1,570	12	92	1,674
關濟明先生	—	585	12	82	679
非執行董事					
劉漢波先生	—	—	—	92	92
孟慶惠先生	—	—	—	92	92
獨立非執行董事					
邢詒春先生	80	—	—	—	80
關啟昌先生	70	—	—	—	70
何淑賢女士	60	—	—	—	60
	210	4,375	48	656	5,289
截至二零零四年 十二月三十一日止年度(重列)					
執行董事					
傅金珠女士	—	1,350	12	94	1,456
陳慧苓女士	—	653	12	42	707
謝振江先生	—	1,570	12	42	1,624
關濟明先生	—	507	12	35	554
非執行董事					
劉漢波先生	—	—	—	42	42
孟慶惠先生	—	—	—	42	42
獨立非執行董事					
邢詒春先生*	—	—	—	—	—
關啟昌先生*	—	—	—	—	—
何淑賢女士*	—	—	—	—	—
王德良先生**	23	—	—	—	23
袁慶文先生**	23	—	—	—	23
	46	4,080	48	297	4,471

* 於二零零四年九月三十日獲委任

** 於二零零四年九月三十日辭任

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

10. 董事及高級管理層之酬金(續)

(b) 五位最高薪人士

本年度，本集團五位最高薪人員包括三名(二零零四年：三名)本公司董事；彼等之薪金反映於上述之分析。其餘兩名(二零零四年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
薪金及其他福利	1,634	1,238
退休計劃之供款	24	24
股權結算以股份為基礎之付款	142	42
	1,800	1,304

酬金之分佈組別如下：

	人員數目	
	二零零五年	二零零四年
港幣零元－港幣1,000,000元	2	2

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團概無向董事或五位最高薪人士任何一位支付酬金，作為促使其加入本集團及於加入本集團時之獎金或離職之補償。截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度各年，概無本公司董事豁免或同意豁免任何酬金。

11. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及工資(包括董事酬金)	18,607	15,415
股權結算以股份為基礎之付款	1,291	519
退休金成本—定額供款計劃	873	438
員工福利	272	227
	21,043	16,599

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

12. 所得稅開支

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
現時稅項 — 香港		
本年度稅項	2,595	109
過往年度之撥備不足	3,952	—
	6,547	109
遞延稅項負債(附註33)	101,284	13,000
	107,831	13,109

香港利得稅乃按本年度集團估計於香港產生之應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

根據中國所得稅法，本集團在中國成立及營運之附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納中國企業所得稅，而後三年則獲寬減50%之中國企業所得稅。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，由於管理層認為本集團之中國附屬公司仍屬上述稅項免稅期內，故概無就中國企業所得稅作出撥備。

稅項及按合適之稅率計算之所得稅開支之對賬如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	656,463	39,045
按應計稅率計算之稅項	115,045	8,183
不獲扣減費用之稅務影響	2,490	3,219
毋須課稅收入之稅務影響	(11,165)	(261)
未確認應課稅暫時性差異之稅務影響	674	(531)
未確認稅項虧損之稅務影響	517	2,711
動用過往未確認之稅項虧損	(3,150)	(212)
以往年度撥備不足	3,952	—
其他	(532)	—
所得稅開支	107,831	13,109

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

13. 本公司股權持有人應佔溢利

在為數港幣547,423,000元(二零零四年：港幣26,803,000元，重列)之本公司股權持有人應佔綜合溢利當中，為數港幣8,369,000元之虧損(二零零四年：港幣17,516,000元，重列)已於本公司之財務報表中處理。

14. 股息

(a) 本年度之股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.035元(二零零四年：港幣0.025元)	7,788	4,122

董事於二零零六年四月二十一日建議向於二零零六年五月二十九日名列股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.035元(二零零四年：港幣0.025元)。

於結算日後建議之末期股息並無於結算日確認為負債。

(b) 過往財政年度之股息，於本年度獲批准及支付

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
過去財政年度每股港幣0.025元之末期股息 (二零零四年：每股港幣0.02元)	4,122	2,025

15. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

盈利

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
本公司股權持有人應佔溢利	547,423	26,803
應付利息(扣除稅項)減少之影響	2,558	525
用以釐定每股攤薄盈利的溢利	549,981	27,328

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

15. 每股盈利(續)

股份數目

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
計算每股基本盈利使用之普通股加權平均數	160,429,944	111,487,217
以下潛在攤薄普通股之影響：		
股份購股權	326,136	344,614
股份認股權證	652,083	—
可換股債券	62,266,569	18,162,854
計算每股攤薄盈利使用之普通股加權平均數	223,674,732	129,994,685

16. 投資物業

綜合資產負債表內的面值變動概述如下：

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
於一月一日面值	3,011,636	2,210,390
增添	78,911	18,050
透過收購一間附屬公司之添置	—	11,436
出售	(1,198)	—
公平值調整的增值	564,921	771,760
於十二月三十一日面值	3,654,270	3,011,636

本集團之投資物業由獨立專業評估師保栢國際評估有限公司按公開市場價值重估於二零零五年十二月三十一日之價值。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團的投資物業權益皆位於香港，而其面值分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
租期為50年以上	3,641,930	3,011,636
租期為10至50年	12,340	—
	3,654,270	3,011,636

二零零五年十二月三十一日，本集團已將若干總面值為港幣3,566,730,000元(二零零四年：港幣3,008,976,000元)的投資物業抵押以獲取為數港幣1,052,348,000元(二零零四年：港幣1,054,775,000元)的銀行貸款(附註31)。

本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金收入或作資本增值用途的投資物業皆以公平值模式計量，並分類以及計入投資物業。

17. 經營租賃預付款項

本集團租賃土地權益即經營租賃預付款項，其面值分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
於一月一日的面值	11,579	11,593
經營租賃預付款項攤銷	(14)	(14)
於十二月三十一日的面值	11,565	11,579

本集團的租賃土地權益位於香港，尚餘租期超過50年。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

本集團(重列)

	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零四年一月一日					
成本／估值	18,600	8,433	8,420	1,798	37,251
累計折舊	—	(7,172)	(6,406)	(1,217)	(14,795)
賬面淨值	18,600	1,261	2,014	581	22,456
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	18,600	1,261	2,014	581	22,456
增添	—	367	654	559	1,580
重估盈餘	3,772	—	—	—	3,772
出售	—	(79)	(91)	—	(170)
出售附屬公司	—	(91)	—	—	(91)
折舊	(372)	(577)	(438)	(275)	(1,662)
換算差額	—	(1)	(15)	(3)	(19)
年終賬面淨值	22,000	880	2,124	862	25,866
二零零四年十二月三十一日					
成本／估值	22,000	8,629	8,962	2,354	41,945
累計折舊	—	(7,749)	(6,838)	(1,492)	(16,079)
賬面淨值	22,000	880	2,124	862	25,866
成本／估值分析					
按成本	—	8,629	8,962	2,354	19,945
按專業估值	22,000	—	—	—	22,000
	22,000	8,629	8,962	2,354	41,945

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備(續)

本集團

	租賃樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬、 裝置及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	22,000	880	2,124	862	25,866
增添	—	567	514	—	1,081
重估盈餘	3,040	—	—	—	3,040
出售	—	—	(67)	—	(67)
折舊	(440)	(545)	(650)	(160)	(1,795)
換算差額	—	—	23	10	33
年終賬面淨值	24,600	902	1,944	712	28,158
於二零零五年十二月三十一日					
成本／估值	24,600	9,196	9,361	2,364	45,521
累計折舊	—	(8,294)	(7,417)	(1,652)	(17,363)
賬面淨值	24,600	902	1,944	712	28,158
成本／估值分析					
按成本	—	9,196	9,361	2,364	20,921
按專業估值	24,600	—	—	—	24,600
	24,600	9,196	9,361	2,364	45,521

於結算日，本集團於香港按長期契約持有的租賃樓宇以估值港幣24,600,000元(二零零四年：港幣22,000,000元)列賬。

本集團之租賃樓宇由保柏國際評估有限公司公按開市場價值基準於二零零五年十二月三十一日作出估值。重估盈餘約港幣3,040,000元(二零零四年：港幣3,772,000元)已計入資產重估儲備。

倘租賃樓宇以歷史成本減累計折舊入賬，二零零五年十二月三十一日其面值將約為港幣6,553,440元(二零零四年：港幣6,713,280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. 待發展物業

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
截至十二月三十一日止年度		
賬面淨值	26,535	22,109
增添	5,183	—
轉自收購物業按金*	—	5,000
攤銷	(715)	(574)
年終賬面淨值	31,003	26,535
於十二月三十一日		
成本	35,188	30,005
累計攤銷	(4,185)	(3,470)
賬面淨值	31,003	26,535

* 於過往年度，透過牽涉本公司一間全資附屬公司(「附屬公司」)之法律程序產生之收購物業按金港幣5,000,000元(「按金」)，而該附屬公司之身份為原告人。根據日期為二零零四年四月十七日之法令，香港特別行政區高等法院頒令，由於被告未能支付上述款項及應付利息，附屬公司獲授該物業之擁有權。該按金因此於上年度被重新界定為待發展物業。

待發展物業乃屬租賃土地的經營租賃預付款項位於香港及以中期契約持有。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

20. 附屬公司權益

本公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，按原值	2,318,856	2,318,856
減：已確認減值虧損	(1,773,856)	(1,773,856)
	545,000	545,000
應收附屬公司款項	1,524,136	1,477,687
減：減值撥備	(1,477,687)	(1,477,687)
	46,449	—
應付附屬公司款項	(1,864)	—
應收附屬公司款項淨額	44,585	—
	589,585	545,000

應收／(應付)附屬公司款項乃免息、無抵押及並無固定還款期。

主要附屬公司詳情載於財務報表附註45。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

21. 聯營公司權益

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，按原值 應佔收購後業績	3,000 (2,912)	3,004 (15,584)
應收聯營公司款項 收購溢價	88 2,734 8	(12,580) 15,482 8
	2,830	2,910

應收聯營公司款項乃免息、無抵押及並無固定還款期。董事認為不會在結算日後十二個月內要求償還欠款，故該等數額分類為非流動資產。

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	所持已發行 股份詳情	註冊成立及 營運地點	本集團持有 權益百分比	主要業務
樂裕實業有限公司	2股每股面值港幣1元之 普通股	香港	30%	物業投資
運亨置業有限公司	10,000股每股面值港幣1元之 普通股	香港	30%	投資控股及 物業投資

以下為本集團聯營公司財務資料撮要，來自未經審核的管理賬目：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產	10,029	10,357
負債	9,701	9,826
收益	38	60
本年度溢利	21	54

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

22. 共同控制實體權益

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，按原值	1	—
應佔收購後業績	(6)	—
	(5)	—
應收共同控制實體款項	4,807	—
	4,802	—

應收共同控制實體款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。董事認為不會在結算日後十二個月內要求償還欠款，故該等數額分類為非流動資產。

二零零五年十二月三十一日共同控制實體詳情如下：

公司名稱	業務架構	註冊成立／ 營運地點	已發行 繳足股本	所持百分比			主要業務
				本集團所佔 擁有權權益	投票權	分享溢利	
高彩企業有限公司	有限責任公司	香港	2股每股面值 港幣1元之 普通股	50%	50%	50%	物業發展

以下為本集團共同控制實體的財務資料撮要：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團應佔資產與負債		
流動資產	2,398	—
流動負債	(2,404)	—
負債淨額	(6)	—
本集團應佔業績		
收益	—	—
年內行政費用及虧損	(6)	—
本年度虧損	(6)	—

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

23. 可供出售財務資產／其他投資

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市權益投資，按原值	6,660	6,660
減值虧損撥備	(6,650)	(6,650)
	10	10
上市權益證券，按公平值(二零零四年：原值)一於香港上市	1	1
	11	11
上市權益證券市值	1	1

非上市權益投資指一間於香港註冊成立之非上市公司之35%已發行普通股股本。

由於董事會認為，本集團對該等被投資公司之財務及經營決策並無重大影響力，因此，該項非上市權益投資被列入可供出售財務資產。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 無形資產

本集團

	城市基礎設施 開發權 港幣千元
於二零零四年一月一日	
成本	4,082
累計攤銷	(187)
賬面淨值	3,895
截至二零零四年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	3,895
攤銷	(199)
換算差額	(53)
年終賬面淨值	3,643
於二零零四年十二月三十一日	
成本	4,029
累計攤銷	(386)
賬面淨值	3,643
截至二零零五年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	3,643
增添	6,757
攤銷	(489)
換算差額	172
年終賬面淨值	10,083
於二零零五年十二月三十一日	
成本	10,918
累計攤銷	(835)
賬面淨值	10,083

本年度之攤銷支出撥入其他營業費用。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

25. 商譽

本集團

收購附屬公司時產生，並已撥作資本的商譽數額如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於十二月三十一日面值	—	1,314
於二零零五年十二月三十一日		
總值		
於二零零五年一月一日		305,648
於二零零五年一月一日與累計攤銷及減值虧損撇銷		(5,061)
經調整 出售附屬公司		300,587 (289,993)
		10,594
累計攤銷及減值虧損		
於二零零五年一月一日		304,334
於二零零五年一月一日與總面值撇銷		(5,061)
經調整 出售附屬公司 減值虧損		299,273 (289,993) 1,314
		10,594
面值		—
於二零零四年十二月三十一日		
總值		301,934
累計攤銷及減值虧損		(300,620)
面值		1,314

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商譽的總面值變動乃因香港財務報告準則第3號過渡條文而產生。根據香港財務報告準則第3號，所有於二零零四年十二月三十一日的累計攤銷與商譽總額對銷，而自二零零五年一月一起不再攤銷商譽。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

26. 存貨

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
原材料	260	465
在製品	12,873	17,405
製成品	19,847	10,206
	32,980	28,076
減：過期存貨撥備	(2,096)	—
	30,884	28,076

在製品及製成品分別指在建中或已竣工且於結算日可供出售之城市基礎設施工程。

27. 貿易及其他應收款項

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應收款項(淨額)	33,585	29,173
按金及預付款項	6,266	6,562
貸予第三者(淨額)	—	3,276
	39,851	39,011

本集團的信貸期介乎30至90天。貿易應收款項(已扣除撥備)於二零零五年十二月三十一日的賬齡分析如下：

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0至30天	16,448	20,944
31至90天	4,329	1,751
91至180天	2,374	—
超過180天	10,434	6,478
貿易應收款項總額	33,585	29,173

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

28. 應收分期賬款

該款項乃指於結算日起計十二個月內以分期方式收取之第二按揭貸款之本金額減任何呆壞賬撥備。按揭人償還之總額(如適用)包括本金額及按合約利率計算之未償還結餘之應計利息。

29. 現金及現金等價物

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行結餘及現金	12,687	46,724
短期銀行存款	59,509	—
	72,196	46,724

本年度短期銀行存款的實際利率界乎3.5%至4.1%(二零零四年：零)。該等存款的存款期介乎7至30日，並可在放棄最後存款期所得利息的情況下中途取消。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國的銀行約港幣7,498,987元(二零零四年：港幣11,167,000元)的人民幣銀行結餘。人民幣並非可自由兌換的貨幣。

30. 貿易及其他應付款項

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應付款項	29,755	27,588
預收款項	8,596	7,313
所獲租金及其他按金	39,073	31,703
應計及其他開支	5,514	14,068
	82,938	80,672

貿易應付款項於二零零五年十二月三十一日的賬齡分析如下：

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0至30天	14,048	18,712
31至90天	1,926	189
超過90天	13,781	8,687
貿易應付款項總額	29,755	27,588

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

31. 借貸

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動負債		
銀行貸款 — 有抵押	962,983	991,089
其他貸款	—	60,150
融資租賃負債	—	13
	962,983	1,051,252
流動負債		
銀行貸款 — 有抵押	89,365	63,686
其他貸款	68,261	36,426
融資租賃負債	—	12
	157,626	100,124
總借貸	1,120,609	1,151,376

本集團於二零零五年十二月三十一日之貸款(除融資租賃負債外)須於以下期間償還：

	二零零五年		二零零四年	
	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元
於要求時或1年內	89,365	68,261	63,686	36,426
1年以上但不超過2年	566,459	—	53,719	26,150
2年以上但不超過5年	167,602	—	872,383	—
5年後到期	228,922	—	64,987	34,000
總計	1,052,348	68,261	1,054,775	96,576

誠如財務報表附註16所述，本集團之銀行貸款乃以本集團若干物業作為抵押。此外，本集團大部份銀行貸款的浮動利率之實際利率介乎每年2%至7%(二零零四年：2%至4%)。本集團亦取得部份銀行貸款，固定利率為每年4.42%，自二零零五年四月起計為期一年。

其他貸款乃無抵押，按年利率6%至9%(二零零四年：5%至14%)計息。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

31. 借貸(續)

本集團(續)

融資租賃之責任分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內到期	—	14
於第二至第五年到期	—	15
融資租賃之未來融資費用	—	29 (4)
融資租賃負債之現值	—	25
融資租賃負債之現值如下：		
於一年內到期	—	12
於第二至第五年內到期	—	13
減：列入流動負債之一年內到期部分	—	25 (12)
列入非流動負債之非即期部分	—	13

本集團借貸之分析如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於五年內全數償還 貸款		
— 銀行貸款 — 有抵押	823,426	989,788
— 其他貸款	68,261	62,576
融資租賃責任	—	25
非於五年內全數償還 貸款	891,687	1,052,389
— 銀行貸款 — 有抵押	228,922	64,987
— 其他貸款	—	34,000
	228,922	98,987
	1,120,609	1,151,376

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

32. 可換股債券

本公司及本集團

於二零零四年六月十七日，本公司與本公司最終控股公司 Ko Bee Limited (「Ko Bee」) 就認購及發行本公司可換股債券 (「債券」) 簽訂協議。

於二零零四年八月，本公司按面值港幣148,499,000元發行債券予 Ko Bee。債券按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠借貸利率減3厘的年利率計息。債券於二零零八年六月十七日到期，持有人可選擇以換股價每股港幣1.66元 (「換股價」) 轉換為股份。於二零零五年三月十日及二零零五年十二月三十日，Ko Bee 行使其權利，按換股價分別轉換本金總額港幣55,000,000元及港幣70,000,000元之債券為33,132,530股股份及42,168,674股股份。

採納香港會計準則第32號，債券分為負債組成及股權組成部份，並須追溯確認。債券之負債組成部份之公平值乃以同等非可換股債券之市場利率 (「市場利率」) 計算。其餘金額 (即權益轉換組成部份之價值) 乃計入其他股權儲備內之股東權益。

於資產負債表確認入賬的可換股債券計算如下：

	港幣千元
可換股債券之面值	148,499
股權組成部份	(590)
首次確認日期負債組成部份	147,909
計入融資成本的利息 (附註8)	1,324
已付利息	(1,272)
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日負債組成部份	147,961
減：兌換可換股債券	(124,556)
計入融資成本的利息 (附註8)	3,051
已付利息	(3,101)
於二零零五年十二月三十一日負債組成部份	23,355

於二零零五年十二月三十一日，債券之負債組成部份之公平值約為港幣23,355,000元 (二零零四年：港幣147,731,000元)，此金額乃以折現現金流量法並按市場利率計算，而本公司董事已估計市場利率為每年4.75%或香港銀行同業拆息另加1.75% (二零零四年：2.12%)。

債券之利息開支乃以實際利息法並對負債組成部份採用實際年利率4.56% (二零零四年：2.15%) 而計算。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項

本集團

遞延稅項負債變動如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
於一月一日	371,966	221,393
計入以下項目之遞延稅項：		
— 損益表(附註12)	101,284	13,000
— 投資物業重估儲備	—	136,887
— 資產重估儲備	532	686
於十二月三十一日	473,782	371,966

以下為於資產負債確認的主要遞延稅項負債以及其於本年度及過往年度的變動：

	加速稅項折舊		公平值增值		總計	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
於一月一日	20,291	6,605	351,675	214,788	371,966	221,393
計入損益表	2,644	13,000	98,640	—	101,284	13,000
計入股權：						
— 投資物業重估儲備	—	—	—	136,887	—	136,887
— 資產重估儲備	532	686	—	—	532	686
於十二月三十一日	23,467	20,291	450,315	351,675	473,782	371,966

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 遞延稅項(續)

本集團(續)

於二零零五年十二月三十一日，未確認遞延稅項資產的金額主要是由於未確認遞延稅項虧損47,464,000港元(二零零四年：50,173,000港元)所產生之暫時差額稅務影響。

由於無法預計未來溢利，稅項虧損或其他可扣減暫時性差異將來未必能用以抵銷應課稅溢利，故並無於財務報表確認可扣減暫時性差異。根據現時稅務條例，本集團所有稅項虧損及可扣減暫時差異並無屆滿期。

本公司

由於本公司並無暫時性差異，故並無於財務報表作出遞延稅項撥備。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

34. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.10元	5,000,000,000	500,000	5,000,000,000	500,000
			股份數目	總計 港幣千元
已發行及繳足：				
二零零四年一月一日			69,698,443	6,970
行使認股權證			271,789	27
行使購股權			400,000	40
發行新股			13,939,688	1,394
貸款資本化			17,000,000	1,700
發行紅股			20,253,971	2,025
股份回購			(398,000)	(40)
於二零零四年十二月三十一日及				
二零零五年一月一日			121,165,891	12,116
行使認股權證			255,018	26
行使購股權			500,000	50
發行新股(附註(a))			10,000,000	1,000
新配售股份(附註(b))			15,000,000	1,500
兌換可換股債券(附註(c))			75,301,204	7,530
於二零零五年十二月三十一日			222,222,113	22,222

(a) 於二零零五年一月十日，為(i)日後業務發展；(ii)償還部分短期借貸及(iii)一般營運資金而集資及擴大股東基礎，Ko Bee 與新鴻基國際有限公司及本公司訂立協議，以每股港幣2.70元之配售價格向屬本公司獨立第三方的機構、專業及／或其他投資者配售10,000,000股本公司現有普通股，及由 Ko Bee 以相同價格認購10,000,000股本公司新普通股。約港幣26,000,000元代價淨額以現金清付。

(b) 於二零零五年十一月二日，為(i)日後業務發展及(ii)一般營運資金而集資及擴大股東基礎，Ko Bee 與 Great Honest Investment Company Limited 及本公司訂立協議，由本公司以每股港幣1.95元之配售價格向屬本公司獨立第三方的機構及公司投資者配售15,000,000股本公司現有普通股，並由 Ko Bee 以相同價格認購15,000,000股本公司新普通股。約港幣28,000,000元所得款項淨額以現金清付。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

34. 股本(續)

- (c) 於二零零五年三月十日及二零零五年十二月三十日，Ko Bee 行使其權利，並以換股價每股港幣1.66元分別兌換本金總額為港幣55,000,000元及港幣70,000,000元的本公司可換股債券，故此 Ko Bee 獲配發總數為33,132,530股及42,168,674股本公司股份。

35. 儲備

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
股份溢價(附註(a))	255,763	84,680
投資物業重估儲備	—	1,621,253
資產重估儲備	17,210	14,702
其他股權儲備 — 可換股債券(附註32)	94	590
員工股份股權儲備	1,589	519
保留溢利/(累積虧損)	1,853,094	(307,794)
兌換儲備	673	(462)
特別儲備(附註(b))	1,848	1,848
建議末期股息	7,788	4,122
	2,138,059	1,419,458

上述儲備的變動詳情載於財務報表第31及32頁的綜合權益變動表。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 儲備(續)

本公司

	股份溢價 港幣千元 (附註(a))	繳納盈餘 港幣千元 (附註(c))	其他 股權儲備 港幣千元	員工股份 股權儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零四年一月一日	14,004	2,226,831	—	—	(1,909,072)	2,025	333,788
行使認股權證(附註37)	516	—	—	—	—	—	516
行使購股權(附註36)	560	—	—	—	—	—	560
發行新股	28,706	—	—	—	—	—	28,706
貸款資本化	41,492	—	—	—	—	—	41,492
發行紅股	—	(2,035)	—	—	—	—	(2,035)
股份購回	(598)	—	—	—	—	—	(598)
發行可換股債券 —							
股權組成部份(附註32)	—	—	590	—	—	—	590
股本結算以股份為基礎付款	—	—	—	519	—	—	519
本年度虧損(重列)	—	—	—	—	(17,516)	—	(17,516)
已付二零零三年末期股息	—	—	—	—	—	(2,025)	(2,025)
建議二零零四年末期股息 (附註14(a))	—	(4,122)	—	—	—	4,122	—
於二零零四年 十二月三十一日，重列	84,680	2,220,674	590	519	(1,926,588)	4,122	383,997

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 儲備(續)

本公司(續)

	股份溢價 港幣千元 (附註(a))	繳納盈餘 港幣千元 (附註(c))	其他 股權儲備 港幣千元	員工股份 股權儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零四年 十二月三十一日，重列	84,680	2,220,674	—	—	(1,926,017)	4,122	383,459
會計政策變動影響(附註3)：							
— 首次採納香港會計準則 第32號及39號	—	—	590	—	(52)	—	538
— 首次採納香港財務報告 準則第2號	—	—	—	519	(519)	—	—
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日， 重列	84,680	2,220,674	590	519	(1,926,588)	4,122	383,997
行使認股權證(附註37)	485	—	—	—	—	—	485
行使購股權(附註36)	907	—	—	(221)	—	—	686
發行新股及配售股份， 淨額(附註34(a)及(b))	52,238	—	—	—	—	—	52,238
兌換可換股債券，淨額 (附註34(c))	117,453	—	(496)	—	—	—	116,957
股本結算以股份為基礎之 付款(附註36)	—	—	—	1,291	—	—	1,291
本年度虧損	—	—	—	—	(8,369)	—	(8,369)
已付二零零四年末期股息 (附註14(b))	—	—	—	—	—	(4,122)	(4,122)
擬派二零零五年末期股息 (附註14(a))	—	(7,788)	—	—	—	7,788	—
於二零零五年 十二月三十一日	255,763	2,212,886	94	1,589	(1,934,957)	7,788	543,163

(a) 股份溢價指所收取代價高於已發行股份票面值之差額。

(b) 本集團之特別儲備指根據本集團於一九九七年重組本公司股本面值與附屬公司股本面值之差額。

(c) 繳納盈餘之結餘乃指發行以換取 Lucky Spark Limited(一家附屬公司)全部已發行普通股之本公司股份面值與所收購附屬公司相關資產淨值之間的差額。根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，在若干情況下本公司之繳納盈餘可分派予股東。然而，本公司不可從繳納盈餘派或支付股息或派發，倘若：

(1) 不能或於支付後不能支付到期繳付的債務，或

(2) 其資產的可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價賬的總和。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 以股份為基礎僱員報酬

購股權計劃

本公司設有兩項購股權計劃，分別於一九九七年二月二十五日（「一九九七年購股權計劃」）及二零零二年七月二十二日（「二零零二年購股權計劃」）（合稱為「該等計劃」）採納。

聯交所在上市規則第十七章條文引入了有關購股權計劃之改動，並已於二零零一年九月一日生效。為了遵守新條文，本公司於二零零二年七月二十二日採納二零零二年購股權計劃，同時終止一九九七年購股權計劃。自此以後，本公司不能根據一九九七年購股權計劃再授出其他購股權。然而，至於根據一九九七年購股權計劃已授出之尚未行使購股權，一九九七年購股權計劃將仍然有效，而該等尚未行使之購股權仍需受一九九七年購股權計劃條文及上市規則第十七章之新條文所規限。

該等計劃之主要條款載列如下：

該等計劃之目的

該等計劃之目的為鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。

該等計劃之合資格參與者

一九九七年購股權計劃

本公司或其附屬公司之任何僱員及本公司或其附屬公司之任何執行董事。

二零零二年購股權計劃

(i)本集團之任何執行董事或非執行董事或本集團任何僱員；(ii)本集團任何僱員、執行董事或非執行董事設立之全權信託之任何全權受益人；(iii)本集團之任何顧問及專業顧問；(iv)本公司之行政總裁（定義見上市規則）或主要股東（定義見上市規則）；(v)本公司董事、行政總裁或主要股東之聯繫人士（定義見上市規則）；及(vi)主要股東之僱員。

可發行證券總數

一九九七年購股權計劃

一九九七年購股權計劃已終止，不能再授出其他購股權。

二零零二年購股權計劃

根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可予發行之股份總數，合共不得超過於批准二零零二年購股權計劃之日已發行股份總數之10%，但已失效之購股權將不計算在該10%上限以內。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

可發行證券總數(續)

二零零二年購股權計劃(續)

根據二零零二年購股權計劃，本公司可在股東大會上從股東獲得更新批准以更新上述之10%上限。在該情況下，根據行使二零零二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出之購股權而發行之股份總數，不得超過於該等批准之日已發行股份總數之10%，但根據二零零二年購股權計劃已授出之購股權(包括該等尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)將不計算在該10%上限以內。

於本公司二零零五年五月三十日召開之股東週年大會上，上述10%上限已獲更新，而可予發行之股份數目上限增加至16,486,782股股份。

儘管上文另有規定及受到下文所述之各參與者之最大配額之規限，根據行使二零零二年購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出之尚未行使購股權或可予授出之購股權而發行之股份上限，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則准許之該等其他較高百分比)。

於本年報日期，根據二零零二年購股權計劃可予發行之股份總數為13,992,782股，佔於該日本公司已發行股份約6.29%。

各僱員／參與者之配額上限

一九九七年購股權計劃

如悉數行使授予任何一名僱員(定義見一九九七年購股權計劃)之購股權，而該僱員可認購之該等股份數目，與根據之前已授予該僱員之所有購股權而已發行之股份總數合計，會超過根據一九九七年購股權計劃當時已發行及可予發行之合計股份數目之25%，則不會向該僱員授出任何購股權。

二零零二年購股權計劃

除非經本公司股東在股東大會上另行批准及有關之參與者(定義見二零零二年購股權計劃)及其聯繫人(定義見上市規則)亦放棄在股東大會上投票外，行使授予各參與者之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)時所發行或可予發行之股份總數，於任何十二個月期間不得超過已發行股份總數之1%。

認購購股權之時限及行使購股權前之最短持有時限／歸屬期

根據該等計劃，根據購股權必須認購股份之時限及行使購股權前必須持有購股權之最短時限(如有)，均由本公司董事在授出有關之購股權時決定。有關尚未行使之購股權之該等資料(如有)之詳情載於下文。所授購股權的歸屬期(如有)指授出日期至緊接行使期開始之前一日期間。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

認購購股權之應付款項及接納要約之時間

根據該等計劃，按該計劃授出購股權之要約須在要約日起二十八天內以支付港幣1.00元代價之方式接納。

行使價

一九九七年購股權計劃

行使價為本公司董事會所決定之某個價格，並以以下兩項中較高者為準：

- (i) 不低於緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價之80%價格；
- (ii) 股份之面值。

二零零二年購股權計劃

行使價為本公司董事會所決定之某個價格，以至少為以下三項中較高者為準：

- (i) 股份於要約日在聯交所所報之收市價；
- (ii) 不低於緊接要約日前五個交易日股份在聯交所所報之平均收市價；
- (iii) 股份之面值。

該等計劃之有效期

該等計劃之有效期由各自之採納日期起計十年。自本年報日起計，該等計劃餘下之有效期分別為10個月及6.25年。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

已授出購股權詳情

於結算日，已授出予若干董事及本集團多名僱員之未行使購股權詳情如下：

一九九七年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	行使價 (港幣元)	行使期	於二零零五年	購股權數目		於二零零五年
				一月一日	年內授出	年內失效	十二月三十一日
董事							
傅金珠	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	76,000	—	—	76,000
陳慧苓	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	60,000	—	—	60,000
謝振江	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	50,000	—	—	50,000
關濟明	二零零零年 六月一日	12.40	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	20,000	—	—	20,000
	二零零一年 一月二日	2.97	二零零二年一月二日 至二零零七年二月二十四日	10,000	—	—	10,000
其他僱員							
	二零零零年 六月一日	12.40	二零零零年十二月一日至 二零零五年十二月一日	10,000	—	10,000	—
	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	188,000	—	60,000	128,000
				414,000	—	70,000	344,000

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

已授出購股權詳情(續)

二零零二年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)		於二零零五年一月一日	購股權數目		於二零零五年十二月三十一日	已授出購股權價值 (港幣元)
				行使期	行使期		年內授出	年內失效*/行使		
董事										
傅金珠	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	200,000	—	—	200,000	96,200
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	—	200,000	—	200,000	206,000
陳慧苓	二零零三年七月十日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000	不適用
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	43,290
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	—	90,000	—	90,000	92,700
謝振江	二零零三年七月十四日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000	不適用
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	43,290
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	—	90,000	—	90,000	92,700
關清明	二零零四年七月六日	1.45	1.47	3.10	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	75,000	—	75,000	—	36,075
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	—	80,000	—	80,000	82,400
劉漢波	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000	不適用
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	43,290
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	—	90,000	—	90,000	92,700
孟慶惠	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000	不適用
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000	43,290
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	—	90,000	—	90,000	92,700
其他僱員	二零零三年七月十日	1.50	1.50	2.35	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	40,000	—	40,000	—	不適用
	二零零三年七月十一日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	30,000	—	30,000*	—	不適用
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	3.02	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	475,000	—	385,000	90,000	228,475
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	—	620,000	—	620,000	638,600
						1,420,000	1,260,000	530,000	2,150,000	1,831,710

根據新訂之香港財務報告準則第2號之過渡規定，已對二零零二年十一月七日以後授出及於二零零五年一月一日尚未歸屬之購股權應用此全新確認及計量規定。利用布力克—舒爾茨(Black-Scholes)購股權定價模型(「定價模型」)定出購股權於授出日期之公平價值為港幣1,298,000元(二零零四年：港幣534,000元)，其中港幣1,291,000元(二零零四年：港幣519,000元)在本集團損益表支銷。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

36. 以股份為基礎僱員報酬(續)

二零零二年購股權計劃(續)

本公司已採用定價模型為回顧期內授出之購股權估值。定價模型乃用作估計期權公平價值較常用之模型之一。某項期權之價值因以下多種主觀假設之變數而不同，所採用之變數如有任何變動，亦可能對期權之公平價值估計產生重大影響。

授出日期	二零零四年 七月六日	二零零五年 七月四日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣1.45元	每股港幣2.35元
預期波幅(以二零零四年一月二日／ 二零零五年一月三日至授出日期 本公司股份收市價推算全年過往波幅)	33.28%	48.87%
預計持有期(年)	5年	5年
無風險稅率	5.48%	3.38%
預期股息率	1.08%	1.08%

37. 認股權證

於二零零三年九月三日，本公司授予股東合共12,465,608份認股權證(「認股權證」)，基準為股東當時有5股現有已發行股份獲發1份認股權證。每份認股權證賦予認股權證持有人權利，可於二零零三年九月三日至二零零六年三月二日止期間(包括首尾兩日)以初步認購價每股港幣2.00元(可予調整(如有))認購本公司每股面值港幣0.10元之股份1股。年內，255,018(二零零四年：271,789)份認股權證已獲行使，以每股港幣2.00元之價格發行255,018(二零零四年：271,789)股每股面值港幣0.10元之股份。於結算日，本公司有4,568,401份認股權證(二零零四年：4,823,419份認股權證)未獲行使。自結算日以來之285,703份認股權證已獲行使，其餘4,282,698份認股權證已於二零零六年三月二日到期時失效。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

38. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零零五年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約未來應付之最低總租金如下：

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	1,420	1,632
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	320	1,280
	1,740	2,912

本集團根據經營租約出租多項物業。租期為兩至三年。概無租約包括或然租金。

(b) 資本承擔

本集團

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已訂約惟未撥備		
— 物業發展	6,800	—
— 投資物業	3,998	600
— 有關向中國附屬公司出資之承擔	175,900	298,400
	186,698	299,000

在總資本承擔中，於十二個月內到期出資之金額為港幣66,000,000元。

本公司

於二零零五年十二月三十一日，本公司概無任何重大承擔。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 未來經營租約安排

於二零零五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	112,702	78,376
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	118,477	57,183
	231,179	135,559

本集團根據經營租約安排出租其所有投資物業(附註16)，初始租期一至三年，可選擇於到期日或本集團與有關承租人雙方同意的日期續期。租約條款亦規定承租人須繳付租賃按金。

40. 或然負債

- (a) 於結算日，本公司並無就授予附屬公司之已動用銀行融資港幣1,051,785,000元(二零零四年：港幣1,052,086,000元)出具擔保之或然負債於財務報表中作出撥備。
- (b) 於業務過程中，若干附屬公司代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務的人士)開設及持有若干銀行賬戶。截至結算日，該等為數港幣4,106,000元(二零零四年：港幣3,926,000元)的銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本公司會計及財務賬目。

41. 關聯人士交易

董事認為，下列於年內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

- (a) 本公司之一間附屬公司與一間與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣80,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零四年五月一日起至二零零七年四月三十日，為期三年。截至二零零五年十二月三十一日止年度支付之總租金為港幣960,000元(二零零四年：港幣640,000元)。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

41. 關聯人士交易(續)

- (b) 於二零零四年十二月十日，本公司之一間全資附屬公司與一間由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金及管理費合共港幣61,097元，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零四年十二月一日起至二零零五年十一月三十日，為期十二個月。於二零零五年五月十日，每月租金及管理費開支已因應所租用之面積減少而修訂為港幣41,837元。租約已按相同的每月租金及管理費港幣41,837元續期一年，租期由二零零五年十二月一日至二零零六年十一月三十日。本年度已付之總租金及管理費為港幣584,000元(二零零四年：港幣733,164元)。
- (c) 於二零零五年一月十日，為(i)日後業務發展；(ii)償還部分短期借貸及(iii)一般營運資金而集資及擴大股東基礎，Ko Bee 與新鴻基國際有限公司及本公司訂立協議，以每股港幣2.70元之配售價格向屬本公司獨立第三方的機構、專業及／或其他投資者配售10,000,000股本公司現有普通股，及由 Ko Bee 以相同價格認購10,000,000股本公司新普通股。約港幣26,000,000元代價淨額以現金清付。
- (d) 於二零零五年四月三十日，一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司貸款予本公司一間全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣100,000,000元及年利率為港元優惠借貸利率加1厘之無抵押循環信貸額度。提供此筆無抵押循環信貸額度，是為了取代早前最高總本金額為港幣50,000,000元之無抵押循環信貸額度。最終到期日為二零零八年四月三十日。於結算日，約港幣68,261,000元已被動用。
- (e) 於二零零五年十一月二日，為(i)日後業務發展及(ii)一般營運資金而集資及擴大股東基礎，Ko Bee 與 Great Honest Investment Company Limited 及本公司訂立協議，由本公司以每股港幣1.95元之配售價格向屬本公司獨立第三方的機構及公司投資者配售15,000,000股本公司現有普通股，並由 Ko Bee 以相同價格認購15,000,000股本公司新普通股。約港幣28,000,000元所得款項淨額以現金清付。
- (f) 於二零零五年三月十日及二零零五年十二月三十日，Ko Bee 行使其權利，並以每股換股價港幣1.66元分別兌換本金總額為港幣55,000,000元及港幣70,000,000元的本公司可換股債券，故此 Ko Bee 獲配發總數為33,132,530股及42,168,674股本公司股份。
- (g) 截至二零零五年十二月三十一日止年度已付／應付予 Ko Bee 之可換股債券利息為港幣3,101,000元(二零零四年：港幣1,272,000元)。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

42. 退休福利計劃

本集團已為香港僱員加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，而強積金計劃已按強制性公積金條例由強制性公積金管理局登記。強積金計劃之資產獨立於本集團，由獨立受託人控制之基金持有。按強積金計劃之規則，僱主及僱員須各自按規則訂明之比率，向該計劃作出供款。本集團有關強積金計劃之責任只限於按該計劃作出所需之供款。遭沒收之供款不得用作抵銷日後年度之應付供款。

由強積金計劃引致之退休福利計劃供款自損益賬扣除，相當於本集團按該計劃之規則訂明之比率向基金所作之供款。

本公司旗下中國附屬公司之僱員須參加由地方市政府管理之定額供款退休計劃。中國附屬公司須按僱員薪金18%至22%之比率向計劃供款，作為僱員獲享之退休福利之資金。本集團並無就中國附屬公司僱員之退休福利承擔其他責任。

為董事及僱員作出之退休福利計劃供款已在本年度之本集團損益表處理，請情如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
計劃供款總額	873	438

43. 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
收購之淨資產：		
投資物業	—	11,436
商譽	—	11,436
	—	3,714
	—	15,150
支付方式：		
現金	—	15,150

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

43. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 就收購附屬公司之現金及現金等價物之淨流出所作之分析：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
現金代價	—	(15,150)
就收購附屬公司之現金及現金等價物淨流出	—	(15,150)

(c) 出售附屬公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
出售之淨資產：		
物業、廠房及設備	—	91
貿易及其他應收賬款	1,613	92
銀行結餘及現金	—	12
(應付)／應收少數股東權益之款項	(1,029)	970
貿易及其他應付賬款	(8,977)	(2,217)
出售附屬公司之收益	(8,393)	(1,052)
	8,407	1,053
代價	14	1
支付方式：		
現金	14	1

(d) 就出售附屬公司之現金及現金等價物之淨流出所作之分析：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
以現金及現金等值出售：		
— 銀行結餘及現金	—	(12)
已收現金代價	14	1
就出售附屬公司之現金及現金等價物淨流入／(流出)	14	(11)

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

44. 風險管理目標及政策

本集團因其營運及投資活動而受不同的財務風險所影響。本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會定期開會分析及制定措施管理本集團所涉市場風險，包括利率及貨幣匯率的主要變動。一般而言，本集團就風險管理引入保守策略。由於本公司董事認為本集團所涉市場風險維持於最低水平，故本集團並無採用任何衍生工具或其他工具作對沖之用。本集團並無持有或發行衍生財務工具作買賣用途。

本集團財務資產包括貿易及其他應收款及以及現金及現金等價物。本集團財務負債包括已抵押銀行貸款、其他貸款及融資租賃負債。

(i) 利率風險

本集團監密監察其貸款組合，並於貸款再融資及磋商過程中比較現時銀行貸款協議中的融資利率與不同銀行所提供的新造貸款率。

年內，本集團致力透過將其銀行借貸總額約27%於二零零五年四月起計一年的息率固定為每年4.42%，以減低其短期利率風險。

(ii) 外幣風險

由於本集團大部分資產基礎及經營現金流量主要以港幣為單位，故所涉外幣風險並不重大。

(iii) 信貸風險

本集團所有現金及現金等價物均存於位於香港及中國的主要銀行。

計入資產負債表的應收貿易款項面值即本集團就其財務資產所涉最大信貸風險。並無其他金融資產涉及重大信貸風險。由於本集團客戶為數眾多，故並無集中信貸風險。

本集團一直有對客戶的財務狀況進行信貸評估，惟並無向客戶收取抵押品，並根據檢討所有應收貿易款項的預計可收回程度而作出撥備。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

44. 風險管理目標及政策(續)

(iv) 公平值

由於本集團財務資產及負債均為即期或短期內到期的工具，故公平值與其面值並無重大差異。由於非流動負債的面值與公平值並無重大差異，故並無披露有關公平值。

45. 附屬公司詳情

於二零零五年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 營運地區	已發行股本面值詳情／ 註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
沛富有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業發展
健科有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業發展
金標實業有限公司#	香港	1股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
崇贊有限公司	香港	99,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元之無 投票權遞延股	—	100%	物業發展及 物業投資
金盈(顧問)服務有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供樓宇保養 及維修服務
金衛物業管理有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供樓宇管理 服務
啟原有限公司	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
冠昇集團有限公司#	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
日航有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	物業投資
Soundwill (BVI) Limited	英屬處女群島	100,001,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	—	投資控股
金朝陽財務有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	貸款融資
金朝陽地產代理有限公司#	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供地產代理 服務

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 營運地區	已發行股本面值詳情／ 註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
健超投資有限公司#	香港	9,998股每股面值港幣1元 之普通股 2股每股面值港幣1元之 無投票權遞延股	—	100%	物業發展
豪峰集團有限公司#	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	70%	物業發展
永安康有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣1元之普通股	—	100%	物業投資
金朝陽(中國)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(重慶)有限公司#	香港	100股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(福建)有限公司#	香港	10,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(廣東)有限公司#	香港	10,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(江西)有限公司#	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(吉林)有限公司#	香港	99股每股面值港幣1元 之普通股 1股面值港幣1元 之無投票權遞延股	—	100%	投資控股
金朝陽(陝西)有限公司#	香港	1,000股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(四川)有限公司#	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	投資控股
金朝陽(雲南)有限公司#	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	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

45. 附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 營運地區	已發行股本面值詳情／ 註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
韶關城市管網建設 投資管理有限公司*#	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
惠州市惠陽金朝陽城市 管網投資建設有限公司*#	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
柳州城市管網建設 管理有限公司*#	中國	註冊資本 港幣28,280,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
貴港金朝陽城市管網 建設管理有限公司*#	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
南昌城市管網建設 投資有限公司*#	中國	註冊資本 港幣30,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
景德鎮城市管網建設 投資管理有限公司*#	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
連雲港金朝陽城市管網 建設管理有限公司*#	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
武夷山城市管道建設 投資有限公司*#	中國	註冊資本 港幣10,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
南平市(金朝陽)城市 管道建設投資管理 有限公司*#	中國	註冊資本 港幣25,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
威海市城市管網建設 投資有限公司*#	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
山東金朝陽城市管網 建設有限公司***#	中國	註冊資本 港幣10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

45. 附屬公司詳情(續)

名稱	註冊成立／ 營運地區	已發行股本面值詳情／ 註冊資本	本公司所持權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶金朝陽城市管網 建設管理有限公司**	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
寶雞市城市管網建設 投資有限公司**	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
黃岡市城市管網建設 投資有限公司**	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
鄂州金朝陽城市管網 建設投資有限公司**	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
玉溪市城市管道建設 有限公司**	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
許昌市市政公用管網投資 建設管理有限公司**	中國	註冊資本 港幣20,000,000元**	—	80%	城市基礎設施發展
廣州金朝陽城市管網 建設有限公司***#	中國	註冊資本 人民幣10,000,000元	—	100%	城市基礎設施發展

附註：

* 該等附屬公司為有限責任合作合營企業。

** 根據合作合同，合同中之中方須以若干城市基礎設施開發權作為對該等附屬公司之注資。於結算日，該等城市基礎設施開發權仍未注入該等附屬公司作為注資。

*** 該附屬公司為外商獨資有限公司。

並非由均富會計師行或其國際會計師行審核的附屬公司。

董事認為載有所有附屬公司詳情的完整列表將會過於冗長，故上表僅載有該等對本集團業績及資產有重大影響力的主要附屬公司詳情。