

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立與登記之有限公司，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。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於財務報表附46。

董事認為本公司之最終控股公司為Ko Bee Limited，該公司為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。

第29至89頁之財務報表乃根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）而編製。財務報表亦包括香港公司條例之適用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」）之規定。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零零七年四月二十三日經董事會批准刊發。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

自二零零六年一月一日起，本集團已採納與本集團有關之所有於二零零六年一月一日首次生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。採納該等香港財務報告準則已使本集團就有關財務擔保合約之會計政策作出修訂。

香港會計準則第39號之修訂規定公司根據該準則將若干財務擔保合約列賬。為符合經修訂香港會計準則第39號之規定，本集團已採納一項確認財務擔保合約之新會計政策。於首次確認時，該等合約乃以公平值計量，其後則按以下各項之較高者列賬：

- 首次確認之金額減（如適用）根據本集團之收益確認政策確認之累計攤銷；及
- 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」（「香港會計準則第37號」）釐定之合約負債金額。

該項新會計政策之詳情載於附註3.24。

於採納該項新會計政策前，本集團已根據香港財務報告準則第4號「保險合約」及香港會計準則第37號將已發出之財務擔保披露為或然負債。倘受擔保方違約之機會較高，而本集團可能產生附帶經濟利益之資源流出時，本集團將對財務擔保合約項下之負債作出撥備。倘財務擔保合約於二零零五年一月一日（即本集團首次採納香港會計準則第39號之日期）已存在，則追溯應用該項新會計政策。該項新會計政策之影響於財務報表附註40內披露。

除上文所述者外，其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團會計政策之任何重大變動。

本集團並無提早採納下列已頒佈但仍未生效之香港財務報告準則。本公司董事預期採納該等香港財務報告準則將不會造成對本集團之財務報表造成重大財務影響。

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之編製 — 股本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ¹
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 — 惡性通脹經濟之財務申報採用重列方法 ²
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號之範圍 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號	重估嵌入衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁷
香港財務報告準則第8號	經營分部 ⁸

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- 1 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
- 7 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 8 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

編製財務報表所採用之主要會計政策在下文簡介。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

除投資物業及租賃樓宇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之會計政策。

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之最佳理解及判斷，但實際結果或會與估計有重大出入。涉及高度判斷或複雜性之範圍，或假設及估計對財務報表而屬重大之範圍在附註4內披露。

財務報表仍按持續經營基準編撰，即使本集團於二零零六年十二月三十一日有淨流動負債約港幣789,000,000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)於二零零七年四月十九日，本集團之一間銀行將其於結算日之貸款額度港幣348,000,000元延期至二零一零年四月，並將貸款額度進一步增至港幣476,000,000元；(ii)本集團正與另一間銀行磋商貸款續期事宜，而該銀行已確認並無獲知有任何可令其不再將貸款額度港幣456,000,000元續期之情況；(iii)一間關聯公司已授予本集團一筆循環信貸額度而於結算日之未用部分為港幣39,000,000元；(iv)穩定之租金收入產生穩定現金流入；及(v)以港幣2,603,000,000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之金額，及為日後可能出現之任何負債作出撥備，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。

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至每年十二月三十一日結算之財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司指本公司可控制其財務及經營政策以從其活動中獲益之企業。衡量本集團是否控制另一公司，會考慮當時有否可行使之潛在投票權並且考慮其效果。當附屬公司之控制權轉移至本集團時，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。

3. 主要會計政策概要(續)

3.3 附屬公司(續)

業務合併乃採用收購會計法列賬，包括重估於收購日期所有可識別資產及負債(包括附屬公司之或然負債)之公平值，而不論在收購前是否已計入附屬公司之財務報表。首次確認時，附屬公司之資產及負債按公平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之基準。

集團公司間之交易、欠結及未變現交易收益於編製綜合財務報表時均予撇銷，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，惟附屬公司乃持作出售或包含在出售組別中則除外。本公司按截至結算日期已收及可收股息作為附屬公司之業績入賬。

少數股東權益為附屬公司損益及淨資產之一部分，該部分為非本集團擁有之股東權益，並非本集團之財務負債。

少數股東權益在綜合資產負債表中列為權益，與本公司股權持有人應佔權益分開呈列。少數股東權益應佔溢利或虧損於綜合損益表分開呈列為本集團之業績分配。倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司權益之權益，超額部分及任何屬於少數股東之進一步虧損則分配予少數股東權益，惟以少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力增加投資以彌補虧損為限。否則，該等虧損均會從本集團之權益扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利則待收回本集團過往承擔之少數股東應佔虧損後，方始分配予少數股東。

3.4 聯營公司／共同控制實體

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之公司。於綜合財務報表中，對聯營公司之投資首次按成本入賬，其後以股權法入賬。

共同控制實體為一種合約安排，由兩名或以上之立約方經營共同控制之經濟活動。共同控制指以合約方式協定分享經濟活動之控制權，且只有當有關活動之策略財務及經營決定需合營各方一致同意之情況下方屬共同控制。

按照股權法，本集團於聯營公司或共同控制實體之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司或共同控制實體之淨資產減任何已識別減值虧損於收購後之變動作出調整，惟列為持作出售或包括在列為持作出售之出售組別中則除外。綜合損益表包括本集團年內應佔聯營公司或共同控制實體之收購後及稅後業績，包括有關年內已確認於聯營公司或共同控制實體之投資之任何商譽減值虧損。

當本集團所佔聯營公司或共同控制實體之虧損相等或超過所佔聯營公司之權益或共同控制實體之權益，本集團不會再確認超額之虧損，除非有法定或推定之責任須要或已經代聯營公司或共同控制實體付款。

收購成本超逾本集團佔聯營公司及共同控制實體可識別資產、負債及或然負債於收購日確認之公平淨值之任何差額確認為商譽。收購成本按交換當日所給予之資產、所產生及承擔之負債，以及本集團發行之股本工具之公平值，另加投資直接應佔之任何成本計量。

3. 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司／共同控制實體(續)

商譽計入投資賬面值，按投資其中部分評估減值。於採用股權法後，本集團釐定是否需要就本集團於聯營公司及共同控制實體之投資確認額外減值虧損。於各結算日，本集團將釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司及共同控制實體之投資出現減值。如出現該等跡象，本集團將根據聯營公司或共同控制實體之可收回金額與其各自之賬面值間之差額計算減值金額。

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

於本公司之資產負債表中，對聯營公司或共同控制實體之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。

3.5 外幣

綜合財務報表以港幣元(「港幣元」)呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

對於綜合入賬公司各自之財務報表所入賬之外幣交易，採用交易日之主要滙率換算為各自之功能貨幣。於結算日，以外幣計值之貨幣資產及負債乃以結算日適用之滙率換算。該等交易之結算及於結算日重新換算貨幣資產及負債引致之外滙損益，在損益表中確認。

以公平值入賬且以外幣計值之非貨幣項目，乃按公平值釐定日期之市場滙率重新換算，並作為公平值收益或虧損之一部分呈報。以外幣計值且以歷史成本入賬之非貨幣項目概不換算。

在綜合財務報表中，所呈報貨幣與本集團呈報貨幣不同之附屬公司各自之財務報表已換算為港元呈列。資產及負債按結算日滙率換算為港元，而收入及支出則按呈報期間之平均滙率換算為港元，上述換算所得之差額另行撥入股本之滙兌儲備。於二零零五年一月一日或之後收購外國業務出現之商譽及公平值調整當作外國業務之資產及負債，按結算日之滙率換算為港元。於二零零五年一月一日之前收購外國業務出現之商譽按收購外國業務當日適用之滙率換算。

3.6 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：

經營業租約之應收租金收入乃按租期所包含之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。或然租金在收取之會計期確認為收入。

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。

3. 主要會計政策概要(續)

3.6 收入確認(續)

城市基礎設施(例如電訊管道建築工程)之收益當建築工程已全面完工及售予客戶後確認。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。

3.7 借貸成本

所有借貸成本於產生時列為開支。

3.8 商譽

商譽即業務合併成本超逾本集團佔所收購附屬公司及聯營公司可識別資產淨值於收購日公平值之差額。每年須進行一次附屬公司商譽減值覆核，而商譽按原值減累計虧損入賬。出售公司之盈虧，包括所出售公司之相關商譽賬面值計算。

3.9 無形資產

無形資產即城市基礎設施之開發權，按原值扣除累計攤銷及減值虧損入賬。

無形資產其後之開支只有在提高相關資產內在經濟利益之情況下才會撥作資本，其他開支一概在應支付時列作開支。

無形資產按20年之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。

3.10 物業、廠房及設備

租賃樓宇基於估值日用途計算之公平值扣除其後之累計折舊及減值虧損確認入賬。公平值由外界專業估值師釐定。截至估值日期之累計折舊與資產之賬面總值對銷，淨額列為資產之重估價值。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。

租賃樓宇估計所得之重估增值計入股權中之「資產重估儲備」，除非有關資產之賬面值之前曾按附註3.14所述扣除重估減值或減值虧損。重估增值計入損益表，但以之前曾在損益表確認之數額為限，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之重估增值對銷，餘額在損益表確認入賬。

出售之損益即出售所得款項與資產賬面值之差額，在損益表中確認。出售樓宇時仍在股權中之重估增值轉撥往保留盈利。

資產入賬後之成本計入資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)，惟後者之情況必須為本集團可獲得相關之未來經濟利益且成本能可靠計算。所有其他成本(如維修保養成本)當動用時在損益表扣除。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.10 物業、廠房及設備 (續)

折舊按物業、廠房及設備之估計可用期以直線法按下列年率計算撥備以撇銷其成本或重估值：

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15%

各結算日會檢討資產之剩餘價值，如有需要則作出調整。

3.11 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業之基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業之任何物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一樣。

於首次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。經首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃由對有關投資物業位置及性質有充份經驗之外聘專業估值師作出。於資產負債表內確認之賬面值反映於結算日之當時市況。

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。

3.12 待發展或發展中物業

長期持有或未有未來用途之待發展或發展中物業(反映租賃土地之經營租賃預付款項及任何直接應佔開支)，按成本扣除累計攤銷及減值虧損於資產負債表列為非流動資產。攤銷政策乃於附註3.15中披露。

3.13 待出售物業

待出售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括有關物業之土地成本、發展成本及直至有關物業達至可銷售狀況之其他應佔直接成本。可變現淨值乃指普通業務過程中之估計售價減直至完成前之所有估計成本及作出銷售而必須之估計成本。

3.14 資產減值

本集團之商譽、無形資產、經營租賃預付款項物業、機器及設備、待發展物業於聯營公司權益及於共同控制實體權益均須進行減值覆核。

衡量有否減值時，資產按最低之分類組合計算，而分類之準則為可獨立識別之現金流(產生現金之單位)。因此，部分資產個別覆核減值，而部分由按現金產生單位合併覆核。商譽之具體劃分，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之現金產生單位。

3. 主要會計政策概要(續)

3.14 資產減值(續)

所有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，所確認數額為資產之賬面值超逾可收回數額之差額，除非有關資產根據本集團之會計政策乃以重估值列賬，在該情況下減值虧損根據該政策將定為重估減值。可收回數額為公平值(即基於市場計算之價值減去銷售之成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用除稅前折現率折現金為其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產時有風險之評估。

3.15 租約

倘本集團決定於協定期內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款之安排，包括一項交易或連串交易之該項安排則屬於或包括一項租約。該項決定乃基於安排內容之估值而作出，而不論該項安排是否採取租約之法律形式。

並無轉讓擁有權絕大部分風險及收益之租約，乃分類為經營租約。倘本集團擁有根據經營租約持有之該等資產之使用權，則按租約支付之款項須按直線法於租期內於損益表扣除。

3.16 財務資產

財務資產(對沖工具除外)乃分類為：貸款及應收款項、按公平值計入損益之財務資產、可供出售財務資產及持至到期之投資。

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之分類，在許可之情況下會在各結算日期視乎需要重新衡量分類。

當(且僅當)本集團成為工具合約條文之訂約方時，所有財務資產確認入賬。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之財務資產，會加上直接相關之交易成本。

當收取投資所流入現金之權利結束或轉讓，或擁有權之絕大部分風險及回報已轉移，則會取消確認財務資產。於各結算日會對財務資產進行審查，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據財務資產分類釐定及確認減值虧損。

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之非衍生財務資產。此類財務資產隨後按公平值列賬。除減值虧損外，公平值變動產生之收益或虧損於股權中直接確認，直至有關財務資產取消確認為止，屆時先前於權益中確認之累計收益或虧損須於損益表中確認。

無活躍市場報價及其公平值不能可靠地計算之於股本權益之可供出售投資，以及與無報價股本工具相連並須以交付上述股本工具之方式平倉之衍生工具，於首次確認後乃以成本減於各結算日之已識別減值虧損計量。

3. 主要會計政策概要(續)

3.16 財務資產(續)

貿易應收款項

貿易應收款項為非衍生財務資產，有固定或既定之還款規定，且並無在活躍市場報價。貿易應收款項隨後根據實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

財務資產之減值

(i) 貿易應收款項

倘出現客觀證據顯示以攤銷成本入賬之貿易應收款項出現減值虧損，虧損金額按該資產之賬面值及以該財務資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值(不包括仍未產生之未來信用虧損)之間之差額計算。虧損金額乃於減值發生期間於損益表確認。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則撥回過往確認之減值虧損，惟於撥回減值當日不得導致財務資產賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間於損益表中確認。

(ii) 可供出售財務資產

於損益表內確認為減值虧損。該金額乃以資產之收購成本(扣除任何主要償還款項及攤銷)與當前公平值之差額減任何該資產先前於損益表中確認之減值虧損計量。

有關分類為可供出售之於股本工具投資之撥回乃於損益表確認。其後公平值之增加乃直接於股權中確認。

(iii) 以成本列賬之財務資產

減值虧損金額是以財務資產之賬面值與以同類財務資產之當時市場回報率折現之預計未來現金流量現值之間之差額計量。有關減值虧損於隨後期間內不可撥回。

3.17 存貨

存貨以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括以加權平均成本法計算之直接物料，直接勞工及使存貨達至目前地點及狀況之其他開支(倘適用)。可變現淨值以實際或估計售價減去完成銷售之附加步成本及進行銷售所必要之估計成本。

3. 主要會計政策概要(續)

3.18 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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之稅率及稅務法規，基於該年度應課稅溢利計算。所有即期稅務資產或負債之增減在損益表確認，列為所得稅開支。

遞延稅項乃按於結算日財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務進賬確認，惟以可能有應課稅溢利可以可扣稅暫時差額進賬撤銷之情況為限。

倘暫時差額因商譽產生，則不確認遞延稅項資產及負債。除非本集團可以控制暫時差異之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生，否則於投資於附屬公司、聯營公司及共同控制實體所產生有關之暫時差異確認為遞延稅項負債。

倘遞延稅項已或大致上被制定，於可預見未來遞延稅項以當支付負債或確認資產期間時所適用稅率計算及不須以內部貼現。

遞延稅項資產或負債之變動均於損益表內確認，惟與直接自股權扣除或計入股權之項目有關之遞延稅項資產或負債之變動乃於股權確認。

3.19 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款以及原定到期日為三個月或以下隨時可轉換為已知數額現金且價值變動風險不大之其他短期高流通性投資，乃本集團現金管理其中部分。

3.20 股本

普通股列為股權，而股本按已發行股份之面值計算。

有關發行股份之相關交易成本從股份溢價賬扣除(已扣除相關之所收稅收益)，惟以股權交易直接有關之額外成本為限。

3.21 退休福利成本及短期僱員福利

定額供款計劃

本集團為香港及中華人民共和國(香港除外)(「中國」)之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之供款乃按僱員之相關收入或底薪百分比計算。計入損益表之退休福利計劃成本即本集團向計劃之供款。

定額供款退休計劃即本集團向獨立機構支付定額供款之退休計劃，而本集團於支付固定供款後並無支付進一步供款之法律或推定責任。

3. 主要會計政策概要(續)

3.21 退休福利成本及短期僱員福利(續)

定額供款計劃(續)

定額供款退休計劃之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。有關計劃之資產獨立保管，與本集團之資金分別管理。

以股份為基礎支付僱員報酬

二零零二年十一月七日後所授出之所有以股份為基礎支付而截至二零零五年一月一日仍未歸屬之安排須在財務報表確認。本集團採取以股本結算之以股份為基礎之報酬計劃，向若干董事及僱員支付報酬。

本集團以股份為基礎之報酬獲得之所有相關服務均按公平值計算價值，以所授出購股權之價值間接計算。而計價以授出日期為準，須扣除與市場無關之歸屬條件影響之價值。

所有以股份為基礎之報酬最終在損益表中確認為開支，同時在股本計入相應之數額，惟須扣除相關之遞延稅項。倘若有歸屬期或其他歸屬條件之規定，則基於對可能歸屬之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之購股權數目與之前所估計數目不同，則會修改估計。如最終行使之購股權數目低於原來估計，亦不會對以往期間所確認之開支調整。

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之數額(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。當購股權被沒收或於屆滿時仍未行使，剛先前於購股權儲備中確認之款項將撥入保留溢利。

3.22 財務負債

本集團之財務負債包括銀行及其他貸款、貿易及其他應付款項及可換股債券。此等財務負債已計入資產負債表，作為流動或非流動負債項下之借貸、貿易及其他應付款項及可換股債券。

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

倘負債項下之責任已履行或取消或屆滿，將不再確認財務負債。

借貸

本集團為營運安排長期資金而借貸。其初步按公平值扣除所產生之交易成本確認。其後借貸乃按攤銷成本入賬，所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值間之任何差額於借貸期間採用實際利率法在損益表內確認。

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。

3. 主要會計政策概要(續)

3.22 財務負債(續)

可換股債券

倘於換取時將予發行之股份數目與當時將可收取之代價值並無差別，可按持有人選擇兌換為權益股本之可換股債券，則作為同時含有負債部分及權益部分之複合財務工具入賬。

本公司所發行包含財務負債及股本成分之可換股債券，首次確認時將相關之負債及股本成分獨立分類入賬。於該項首次確認時，負債部分之公平值以同類非可換股債務當時之市場利率釐定。發行可換股債券所得款項淨額與所定債務部分公平值之差額，即債券要求換股之權利，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之賬面值轉撥往股本及股份溢價賬，作為所發行股份之代價。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。

3.23 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流失，並能作出可靠估計，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值乃屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。所有撥備於各結算日作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟利益流失之可能性不大，或無法作出可靠估計，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低。潛在責任(須視乎日後是否發生一宗或多宗事件而確定其會否存在)亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低。

3.24 財務擔保合約

財務擔保合約約因指定債務人未能按債務工具之條款如期付款時，發出者(或擔保人)需支付指定金額給持有人以補償其所遭受虧損之合約。

倘本集團發出財務擔保，擔保之公平值初步確認為貿易及其他應付款項內之遞延收入。倘發出擔保之代價獲收取或可收取，則代價按本集團適用於該類資產之會計政策予以確認。倘有關代價未能收取或不可收取，則於初步確認任何遞延收入時立即將開支確認為於附屬公司之投資。

初步確認為遞延收入之擔保金額於擔保期間在損益表內攤銷，作為發出財務擔保之收入。此外，於及當有可能出現擔保持有人將要求本集團承擔擔保項下之責任，且預期針對本集團之申索金額會超過當時之賬面值時，則確認撥備(倘適當)。

3. 主要會計政策概要(續)

3.25 關聯人士

以下人士視為本集團之關聯人士：

- (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之主要管理人員；
- (v) 屬於上文(i)或(iv)所述人士之家庭近親；
- (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之離職福利計劃。

3.26 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，而地區分部為次要之呈報方式。

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，主要不包括其他成本。分部負債包括營運開支，並不包括借貸及可換股債券。

資本開支包括增購之無形資產及固定資產，亦包括因收購附屬公司所增加者。

對於地區分部之申報，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。

4. 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之未來事件。

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之估計及假設在下文批露。

(i) 租賃樓宇及投資物業之公平值

本集團租賃樓宇及投資物業分別根據附註3.10及3.11所述會計政策按公平值入賬，而租賃樓宇及投資物業公平值由獨立物業估值師保嫻國際評估有限公司釐定，載於財務報表附註17及15。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之相關假設。上述估計須經常與實際數據及市場之實際交易比較。

(ii) 存貨可變現淨值

存貨可變現淨值即日常業務中之估計售價扣除完成銷售之估計成本後淨額。上述估計乃基於現時市況及同類產品以往之售價，或會由於競爭對手因應不利市況採取之行動而有重大變化。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之較低者入賬。

(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之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之減值撥備。

5. 收益及其他收入

本集團之收益及其他收入分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額指：		
物業租金收入	115,917	89,914
城市基礎設施收益	47,725	42,064
樓宇管理服務收入	4,991	4,767
物業維修及保養服務收入	8,637	7,995
按揭利息收入	54	419
廣告位收入	15,817	13,343
辦公室設備及服務收入	4,323	4,129
	197,464	162,631
其他收入：		
銀行利息收入	1,529	588
其他收入	2,709	2,600
因訴訟和解而收回之購買物業訂金(附註(a))	—	44,847
收回已撇賬之長期欠債(附註(b))	—	11,715
	4,238	59,750
總收益及其他收入	201,702	222,381

附註：

- (a) 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經已於二零零五年和解，而根據和解收回部分已付按金及其利息。
- (b) 根據二零零四年九月三十日之法院命令，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之按揭貸款約港幣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之按揭物業，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。

6. 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
樓宇管理及其他服務	:	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。

本集團之各分類業務間之交易與租金及管理費有關。租金之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

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 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二零零六年十二月三十一日止年度之收入及業績資料，以及於二零零六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		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		抵銷		總額	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元												
分類收益														
外來客戶	—	—	136,057	107,386	13,628	12,762	47,725	42,064	54	419	—	—	197,464	162,631
各分類業務	—	—	4,638	4,360	—	—	—	—	—	—	(4,638)	(4,360)	—	—
	—	—	140,695	111,746	13,628	12,762	47,725	42,064	54	419	(4,638)	(4,360)	197,464	162,631
分類業績	(885)	(932)	129,492	98,694	6,805	7,267	998	(3,870)	(1,033)	3,336	—	—	135,377	104,495
各分類業務間	—	—	(1,462)	(1,930)	403	34	—	—	1,059	1,896	—	—	—	—
經營貢獻	(885)	(932)	128,030	96,764	7,208	7,301	998	(3,870)	26	5,232	—	—	135,377	104,495
投資物業公平值 調整之增值	—	—	361,628	564,921	—	—	—	—	—	—	—	—	361,628	564,921
出售投資 物業之收益	—	—	101,300	—	—	—	—	—	—	—	—	—	101,300	—
	(885)	(932)	590,958	661,685	7,208	7,301	998	(3,870)	26	5,232	—	—	598,305	669,416
未分類之收入 及費用													(28,865)	29,597
出售附屬公司 之收益													624	8,407
出售聯營公司 之虧損													—	(63)
經營溢利													570,064	707,357
融資成本													(70,912)	(50,894)
應佔聯營公司 溢利減虧損													15	6
應佔共同控制 實體溢利 減虧損													(17)	(6)
除所得稅前溢利													499,150	656,463
所得稅開支													(76,045)	(107,831)
年內溢利													423,105	548,632
本公司股權 持有人 應佔溢利													422,474	547,423
少數股東權益													631	1,209
年內溢利													423,105	548,632
分類資產	34,247	25,257	4,422,525	3,594,329	3,486	3,270	129,981	83,863	4,586	171,302	—	—	4,594,825	3,878,021
聯營公司權益													2,831	2,830
共同控制 實體權益													18,309	4,802
總資產													4,615,965	3,885,653
分類負債	42	9	591,648	534,138	8,061	7,444	21,846	22,970	33,580	22,593	—	—	655,177	587,154
未分類之負債													1,358,246	1,120,609
總負債													2,013,423	1,707,763

6. 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		樓宇管理及其他服務		城市基礎設施		其他		總額	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元										
資本開支	4,034	5,183	420,659	79,476	—	—	4,298	6,833	76	440	429,067	91,932
折舊	2	—	1,067	994	3	—	467	489	327	312	1,866	1,795
無形資產攤銷	—	—	—	—	—	—	659	489	—	—	659	489
應收貿易款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
減值撥備	—	—	44	—	644	—	329	—	12	1,045	1,029	1,045
商譽減值虧損	—	—	—	—	—	—	—	1,314	—	—	—	1,314

(ii) 次要報告形式 — 地區劃分

下表載列本集團按地區市場劃分之綜合收益：

	分類收益	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	149,739	120,567
中國	47,725	42,064
	197,464	162,631

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

	分類資產之賬面值		投資物業、物業、 廠房及設備、待發展物業、 待出售物業及無形資產添置	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	4,464,844	3,794,158	424,769	85,099
中國	129,981	83,863	4,298	6,833
	4,594,825	3,878,021	429,067	91,932

7. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	45,682	32,962
— 毋須於五年內悉數償還	17,867	9,746
須於五年內悉數償還之其他借貸	6,211	5,132
可換股債券(附註31)	1,152	3,051
融資租賃之財務開支	—	3
	70,912	50,894

8. 除所得稅前溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	659	489
商譽減值虧損*	—	1,314
核數師酬金	1,383	1,176
攤銷：		
— 經營租賃預付款項	14	14
— 待發展物業	796	715
折舊	1,866	1,795
存貨成本確認為開支	27,486	23,092
出售投資物業虧損	—	190
出售物業、廠房及設備虧損	121	67
物業之經營租賃支出	2,117	2,315
過期存貨撥備*	3,599	2,096
應收賬款減值撥備*	1,029	1,045
壞賬撇賬*	122	3,039
員工成本(附註10)	24,357	21,043
並已計入：		
投資物業租金收入總額	115,917	89,914
減：支出	(1,720)	(3,947)
	114,197	85,967
其他物業之其他租金收入減支出	4,295	4,129
	118,492	90,096

* 已包括在其他經營費用內

9. 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	總計 港幣千元
				股份為基礎之 付款開支 港幣千元	
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
執行董事					
傅金珠女士	—	1,730	12	43	1,785
陳慧苓女士	—	1,120	12	19	1,151
謝振江先生	—	1,631	12	19	1,662
關濟明先生	—	734	12	17	763
非執行董事					
劉漢波先生*	—	—	—	2	2
梁岩峰先生**	—	—	—	—	—
孟慶惠先生	—	—	—	9	9
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	5,215	48	109	5,582
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

* 於二零零六年十二月五日辭任

** 於二零零六年十二月五日獲委任

9. 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(二零零五年：三名)本公司董事；彼等之薪金反映於上述之分析。年內其餘兩名(二零零五年：兩名)人士之酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他福利	2,483	1,634
退休金成本一定額供款計劃	24	24
以股權結算以股份為基礎之付款	28	142
	2,535	1,800

酬金之分佈組別如下：

	人員數目	
	二零零六年	二零零五年
港幣零元 — 港幣1,000,000元	—	2
港幣1,000,001元 — 港幣1,500,000元	2	—

截至二零零六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。截至二零零六年及二零零五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。

10. 僱員福利開支 (包括董事酬金)

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及工資 (包括董事酬金)	22,935	18,607
以股權結算以股份為基礎之付款	252	1,291
退休金成本一定額供款計劃	966	873
員工福利	204	272
	24,357	21,043

11. 所得稅開支

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項	5,356	2,595
過往年度之撥備不足	3,734	3,952
中國稅項	9,090	6,547
本年度稅項	301	—
遞延稅項支出(附註32)	9,391	6,547
	66,654	101,284
	76,045	107,831

香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年:17.5%)計算。

根據中國內地所得稅法,本集團在中國內地成立及營運之附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅,而其後三年則獲寬減50%之企業所得稅。

稅項及按合適之稅率計算之所得稅開支之對賬如下:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除所得稅前溢利	499,150	656,463
按應計稅率計算之稅項	87,505	115,045
不獲扣減費用之稅務影響	2,175	2,490
毋須課稅收入之稅務影響	(172)	(11,165)
未確認暫時性差異之稅務影響	38	674
未確認稅項虧損之稅務影響	2,494	517
動用過往未確認之稅項虧損	(19,832)	(3,150)
以往年度撥備不足	3,734	3,952
其他	103	(532)
所得稅開支	76,045	107,831

12. 本公司股權持有人應佔溢利

在為數港幣422,474,000元(二零零五年:溢利,港幣547,423,000元)之本公司股權持有人應佔綜合溢利當中,為數港幣2,944,000元之虧損(二零零五年:虧損,港幣8,369,000元)已於本公司之財務報表中處理。

13. 股息

(a) 本年度之股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.050元(二零零五年：港幣0.035元)	11,139	7,788

董事於二零零七年四月二十三日建議向於二零零七年五月二十九日(「記錄日期」)名列股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.050元(二零零五年：港幣0.035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

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
過去財政年度每股港幣0.035元(二零零五年：港幣0.025元)之末期股息	7,788	4,122

14. 每股溢利

每股基本及攤薄溢利乃根據以下資料計算：

溢利

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本公司股權持有人應佔溢利	422,474	547,423
可換股債券產生之應付利息減少之影響	1,152	2,558
用以釐定每股攤薄溢利之溢利	423,626	549,981
股份數目		
計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	222,520,080	160,429,944
以下潛在攤薄普通股之影響：		
股份購股權	258,324	326,136
股份認股權證	85,013	652,083
可換股債券	14,156,320	62,266,569
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	237,019,737	223,674,732

15. 投資物業

綜合資產負債表內之面值變動概述如下：

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一月一日面值	3,654,270	3,011,636
增添	375,775	78,911
出售	(142,003)	(1,198)
公平值調整之增值淨額	361,628	564,921
於十二月三十一日面值	4,249,670	3,654,270

於二零零六年九月二十八日，本集團之一間附屬公司訂立一份買賣協議，以按代價港幣245,000,000元出售賬面值為港幣142,003,000元之若干投資物業，在計入銷售及直接應佔開支後，所產生之收益為港幣101,300,000元。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師保栢國際評估有限公司按公開市場價值重估於二零零六年十二月三十一日之價值。

本集團之投資物業權益皆位於香港，而其面值分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
租期為50年以上	4,214,570	3,641,930
租期為10至50年	35,100	12,340
	4,249,670	3,654,270

於二零零六年十二月三十一日，本集團已將公平值為港幣4,083,595,000元（二零零五年：港幣3,566,730,000元）之若干投資物業抵押以獲取為數港幣1,290,338,000元（二零零五年：港幣1,052,348,000元）之若干銀行貸款（附註30）。

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之投資物業皆以公平值模式計量，並分類以及計入投資物業。

16. 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，其賬面淨值分析如下：

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一月一日之面值	11,565	11,579
經營租賃預付款項攤銷	(14)	(14)
於十二月三十一日之面值	11,551	11,565

本集團之租賃土地權益位於香港，尚餘租期超過50年。

17. 物業、廠房及設備

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
於二零零五年一月一日					
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
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
賬面淨值	24,600	9,196	9,361	2,364	45,521
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	24,600	902	1,944	712	28,158
增添	—	2,133	234	142	2,509
重估盈餘	2,292	—	—	—	2,292
出售	—	(112)	(9)	—	(121)
折舊	(492)	(561)	(626)	(187)	(1,866)
換算差額	—	—	25	14	39
年終賬面淨值	26,400	2,362	1,568	681	31,011
於二零零六年十二月三十一日					
成本／估值	26,400	10,997	5,269	1,437	44,103
累計折舊	—	(8,635)	(3,701)	(756)	(13,092)
賬面淨值	26,400	2,362	1,568	681	31,011
成本／估值分析					
按成本	—	10,997	5,269	1,437	17,703
按專業估值	26,400	—	—	—	26,400
賬面淨值	26,400	10,997	5,269	1,437	44,103

17. 物業、廠房及設備(續)

於結算日，本集團於香港按長期契約持有之租賃樓宇以估值港幣26,400,000元(二零零五年：港幣24,600,000元)列賬。

本集團之租賃樓宇由保柏國際評估有限公司參照可比較物業之價格資料按公開市場價值基準於二零零六年十二月三十一日作出估值。重估盈餘約港幣2,292,000元(二零零五年：港幣3,040,000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，二零零六年十二月三十一日其面值將約為港幣6,422,000元(二零零五年：港幣6,553,000元)。

18. 待發展物業

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
截至十二月三十一日止年度		
賬面淨值	31,003	26,535
增添	4,034	5,183
攤銷	(796)	(715)
年終賬面淨值	34,241	31,003
於十二月三十一日		
成本	39,222	35,188
累計攤銷	(4,981)	(4,185)
賬面淨值	34,241	31,003

待發展物業乃屬租賃土地之經營租賃預付款項位於香港及以中期契約持有。

19. 附屬公司權益**本公司**

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份·按原值	2,318,856	2,318,856
減：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	1,524,136
減：減值撥備	(1,477,687)	(1,477,687)
	46,449	46,449
	591,449	591,449

應收／(應付)附屬公司款項乃無抵押、免息及並無固定還款期。

主要附屬公司詳情載於財務報表附註46。

20. 聯營公司權益**本集團**

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份·按原值	3	3
應佔收購後業績	108	93
	111	96
應收聯營公司款項	2,720	2,734
	2,831	2,830

應收聯營公司款項乃無抵押、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。

20. 聯營公司權益 (續)

於二零零六年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊成立/ 營運國家	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，來自未經審核之管理賬目：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產	10,070	10,029
負債	9,699	9,701
收益	38	38
溢利	44	21

21. 共同控制實體權益

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按原值	1	1
應佔收購後業績	(23)	(6)
	(22)	(5)
應收共同控制實體款項	18,331	4,807
	18,309	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。

21. 共同控制實體權益(續)

二零零六年十二月三十一日共同控制實體詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 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	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之財務資料摘要，來自未經審核之管理賬目：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團應佔資產與負債		
流動資產	9,142	2,398
流動負債	(9,165)	(2,404)
負債淨額	(23)	(6)
本集團應佔業績		
收益	—	—
行政費用	(17)	(6)
本年度虧損	(17)	(6)

22. 可供出售財務資產**本集團**

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市投資，按原值	6,660	6,660
減值虧損撥備	(6,650)	(6,650)
上市權益證券，按公平值 — 於香港上市	10 1	10 1
	11	11
上市投資市值	1	1

非上市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。

22. 可供出售財務資產(續)

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，該項非上市投資被列入可供出售財務資產。

23. 無形資產

本集團

	城市基礎設施 開發權
	港幣千元
於二零零五年一月一日	
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
攤銷支出	(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及於二零零六年一月一日	
成本	10,918
累計攤銷	(835)
賬面淨值	10,083
截至二零零六年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	10,083
增添	4,044
攤銷支出	(659)
換算差額	452
年終賬面淨值	13,920
於二零零六年十二月三十一日	
成本	15,460
累計攤銷	(1,540)
賬面淨值	13,920

本年度之攤銷支出撥入其他營業費用。

24. 商譽

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
總面值		
於一月一日	10,594	305,648
累計攤銷撇銷	—	(5,061)
經調整	10,594	300,587
出售附屬公司	(6,880)	(289,993)
於十二月三十一日	3,714	10,594
累計攤銷及減值虧損		
於一月一日	(10,594)	(304,334)
於二零零五年一月一日與總面值撇銷之累計攤銷	—	5,061
經調整	(10,594)	(299,273)
出售附屬公司	6,880	289,993
減值虧損	—	(1,314)
於十二月三十一日	(3,714)	(10,594)
賬面淨值		
總面值	3,714	10,594
累計減值虧損	(3,714)	(10,594)
	—	—

25. 存貨

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原材料	357	260
在製品	8,780	12,873
製成品	22,534	19,847
	31,671	32,980
減：過期存貨撥備	(5,776)	(2,096)
	25,895	30,884

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。

26. 待出售物業

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一月一日之賬面值	—	—
添置	42,705	—
於十二月三十一日之賬面值	42,705	—

於二零零六年十二月三十一日，本集團之賬面值為港幣10,873,000元之待出售物業被抵押以獲得港幣7,000,000元之若干銀行貸款（附註30）。

27. 貿易及其他應收款項

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應收款項，淨額	59,766	33,585
按金及預付款項	4,868	6,266
	64,634	39,851

27. 貿易及其他應收款項(續)

本集團之信貸期介乎30至90天。貿易應收款項於二零零六年十二月三十一日之賬齡分析如下：

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0至30天	32,846	16,448
31至90天	6,684	4,329
91至180天	2,850	2,374
超過180天	17,386	10,434
貿易應收款項總額	59,766	33,585

28. 現金及現金等價物**本集團**

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行結餘及現金	28,509	12,687
短期銀行存款	60,000	59,509
	88,509	72,196

本年度短期銀行存款之實際年利率界乎3.0%至4.8%(二零零五年：3.5%至4.1%)。該等存款之存款期介乎4至14日(二零零五年：7至30日)，並可在放棄最後存款期所得利息之情況下中途取消。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國之銀行約港幣21,645,000元(二零零五年：港幣7,499,000元)之人民幣銀行結餘。人民幣並非可自由兌換之貨幣。

29. 貿易及其他應付款項**本集團**

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應付款項	27,183	29,755
預收款項	8,467	8,596
所獲租金及其他按金	40,202	39,073
應計及其他開支	9,309	5,514
	85,161	82,938

29. 貿易及其他應付款項(續)

貿易應付款項於二零零六年十二月三十一日之賬齡分析如下：

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0至30天	12,970	14,048
31至90天	1,764	1,926
超過90天	12,449	13,781
貿易應付款項總額	27,183	29,755

30. 借貸

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	405,658	962,983
流動負債		
銀行貸款—有抵押	891,680	89,365
其他貸款	60,908	68,261
	952,588	157,626
總借貸	1,358,246	1,120,609

本集團於二零零六年十二月三十一日之借貸須於以下期間償還：

	二零零六年		二零零五年	
	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	891,680	60,908	89,365	68,261
1年以上但不超過2年	87,936	—	566,459	—
2年以上但不超過5年	110,319	—	167,602	—
5年後到期	207,403	—	228,922	—
總計	1,297,338	60,908	1,052,348	68,261

30. 借貸(續)

誠如分別於財務報表附註15及26所述，本集團之銀行貸款乃以本集團若干投資物業及待出售物業作為抵押。

本集團借貸到期日之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
需於五年內全數償還		
— 銀行貸款 — 有抵押	975,053	719,446
— 其他貸款	60,908	68,261
不需於五年內全數償還	1,035,961	787,707
— 銀行貸款 — 有抵押	322,285	332,902
	1,358,246	1,120,609

對於五年內全數償還之有抵押銀行貸款而言，其包括三項主要銀行貸款額度：港幣247,867,000元、港幣100,000,000元及港幣456,000,000元，分別將於二零零七年九月、二零零七年六月及二零零七年八月全數償還。如附註3.1「編製基準」中所述，前兩個貸款額度港幣347,867,000元已於二零零七年四月十九日續期及將到期日延長至二零一零年四月，最後一個貸款額度港幣456,000,000元正在與銀行辦理續期程序，且該銀行已確認彼等並無獲知有任何可令其於到期日不再將貸款額度港幣456,000,000元續期之情況。

於結算日之實際利率如下：

	二零零六年	二零零五年
銀行借貸	香港銀行同業拆息 +1.125%至 最優惠借貸利率-1%	香港銀行同業拆息 +1.25%至 最優惠借貸利率-1%
其他借貸	最優惠借貸利率+1%	最優惠借貸利率+1%

31. 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（「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厘之年利率計息。債券於二零零八年六月十七日到期，持有人可選擇以行使價每股港幣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。

債券負債組成部分之變動如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一月一日之負債組成部分	23,355	147,961
兌換可換股債券	—	(124,556)
計入融資成本之利息（附註7）	1,152	3,051
已付／應付利息	(1,152)	(3,101)
於年十二月三十一日之負債組成部分	23,355	23,355

於二零零六年十二月三十一日，債券之負債組成部分之公平值約為港幣22,816,000元（二零零五年：港幣23,355,000元），此金額乃以折現價值非換股債券之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5.75%（二零零五年：4.75%）或香港銀行同業拆息另加1.75%。

債券之利息開支乃以實際利息法並對負債組成部分採用實際年利率4.93%（二零零五年：4.56%）而計算。

32. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一月一日	473,782	371,966
計入以下項目的遞延稅項：		
— 損益表(附註11)	66,654	101,284
— 資產重估儲備	401	532
於十二月三十一日	540,837	473,782

以下為於資產負債表確認之主要遞延稅項負債以及其於本年度及過往年度之變動：

	加速稅項折舊		公平值增值		總計	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一月一日	23,467	20,291	450,315	351,675	473,782	371,966
計入：						
— 損益表	3,369	2,644	63,285	98,640	66,654	101,284
— 資產重估儲備	401	532	—	—	401	532
於十二月三十一日	27,237	23,467	513,600	450,315	540,837	473,782

於二零零六年十二月三十一日，未確認遞延稅項資產之金額主要是由於未確認遞延稅項虧損港幣21,078,000元(二零零五年：港幣47,464,000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。

33. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
法定：				
每股普通股面值港幣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及二零零六年一月一日			222,222,113	22,222
行使認股權證			285,703	29
行使購股權			150,000	15
於二零零六年十二月三十一日			222,657,816	22,266

附註：

- (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之機構、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之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。
- (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元之本公司可換股債券，故此Ko Bee獲配發總數為33,132,530股及42,168,674股本公司股份。

34. 儲備

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
股份溢價(附註(a))	256,548	255,763
資產重估儲備	19,101	17,210
其他股權儲備—可換股債券(附註31)	94	94
員工股份股權儲備	1,705	1,589
保留溢利	2,264,521	1,853,094
兌換儲備	3,071	673
特別儲備(附註(b))	1,848	1,848
建議末期股息(附註13(a))	11,139	7,788
	2,558,027	2,138,059

附註：

(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) 本集團之特別儲備最初指根據本集團一九九七年重組本公司已發行股本面值兌換附屬公司股本面值之差額。

上述儲備之變動詳情載於財務報表第35及36頁之綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價 港幣千元	繳納盈餘 港幣千元	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36)	485	—	—	—	—	—	485
行使購股權(附註35)	907	—	—	(221)	—	—	686
發行新股及新配售股份， 淨額(附註33(a)及33(b))	52,238	—	—	—	—	—	52,238
兌換可換股債券， 淨額(附註33(c))	117,453	—	(496)	—	—	—	116,957
股本結算以股份 為基礎付款(附註35)	—	—	—	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13(b))	—	—	—	—	—	(4,122)	(4,122)
建議二零零五年 末期股息(附註13(a))	—	(7,788)	—	—	—	7,788	—
於二零零五年 十二月三十一日 及二零零六年 一月一日	255,763	2,212,886	94	1,589	(1,934,957)	7,788	543,163
行使認股權證(附註36)	534	—	—	—	—	—	534
行使購股權(附註35)	251	—	—	(44)	—	—	207
購股權失效(附註35)	—	—	—	(92)	92	—	—
股本結算以股份為基礎 之付款(附註35)	—	—	—	252	—	—	252
本年度虧損	—	—	—	—	(2,944)	—	(2,944)
已付二零零五年末期 股息(附註13(b))	—	—	—	—	—	(7,788)	(7,788)
建議二零零六年末期 股息(附註13(a))	—	(11,139)	—	—	—	11,139	—
於二零零六年 十二月三十一日	256,548	2,201,747	94	1,705	(1,937,809)	11,139	533,424

34. 儲備(續)

本公司(續)

- (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) 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之差額。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宣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之債務,或
- (2) 其資產之可變現值因此少於其債務、已發行股本及股份溢價之總和。

35. 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。

35. 以股份為基礎僱員報酬(續)

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。

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13,506,782股，佔於該日本公司已發行股份約6.06%。

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的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%。

35. 以股份為基礎僱員報酬(續)

認購購股權之時限及行使購股權前之最短持有時限

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。

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。

35. 以股份為基礎僱員報酬(續)**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10年。而一九九七年購股權計劃已於二零零七年二月二十四日失效。自本年報日起計，二零零二年購股權計劃餘下之有效期為5.25年。

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	購股權數目		
				於二零零六年 一月一日	年內授出 年內失效	於二零零六年 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	128,000	—	128,000
				344,000	—	344,000

35. 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)		行使期	購股權數目			於二零零六年十二月三十一日	已授出購股權公平值 (港幣元)
							於二零零六年一月一日	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二零一零年一月五日	200,000	—	—	200,000	—	
	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二零一一年一月三日	200,000	—	—	200,000	—	
	二零零六年十一月二十一日	2.52	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	—	200,000	—	200,000	174,000	
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	—	
	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二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000	—	
	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二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—	
	二零零六年十一月二十一日	2.52	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	—	90,000	—	90,000	78,300	
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	—	
	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二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000	—	
	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二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—	
	二零零六年十一月二十一日	2.52	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	—	90,000	—	90,000	78,300	
關濟明	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二零一一年一月三日	80,000	—	—	80,000	—	
	二零零六年十一月二十一日	2.52	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	—	80,000	—	80,000	69,600	
劉漢波	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	2.19	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	(60,000)	—	—	
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	2.19	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	90,000	—	(90,000)	—	—	
	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二零一一年一月三日	90,000	—	(90,000)*	—	—	
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	—	
	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二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000	—	
	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二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000	—	
	二零零六年十二月十九日	2.70	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	—	90,000	—	90,000	84,600	
其他僱員	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二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000	—	
	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二零一一年一月三日	620,000	—	—	620,000	—	
	二零零六年十一月二十一日	2.52	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	—	670,000	—	670,000	582,900	
							2,150,000	1,220,000	(240,000)	3,130,000	1,067,700

35. 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(續)**

年內利用布力克—舒爾茨(Black-Scholes)購股權定價模型(「定價模型」)釐定之所授出購股權於授出日期之公平值為港幣1,068,000元(二零零五年:港幣1,298,000元)。購股權於行使期開始時歸屬,於二零零六年十二月三十一日,歸屬金額港幣252,000元(二零零五年:港幣1,291,000元)在本集團損益表支銷。

下表載列本年度就用於計算所授出購股權公平值之定價模型所用數據:

授出日期	二零零六年 十一月二十一日	二零零六年 十二月十九日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣2.52元	每股港幣2.70元
預期波幅(以過往五個年度 至授出日期 本公司股份收市價推算全年過往波幅)	70%	70%
預計持有期(年)	1.57年	1.38年
無風險稅率	3.783%	3.798%
預期股息率	1.3%	1.3%

36. 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,285,703(二零零五年:255,018)份認股權證已獲行使,以每股港幣2.00元之價格發行285,703(二零零五年:255,018)股面值港幣0.10元之股份。於結算日,所有其餘4,282,698份本公司認股權證已到期失效。

37. 承擔**(a) 經營租約承擔**

於二零零六年十二月三十一日,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

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	998	1,420
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	678	320
	1,676	1,740

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。

37. 承擔 (續)

(b) 資本承擔

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展	7,155	6,800
— 收購物業	68,913	3,998
— 有關向中國附屬公司出資之承擔	67,400	175,900
	143,468	186,698

在總資本承擔中，於十二個月內到期出資之金額為港幣67,400,000元（二零零五年：港幣66,000,000元）。

本公司

於二零零六年十二月三十一日，本公司概無任何重大承擔。

38. 未來經營租約安排

於二零零六年十二月三十一日，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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	98,965	112,702
第二至第五年（首尾兩年包括在內）	71,557	118,477
	170,522	231,179

本集團根據經營租約安排出租其所有投資物業（附註15），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之日期續期。租約條款亦規定承租人須繳付租賃按金。

39. 或然負債

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之人士）開設及持有若干銀行賬戶。截至結算日，該等為數港幣4,289,000元（二零零五年：港幣4,106,000元）之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團會計及財務賬目。

40. 財務擔保合約

本公司已就附屬公司所獲授之銀行貸款簽署合共港幣1,302,607,000元(二零零五年：港幣1,051,785,000元)之擔保合約。根據該擔保合約，倘銀行未能收回該貸款，本公司有責任向銀行支付該貸款。由於董事認為採納香港會計準則第39號(修訂)對財務報表並無重大影響，故此，於結算日，本公司並無就該擔保合約下之義務作出撥備。

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。截至二零零六年十二月三十一日止年度支付之總租金為港幣960,000元(二零零五年：港幣960,000元)。
- (b) 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41,837元，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零五年十二月一日起至二零零六年十一月三十日，為期十二個月。該租約以每月租金及管理費港幣合共52,914元續約，由二零零六年十二月一日至二零零七年十一月三十日，為期一年。本年度已付之總租金及管理費為港幣513,000元(二零零五年：港幣584,000元)。
- (c) 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60,908,000元(二零零五年幣：港幣68,261,000元)已被動用。
- (d) 截至二零零六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1,152,000元(二零零五年：港幣3,101,000元)。

42. 退休福利計劃

本集團已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%(二零零五年：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。

42. 退休福利計劃 (續)

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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
計劃供款總額	966	873

43. 綜合現金流量表附註

(a) 出售附屬公司

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售之淨資產：		
應收賬款、預付款項及按金	20	1,613
應付少數股東權益之款項	—	(1,029)
應付賬款及應計款項	(666)	(8,977)
出售附屬公司之收益	(646)	(8,393)
代價	22	14
支付方式：		
將收取及計入貿易應收款項之現金	22	—
現金	—	14

(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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售之現金及現金等價物：		
已收取現金代價	—	14

(c) 主要非現金交易

- (i) 貿易及其他應收賬款包括有關出售待售物業(附註26)之未償還應收賬款為港幣15,000,000元。
- (ii) 貿易及其他應收賬款包括有關於物業、廠房及設備資本化之招牌製作(附註17)之未償還結餘為港幣1,460,000元。

44. 結算日後事項

於年結日後，本公司之兩間全資附屬公司與華美達酒店有限公司於二零零七年四月十八日訂立一份買賣協議，按總代價港幣230,000,000元出售本集團位於銅鑼灣寶靈頓道之若干物業，總賬面值為港幣136,595,000元，於考慮銷售及直接應佔開支後，所產生之估計收益約為港幣90,605,000元。

45. 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之財務風險所影響。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之主要變動。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。

本集團財務資產主要包括貿易及其他應收款及現金及現金等價物。本集團財務負債主要包括貿易及其他應付款，可換股債券及借貸。借貸包括已抵押銀行貸款及其他貸款。

(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之融資利率與不同銀行所提供之新造貸款率。

(ii) 外幣風險

本集團之外幣風險主要因有關其中國業務之港幣與人民幣之間匯率變動而產生。本集團現時並無任何外幣對沖政策。為降低外幣風險，管理層密切關注相關風險，並會在必要時考慮採取措施規避重大外匯風險。

(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之主要銀行。

計入資產負債表之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之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之預計可收回程度而作出撥備。

(iv) 公平值風險

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

46. 附屬公司詳情

於二零零六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
金卓(亞洲)有限公司 #	香港	2股每股面值港幣1元 之普通股	—	100%	提供商務中心及 有關服務
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
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

46. 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	
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

46. 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
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

46. 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	
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12,500,000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12,500,000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。

** 根據合作協議，協議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之附屬公司。

董事認為載有所有附屬公司詳情之完整列表將會過於冗長，故上表僅載有該等對本集團業績或資產有重大影響力之主要附屬公司詳情。