



綜合財務報表附註

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要

編製本綜合財務報表採用之主要會計政策載列如下：有關政策亦一致地應用於所有呈列的年度，惟另有指明者除外。

a. 編製基準

大中華集團有限公司之綜合財務報表已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。綜合財務報表按歷史成本常規法編製，並經重估投資物業、以公平值列入損益帳之財務資產及負債（包括衍生工具）及投資物業（以公平值列帳）所修訂。

根據香港財務報告準則編製財務報表需要使用若干重大會計估計。亦需管理層於應用本公司會計政策之時作出判斷。涉及很大程度的判斷或複雜性的範圍，或假設及估計對綜合財務報表而言為重要之範圍披露於附註3。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

在二零零五年，本集團已採納了以下新訂或經修訂並且與本集團業務有關的香港財務報告準則及詮釋。而二零零四年的比較數字已根據有關規定修訂。

香港會計準則第1號	財務報表的呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流動表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變更以及差錯
香港會計準則第10號	資產負債表日以後事項
香港會計準則第16號	物業、機器及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變動的影響
香港會計準則第23號	借貸費用
香港會計準則第24號	關聯方披露
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28號	於聯營公司的投資
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39號（修訂）	財務資產及財務負債之過渡性及初步確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第15號	營運租賃－獎勵
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－經重估的不折舊資產的回收
香港財務報告準則第3號	業務合併



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

a. 編製基準(續)

採納新訂或經修訂的香港會計準則第1, 2, 7, 8, 10, 16, 21, 23, 24, 27, 28, 33、36及香港會計準則詮釋第15號對本集團的會計政策並無帶來重大改變。概括而言：

- 香港會計準則第1號影響少數股東權益、應佔聯營公司稅後盈利及其他若干披露的呈報。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、23、27、28、33、36號及香港會計準則詮釋第15號對本集團的會計政策無重大影響。
- 香港會計準則第21號對本集團的會計政策無重大影響。合併範圍內各企業已根據修訂準則的指引，對其功能貨幣重新進行評估。本集團內全部企業均使用其功能貨幣為其各自會計報表的呈報貨幣。
- 香港會計準則第24號影響有關連人士的辨認及若干其他有關連人士的披露。

本集團採納新的香港會計準則第17號後，需將其租賃土地及土地使用權由物業、機器及設備及持有待售物業重新分類至經營租賃。對租賃土地使用權的預付款項，在租賃期內按照直線法作為費用計入收益表；如出現減值，減值額在收益表以費用列支。於以往年度，租賃土地按面值或成本扣除累計折舊及累計減值後列示。

本集團採納香港會計準則第32、39及39號(修訂本)號後，導致按公平值列入損益帳的財務資產、貸款及應收款項的分類的會計政策有所改變，有關會計政策變動詳情請參閱附註1(h)，另外亦導致衍生工具按公平值確認。

本集團採納香港會計準則第40號後，會計政策變更為將有關本集團投資物業的公平值的變動，計入收益表中的其他盈餘，淨額內。於以往年度，投資物業公平值的增加反映在投資物業重估儲備內。對於公平值的減少，首先抵消早前根據資產組合所作的估價增值額，再將剩餘未抵消部分以費用在收益表列支。

本集團採納香港會計準則詮釋第21號後，其對有關本集團重估投資物業所產生遞延稅項負債的會計政策有所改變。該等遞延稅項負債現按透過使用資產收回帳面值所帶來的稅務結果而計算。於以往年度，該資產的帳面值預期可從銷售中收回。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要(續)

a. 編製基準(續)

採納香港會計準則第38號和香港財務報告準則第3號後，對負商譽的會計政策有所改變。

自二零零五年一月一日起，根據香港財務報告準則第3號的條文：

- 二零零五年一月一日負商譽之帳面值已於二零零五年一月一日不予確認，而保留溢利之期初結存亦已作出相應調整。

於二零零五年一月一日前：

- 於二零零一年一月一日後進行之收購，負商譽於資產負債表內於商譽分類項目一併呈列。倘若部分負商譽涉及本集團收購計劃中已識別之預期未來虧損及開支，並能可靠地量度，惟不代表於收購日期之可予識別負債，則該負商譽部分在未來虧損及開支可予確認時於收益表入帳。任何剩餘負商譽(不超過所購非貨幣資產之公平值)按該等資產餘下之加權平均可用年期在收益表入帳；而超出資產公平值之負商譽則即時於收益表確認。
- 在二零零一年一月一日前進行之收購，有關負商譽於收購時直接計入收購儲備。

除以下所述，所有會計政策之變更均根據相關準則的過渡條文進行，本集團須對所有新採納的準則進行追溯處理，除了：

- 香港會計準則第21號－該準則生效日期以後產生之商譽及按公平值調整作為海外業務一部份入帳。
- 香港會計準則第39號－不允許對財務資產和財務負債的確認、不再確認和計量進行追溯處理。本集團採用以往的香港會計實務準則(「會計實務準則」)第24號「證券投資會計核算」釐定證券投資的二零零四年度比較數字。因會計實務準則第24號和香港會計準則第39號的差異而需進行的調整，自二零零五年一月一日起確認及反映。
- 香港會計準則第40號－由於本集團已採用公平值模式，因此無需要調整比較數字。任何調整(包括投資物業重估增值的重新分類調整)應反映在二零零五年一月一日的保留溢利。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要(續)

a. 編製基準(續)

- 香港會計準則詮釋第15號—於二零零五年一月一日前開始的租賃毋須確認獎勵，
- 香港財務報告準則第3號—二零零五年一月一日之後應用，不須追溯。

- (i) 採納香港會計準則第17號導致於二零零四年一月一日之保留溢利增加港幣37,392元。而於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日資產負債表、截至二零零四年十二月三十一日止年度及截至二零零五年十二月三十一日止年度之收益表所作出之調整詳列如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣	於二零零四年 十二月三十一日 港幣
物業、機器及設備之減少	10,399,777	11,576,821
租賃土地及土地使用權之增加	10,856,207	11,990,074
持有待售物業之減少—樓宇	5,517,629	1,717,421
持有待售物業之增加—租賃土地及土地使用	5,397,280	1,659,871
遞延稅項負債之增加	91,014	76,766
保留溢利之增加	245,067	278,937
	截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至 二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣
所得稅開支之增加	14,248	41,576
行政開支之增加／(減少)	19,622	(283,121)
每股基本及攤薄盈利之(減少)／增加	(0.00013)	0.00092



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

a. 編製基準(續)

- (ii) 採納香港會計準則第39號導致於二零零五年一月一日之保留溢利減少港幣2,007,696元，而對二零零五年十二月三十一日之資產負債表及截至該日止年度之收益表作出之調整詳情如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣
非買賣證券之減少	2,870,056
按公平值列入損益帳之財務資產之增加	894,360
應收貿易款項及應收票據之增加	16,473,600
有抵押貸款，即期部份之增加	16,473,600
保留溢利之減少	1,975,696
	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 港幣
按公平值列入損益帳之財務資產之公平值盈餘之增加	32,000
每股基本及攤薄盈利之增加	0.00012

- (iii) 採納香港會計準則第40號導致於二零零五年一月一日之保留溢利增加及投資物業重估儲備減少港幣332,008,633元，而二零零五年十二月三十一日資產負債表之調整詳情如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣
投資物業重估儲備之減少	(363,123,131)
保留溢利之增加	363,123,131
	截至二零零五年 十二月三十一日止年度 港幣
其他盈餘，淨額	31,824,000
所得稅開支減少	2,805,338
攤佔聯營公司虧損增加	3,514,840
每股基本及攤薄盈利增加	0.11890



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要(續)

a. 編製基準(續)

(iv) 採納香港會計準則註釋第21號導致於二零零四年一月一日之投資物業重估儲備減少港幣8,120,601元。而於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日資產負債表及截至該兩日止年度之收益表所作出之調整詳列如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 港幣	於二零零四年 十二月三十一日 港幣
於聯營公司權益之增加	8,877,435	10,146,227
遞延所得稅負債之增加	34,975,928	25,003,195
投資物業重估儲備之減少	14,856,968	14,856,968
保留溢利之減少	11,241,525	-

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 港幣	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 港幣
所得稅開支之增加	9,972,733	-
攤佔聯營公司虧損之增加	1,268,792	-
每股基本及攤薄盈利之減少	0.04296	-

(v) 採納香港財務報告準則第3號導致二零零五年十二月三十一日資產負債表之調整如下：

	於二零零五年十二月三十一日 港幣
綜合產生儲備之減少	(1,441,177)
於二零零五年一月一日保留溢利之增加	1,441,177



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

a. 編製基準(續)

(vi) 尚未生效的準則、註釋及就已刊行準則的修訂

本集團於二零零六年一月一日或以後開始會計期間或以後期間須強制性遵行但並未有提早採用的若干新準則、就已現有已刊行準則的修訂及註釋，列述如下：

- 香港會計準則第19號(修訂本) — 僱員福利(自二零零六年一月一日起生效)。此項修訂引入確認精算損益之其他方法。上述修訂與本集團的營運無關，因為本集團於年內並無推行任何定額福利計劃。
- 香港會計準則第39號(修訂本) — 預測本集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理方法(自二零零六年一月一日起生效)。該修訂使極有可能進行本集團內公司間交易之外幣風險列為綜合財務報表之對沖項目，惟：(a)該交易須以進行交易實體之功能貨幣以外之貨幣列值；及(b)外幣風險將影響綜合溢利或虧損。由於本集團並無進行任何可列為二零零五年及二零零四年十二月三十一日綜合財務報表之對沖項目之集團內公司間交易，故此是項修訂不適用於本集團業務。
- 香港會計準則第39號(修訂本) — 選擇以公平值入帳(自二零零六年一月一日起生效)。此項修訂更改分類為按公平值計入損益之財務工具之定義，並限制指定財務工具作為此種類別之一部分。管理層現正評估香港會計準則第39號(修訂本)對本集團營運之影響。
- 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(自二零零六年一月一日起生效)。此項修訂規定已作出之財務擔保(該等實體以往宣稱為保險合約者除外)初步按公平值確認，其後則按下列兩項之較高者計算：(a)所收取及遞延相關費用之未攤銷結餘；及(b)用以繳付於結算日之承擔之開支。管理層現正評估香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)對本集團營運的影響。
- 香港財務報告準則第1號(修訂本) — 首次採納香港財務報告準則以及香港財務報告準則第6號(修訂本) — 礦產資源勘探及評估(自二零零六年一月一日起生效)。由於本集團並非首次採納香港財務報告準則，且並無進行任何礦產資源勘探及評估，故此等修訂不適用於本集團業務。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要(續)

a. 編製基準(續)

(vi) 尚未生效的準則、註釋及就已刊行準則的修訂(續)

- 香港財務報告準則第6號，礦產資源勘探及評估(自二零零六年一月一日起生效)。香港財務報告準則等6號不適用於本集團業務。
- 香港財務報告準則第7號—財務工具：披露以及香港會計準則第1號之補充修訂—財務報表呈報—資本披露(自二零零七年一月一日起生效)。香港財務報告準則第7號載有新披露規定以增加就財務工具披露之資料。此項修訂規定披露公司所承受財務工具產生之風險之質量及數量資料，包括有關信貸風險、流通量風險及市場風險之指定最低披露項目，以及市場風險相關之敏感資料分析。此項修訂取代香港會計準則第30號—銀行及同類財務機構財務報表披露，以及香港會計準則第32號—財務工具：披露及呈報。此項修訂適用於所有根據香港財務報告準則作出報告之實體。香港會計準則第1號之修訂須包括披露實體之資金水平，以及其管理資本方法。本集團已評估香港財務報告準則第7號之影響及香港會計準則第1號修訂，並認為主要增加之披露為市場風險之敏感資料分析以及修訂香港會計準則第1號後所規定之資本披露。本集團將自二零零七年一月一日開始之年度期間採納財務報告準則第7號及多項香港會計準則第1號之修訂。
- 香港財務報告詮釋委員會第4號—釐定安排是否包括租賃(自二零零六年一月一日起生效)。香港財務報告詮釋委員會第4號規定根據安排之內容釐定安排是否包括租賃。此項準則須評估：(a)達成安排是否須視乎使用某一特定資產或多項資產(該資產)；及(b)該項安排是否附帶使用該項資產之權利。管理層現正評估香港財務報告詮釋委員會第4號對本集團業務構成之影響。
- 香港財務報告詮釋委員會第5號—終止運作、復原及環境修復基金產生權益之權利(自二零零六年一月一日起生效)。香港財務報告詮釋委員會第5號不適用於本集團業務。
- 香港財務報告詮釋委員會第6號—參與特定市場—廢料電力及電子設備產生之負債(自二零零五年十二月一日起生效)。香港財務報告詮釋委員會第6號不適用於本集團業務。

b. 綜合

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

b. 綜合(續)

(i) 附屬公司

附屬公司指公司直接或間接控制董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行股本之公司。

自控制權轉移予本集團當日起，附屬公司即完全綜合帳目於本集團內。而由控制權終止當日起即不再確認。

本公司收購附屬公司時採用購買會計法。收購成本乃按交換日期所給予資產、所發行股本工具及所引致或承擔負債的公平值，加收購事項直接引致之成本計算。業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步以於收購日之公平值計算，而不考慮任何程度之少數股東權益。收購成本超出本集團應佔所收購可識別資產淨值之公平值部份乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值部份，該差異則直接於收益表中確認。

集團公司之間的交易、結餘及交易之未變現盈餘乃予對銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦予對銷。附屬公司之會計政策已在適當情況下作修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損準備入帳。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入帳。

(ii) 與少數股東權益的交易

本集團採用的政策，視與少數股東權益的交易為與本集團以外人士的交易。對少數股東權益的出售導致的本集團盈虧記入收益表之內。從少數股東權益購買帶來商譽，即支付的任何代價與於附屬公司資產淨值帳面值所收購的有關份額之間差額。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

b. 綜合(續)

(iii) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響但不擁有控制權的公司，一般伴隨擁有其20%至50%的投票權的持股量。聯營公司投資乃以權益會計法入帳並初步按成本確認。本集團的聯營公司投資包括收購所識別的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團對收購後的聯營公司的利潤或虧損於收益表中確認，而應佔收購後的聯營公司的儲備變動在儲備中確認。收購後的累積變動乃於投資之帳面值作調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或大於其佔聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再確認進一步的損失，除非本集團因此產生負債或代聯營公司支付款項則作別論。

本集團與聯營公司之間交易而產生的未變現盈餘按本集團所享有的部分抵銷。除非該交易提供證據證明所轉移資產出現減值，否則未變現虧損亦應抵銷。聯營公司之會計政策已在適當情況下作修訂，以確保與本集團所採納之政策一致。

在本公司之資產負債表內，聯營公司之投資以成本值減去減值虧損準備列帳。本公司將聯營公司之業績按已收及應收股息入帳。

c. 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報有別於其他業務分部。地區分部乃在某一特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分部之風險及回報有別於在其他經濟環境經營之分部。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

d. 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。本集團之功能及呈報貨幣為人民幣。綜合財務報表以港幣呈列，港幣是本公司之功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於收益表確認。

非貨幣財務資產及負債的匯兌差額呈報為公平值損益的部份。非貨幣財務資產及負債中諸如按公平值持有並於收益表處理的股本證券的匯兌差額，則申報列為公平值損益一部份。

(iii) 集團公司

本集團旗下所有實體如持有與呈報貨幣不一致的功能貨幣（其中並無任何公司持有通脹嚴重的經濟體系的貨幣），其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈報貨幣：

- 每項資產負債表的資產及負債均按照該資產負債表結算日的匯率折算為呈報貨幣；
- 每項收益表的收入和支出均按照平均匯率折算為呈報貨幣，但若此平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來的累積影響，則按照交易日之匯率折算此等收入和支出；及
- 所有匯兌差異均確認於權益帳內的一個分項。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

d. 外幣換算 (續)

(iii) 集團公司 (續)

在編製綜合帳時，折算海外實體投資淨額和折算被指定為此等投資之對沖項目的借貸及其他貨幣工具而產生的匯兌差異，均列入股東權益帳內。當出售海外業務時，此等匯兌差異將於收益表內確認為出售盈餘或虧損的一部分。

因收購海外實體而產生之商譽及公平價值調整，均視作為該海外實體之資產及負債處理，並於結算日的匯率折算。

e. 物業、廠房及設備

樓宇主要包括工廠及辦事處。所有物業、廠房及設備按歷史成本減折舊及減值虧損列帳。成本包括收購項目時直接產生之費用。

結算日後成本僅在與該項目相關之未來經濟效益有可能歸於本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，方會包括入資產帳面值或確認為另立之資產(倘適用)。所有其他維修及保養於其產生的財政期間計入收益表。

物業、廠房及設備之折舊按如下年率以直線法按其估計可使用年期分配成本計算：

樓宇	2.5%
租賃物業裝修	20%
傢俬、固定裝置及辦公室設備	20%
汽車	25%

於每個結算日，資產可使用年期予以檢討，並已於適當情況下作出調整。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

f. 投資物業

為長期租金盈餘或資本升值或上述兩者持有，而並非由集團任何成員公司佔用之物業，均列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有之土地及根據融資租賃持有之樓宇。

當符合分類為投資物業之其他要求時，以經營租賃持有之土地亦分類及入帳作投資物業。該經營租賃乃當作融資租賃入帳。

投資物業於購買時按成本值(包括相關交易成本)列帳。

公平值以活躍市場價格為基準，並在有需要之情況下根據特定資產之性質、地點或條件調整公平值。倘無法取得此等資料，本集團會採用其他估值方法，例如活躍度較低市場之價格或折現估計現金流量。此等估價方法乃符合國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee)頒佈之相關指。此等估值每年由獨立估值師審查。再發展以持續作投資物業用途之投資物業，或市場活躍度降低之投資物業將繼續以公平值計量。

投資物業之公平值反映(其中包括)來自現有及基於當時市況估計未來租約之租金收入。

公平值亦按相似基準反映物業預期將產生之任何現金流出量。此等流出量之若干部份確認為負債，包括與分類作投資物業之土地有關之融資租賃負債；包括或然租金之其他現金流出量則不會於財務報告中確認。

僅於資產相關未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠計算之情況下，其後開支方計入該項目之帳面值。所有其他維修保養成本均於其產生財政期間在收益表列作開支。

公平值之變動在收益表內確認為「其他盈餘，淨額」之部份。

倘投資物業變成由集團成員公司所佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計用途而言，其於重新分類日期之公平值成為其成本值。作投資物業用途的興建或發展中物業分類為物業、廠房及設備，並以成本列值，直至完成興建或發展時則會重新分類為投資物業，並以此入帳。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

f. 投資物業 (續)

根據香港會計準則第16號，倘物業、廠房及設備因改變用途而成為投資物業，此項目於轉讓日之帳面值與公平值之間之任何差額將於權益中確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值盈餘抵銷以往之減值虧損，該盈餘則於收益表確認。

根據香港財務報告準則第5號，無再發展之持有待售投資物業分類為待出售非流動資產。

g. 非財務資產之減值

無限定可使用年期之資產毋須作攤銷，並須最少每年測試其減值情況，或當情況或環境變化顯示帳面值或不能收回時作減值檢討。須攤銷之資產在出現顯示可能不能收回帳面值之情況或變化時，須作減值檢討。倘資產之帳面值超出其可收回款額，超出之款項將作減值確認。可收回款額為資產公平值減出售成本或使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按可分開識別現金流量(現金產生單位)者之最低級別分組。商譽之外非財務資產如有減值於每個申報日期審閱是否有可撥回的減值。

h. 財務資產

由二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日：

本集團將於證券之投資，除附屬公司及聯營公司之後，分為非買賣證券及買賣證券。

(i) 非買賣證券

作長線持有的非買賣證券按成本值減去任何減值虧損撥備列帳。

每逢結算日均會檢討個別投資之帳面值，以評估公平值有否降至低於帳面值。當公平值出現非暫時性下降時，有關證券之帳面值應降至其公平值。減值虧損於收益表確認為開支。倘若出現任何情況及事件導致撇減或撇銷不再出現，加上有理據顯示該新情況及事件於可見將來仍然存在時，則該減值虧損會撥回至收益表。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

h. 財務資產(續)

(ii) 買賣證券

買賣證券以成本值加減任何折扣或溢價攤銷計入資產負債表內。折扣或溢價按到期日期限攤銷，並包括在收益表之利息收入或支出內。如遇永久減值則作出撥備。

結算日會檢討個別投資之帳面值及持有量，以評估信貸風險及預期是否可收回其帳面值。如預期不可收回其帳面值則作撥備準備，並即時於收益表列作支出。

由二零零五年一月一日起：

本集團按以下類別將其財務資產分類：按公平值列入損益帳及在收益表處理之財務資產，及貸款及應收款項。分類視乎收購財務資產之目的而定。管理層於最初確認財務資產時將其分類，並於每個報告日期進行估值。

(i) 公平值列入損益帳之財務資產

此類別可細分為兩個類別：持作買賣之財務資產以及在開始時即歸入公平值列帳及在收益表處理之類別。倘收購一項財務資產之主要目的為在短期內出售，或倘管理層有所指定，則該項資產會分類作此類別。衍生工具除非被指定作對沖，否則均歸入持作買賣之類別。此分類之資產倘為持有作買賣或預期於結算日起12個月內變現，則分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生性質之財務工具，附帶固定或可計算之還款額，但在活躍市場並無報價。除於結算日後12個月後到期之貸款及應收款項分類為非流動資產外，其餘均包括於流動資產內。貸款及應收款項於資產負債表中列帳為「應收貿易款項及其他應收款」(附註1(l))。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

h. 財務資產(續)

投資之定期買賣於交易當日(本集團承諾買賣該資產當日)確認。投資起初按公平值加上貸款及應收款項交易成本確認。按公平值列入損益帳之財務資產初步按公平值確認，而交易成本則於收益表支銷。當從投資收取現金流量之權利已經屆滿或轉移，並且本集團已將所有權絕大部份之風險及回報轉讓時，該投資不再確認。按公平值列入損益帳之財務資產其後按公平值入帳。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本入帳。

「按公平值列入損益帳之財務資產」類別，包括利息及股息收入之公平值變動而產生之盈虧列帳於產生期間內之收益表「其他盈餘，淨額」項內。

報價投資之公平值乃是基於現行買價。倘若財務資產之市場並不活躍(以及就非上市證券)，則本集團使用估值技術確定公平值，包括使用近期以公平基準釐訂之交易，參考大致相同之其他財務工具及現金流量折現分析。

本集團於每個結算日評估一項財務資產或一組財務資產是否有客觀證據顯示出現減值。應收貿易款項及其他應收款的減值測試在附註1(l)有所描述。

i. 衍生財務工具及對沖活動的會計方法

由二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日：

所有衍生財務工具均指定作買賣用途。本集團按成本值為衍生財務工具入帳。衍生財務工具之盈餘及虧損於到期日列入收益表，以與相關對沖交易配對(倘適用)。

衍生財務工具指定為買賣工具則按年終之市值進行估值，帳面合約價值與公平值之差額列入收益表融資收入及開支項下。於二零零四年內，本集團並無持有任可指定為買賣工具的財務工具。

由二零零五年一月一日起：

衍生工具最初於訂立衍生工具合約之日按公平值確認，其後按公平值重新計量。此項確認法造成之盈餘或虧損取決於衍生工具是否指定作對沖工具，及倘其指定為對沖工具，則取決於對沖項目之性質。

所有衍生工具不符合對沖會計之條件。任何不符合對沖會計準則之衍生工具之公平價值如有任何變動，須即時列入綜合收益表內確認為「其他盈餘－淨額」。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

j. 持有待售物業

持有待售物業以成本及可變現淨值中較低者列帳。成本由來自所佔未出售單位總發展成本釐訂。可變現淨值按預期銷售所得款項或管理層按當時現況之估計，經扣減直至完成的所有估計成本及銷售開支釐定。

k. 存貨

存貨以成本及可變現淨值中較低者列帳。成本以先入先出法計算，相當於供應商之發票價格。可變現淨值為日常業務過程中之估計售價減估計銷售開支。

l. 應收貿易款項及其他應收款

應收貿易款項及其他應收款初步按公平價值入帳，其後則採用實際權益法按攤銷成本(扣除減值準備)計算。在有客觀跡象證明本集團將無法按應收款項之原訂條款收回全部款項時，本集團須就貿易及其他應收款項提撥減值準備。債務人有重大財務困難、債務人可能破產或進行債務重組，以及拖欠或無法如期付款均為貿易應收款項減值之跡象。撥備減值金額為有關資產之帳面值與估計未來現金流量折現值兩者間之差額，按實際利率折現計算。撥備金額在收益表「銷售開支」項內確認。

m. 現金及現金等值

現金及現金等值包括手頭現金及銀行按通知放款之存款。

n. 股本

普通股分類為權益。

發行新股或購股權直接引起之增加成本在權益中列示為所得款項扣除稅項之減免。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

o. 借貸

借貸初步按公平值(扣除所產生之交易成本)確認。交易成本乃收購、發行或出售財務資產或財務負債之直接應佔遞增成本，包括支付予代理、顧問、經紀及交易商之收費及佣金、監管機構及證券交易所所收取之徵費以及轉讓稅項及關稅。借貸其後按攤銷成本列帳，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額乃採用實際利率法於借貸期內於收益表內確認。

除非本集團具備無條件權利以遞延清償負債之期限至結算日後最少12個月，否則借貸乃分類為流動負債。

p. 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法就資產和負債的稅基與其綜合財務報表帳面值兩者的暫時差異全數撥備。然而，倘遞延所得稅從於交易初次確認資產或負債(業務合併除外)產生而於交易時不影響會計或應課稅溢利或虧損，則不予計算。遞延所得稅按於結算日已制定或在相當程度上已制定之稅率(及法例)釐定，並且預期會於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債後動用。

遞延稅項資產乃就可能將來會有應課稅溢利與可動用之暫時差異抵銷而方為確認。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若控制暫時差異之撥回，並有可能在預見未來不會撥回則除外。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

q. 僱員福利

(i) 退休福利成本

本集團對所有僱員實行定額供款退休計劃，該計劃下的資產與於本集團資產分開，隸屬於獨立管理的基金。根據該項計劃之條款，僱主以及僱員必須按僱員有關收入某一百分比供款。退休福利計劃成本於收益表扣除，代表本集團向基金支付／應付之供款。本集團對計劃供款於產生時支銷。

(ii) 花紅計劃

當管理層已按一具體花紅計劃酌情作出決定時，本集團會確認撥備。

r. 撥備

倘本集團因過往事件而導致現時須承擔法律性或推定性責任，而履行該等責任時甚可能需要資源外流之可能性較大，並可就有關金額作出可靠之估計，則會確認撥備。就未來經營虧損則不作撥備。

倘出現多項類似債務，會否導致經濟利益流出以清償債務乃經考慮債務之整體類別後確定。即使同類別債務中任何一項可能流出經濟利益的機會不大，仍會確認撥備。

撥備按預期須用作償付責任支出之現值計算，使用能夠反映當時市場評估金錢之時間價值及該責任特有之風險之除稅前利率計量。隨著時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

1. 主要會計政策概要 (續)

s. 收益之確認

收益包括本集團日常業務中銷售貨品及服務之已收或應收代價。收益在對銷本集團內銷售後列示。收益確認如下：

- (i) 貨品之銷售收入—當擁有權之風險及報酬均已轉予買家後確認，在一般情況下，等同在貨品送出時；
- (ii) 物業之銷售收入—當銷售合約完成；
- (iii) 投資物業之租金收入—按各租約之年期以直線法入帳；
- (iv) 利息收入—採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會將帳面值減至其可收回款額，即估計未來現金流按該工具之原定實際利率貼現之數額，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值貸款的利息收入使用原定實際利率確認。
- (v) 中介服務費—當提供服務後。

t. 經營租賃

凡擁有權之大部份風險及回報仍歸出租人所有之租約，均歸類為經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予之任何優惠)作出之付款按租約年期以直線法自收益表扣除。

u. 股息分派

向本公司股東的股息分派於本公司股批准有關股息期間的本集團財務報表確認為負債。

v. 或然負債

或然負債指因為過往事件而可能引起之承擔，而其存在只能就本集團控制範圍以外之一宗或多宗不確定未來事件之出現而確認。或然負債亦可能是因為過往事件引致之現有承擔，但由於可能不需要有經濟資源流出，或承擔金額未能可靠衡量而未有記帳。

或然負債不會確認，但會在綜合財務報表附註中披露。假若資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，則確認為負債。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

2. 財務風險管理

a. 財務風險因素

本集團業務承受多種金融風險：外匯風險、信貸風險、流動資源風險及現金流量息率風險。

(i) 外匯風險

本集團主要在亞太區經營業務，大部份交易買賣以外匯，主要是美元及人民幣進行。港幣與美元掛鈎，匯率維持於港幣7.8元左右，因此美元與港幣之間外匯風險有限。就以人民幣計算之資產及交易，本集團承受人民幣與港幣之間之外匯風險。本集團藉定期審閱及於有需要時使用外匯遠期合約，管理其外匯風險。

(ii) 信貸風險

本集團已訂有政策對本集團大部份銷售藉使用付款信用狀或文件控制信貸風險。

(iii) 流動資源風險

本集團確保維持充足現金及信貸限額以應付流動資源需要。

(iv) 現金流量息率風險

本集團所承受現金流量息率風險主要來自以浮息發出之借款，本集團並未對沖其承受的現金流量風險。

b. 公平值估計

於活躍市場之財務工具(例如買賣)公平值乃根據於結算日所報之市場價格計算。就本集團所持有財務資產採用所報之市場價格乃目前之叫買價；就財務負債採用所報之市場價格乃目前之叫賣價。

並非於活躍市場買賣之財務工具(例如俱樂部債券)之公平值乃採用估值技術釐定。本集團根據於各結算日存在之市場情況採用多種方法及作出假設。就長期債務而言則採用所報之市場價格或類似工具之交易商報價。其他技術(例如估計貼現現金流量)乃用作計算餘下財務工具之公平值。外匯期貨合約於資產負債表的公平值使用結算日的期匯報價釐訂。

應收款項及應付款項之票面值扣除估計減值撥備假設大約相等於其公平值。就披露而言，財務負債之公平價值乃按本集團所知當時類似財務工具之現行市場利率貼現日後合約現金流量而估計。

估計及判斷一直按過往經驗及其他因素進行評估。該等因素包括在該等情況下對未來事項相信屬合理之預期。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

3. 重大會計估計和判斷

本集團有關未來的會計估計，故名思義，很少與相關的實際結果並無二致。帶有相當風險，可導致下一財政年度資產及負債帳面值有重大調整的估計及假設於下文論述。

a. 所得稅

本集團須繳納多個司法權區之所得稅，故必須就釐定各地適用之所得稅撥備作出重大判斷。在日常業務過程中往往出現很多無法肯定最終稅款金額之交易及計算。本集團根據其就會否出現額外稅項所作之估計確認預計稅項審計事宜所產生之負債。倘最終評稅結果有別於最初確認之金額，有關差異將影響於釐定有關稅項期間所作出之所得稅及遞延稅項撥備。

於二零零五年十二月三十一日，所得稅負債帳面值為港幣1,204,070元。

b. 投資物業公平價值之估計

公平價值之最佳憑證為同類租約及其他合約於活躍市場所提供之最新價格。倘缺乏此方面資料，本集團按合理公平價值估計幅度釐定有關金額。在作出判斷時，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)物業當時在活躍市場上之最新價格(須就各項差異作出調整)；
- (ii) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

倘無法取得有關投資物業最新或最近期價格之資料，則採用折讓現金流量估值法釐定投資物業公平價值。本集團所用假設主要以各結算日出現之市況為依據。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

3. 重大會計估計和判斷(續)

b. 投資物業公平價值之估計(續)

支持管理層所作公平價值估計之主要假設涉及：約定租金收入；預計未來市場租值；空置期；維修保養規定；及適當之折讓率。此等估值定期與實際市場回報數據及本集團進行實際交易及市場提供之交易記錄作比較。

預計未來市場租值乃根據地點及狀況相同類似物業之最新市場租值釐定。

於二零零五年十二月三十一日，投資物業帳面值為港幣565,473,500元。

c. 衍生工具及其他財務工具的公平值

並非於活躍市場買賣的財務工具(例如俱樂部債券)的公平值使用估值技巧釐訂。本集團以判斷選擇多種方法，作出主要基於每個結算日的當時市況的假設。

於二零零五年十二月三十一日，並非於活躍市場買賣的財務工具的帳面值為港幣894,360元。

4. 銷售額及分部資料

本集團之主要業務為一般貿易及物業投資。

銷售額按類別分析如下：

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
銷售額		
出售貨物	1,541,815,786	1,254,694,113
出售物業	14,042,954	69,347,673
投資物業之租金收入	24,028,944	20,725,916
中介費收入	506,334	407,163
	<u>1,580,394,018</u>	<u>1,345,174,865</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

4. 銷售額及分部資料 (續)

主要報告形式—業務分部資料

於二零零五年十二月三十一日，本集團以一環球基礎組成兩個要業務分部：

- (1) 一般貿易—動物飼料貿易(主要為魚粉及木薯片)
- (2) 物業投資—投資物業之租金收入，持有待售物業之銷售收入及提供物業代理服務

各類業務分部之間並無進行買賣活動或其他交易。

未分配成本指公司行政成本，包括持作買賣衍生財務工具的盈虧。

分部資產主要包括租賃土地及土地使用權、物業、廠房及設備、投資物業、持有待售物業、存貨、應收款項及營運現金，並不包括投資。

分部負債由經營負債組成，不包括項目如所得稅負債、遞延所得稅負債及企業借貸。

資本支出組成項目為物業、廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)及租賃土地及土地使用權(附註15)。

次要報告形式—地區分部資料

本集團於三個主要地區經營：

- | | | |
|------|---|------------------------------------|
| 香港 | — | 投資物業之租金收入 |
| 中國大陸 | — | 動物飼料貿易，投資物業之租金收入，出售持有待售物業及提供物業代理服務 |
| 其他國家 | — | 動物飼料貿易及出售持有待售物業 |

各地區分部之間並無進行買賣活動或其他交易。

銷售額按客戶所在國家分配。

總資產按資產所在分配。

資本開支按資產所在分配。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

4. 銷售額及分部資料 (續)

主要報告形式—業務分部資料

	一般貿易 二零零五年 港幣	物業投資 二零零五年 港幣	集團 二零零五年 港幣
截至二零零五年十二月三十一日止年度的 分部業績載列如下：			
銷售額	1,541,815,786	38,578,232	1,580,394,018
分部業績	23,159,942	44,886,479	68,046,421
未分配企業費用			(19,468,378)
經營溢利			48,578,043
融資成本 (附註7)			(7,002,661)
攤佔聯營公司虧損 (附註17)		(4,481,624)	(4,481,624)
除所得稅前溢利			37,093,758
所得稅開支 (附註8)			(7,638,323)
年度溢利			29,455,435
其他計入收益表之其他分部項目如下：			
物業廠房及設備折舊 (附註5)	126,783	1,003,693	1,130,476
租賃土地及土地所有權攤銷 (附註5)	–	27,243	27,243
持有待售物業攤銷—租賃土地及土地所有權 (附註5)	–	81,414	81,414
租賃土地及土地所有權減值費用 (附註5)	–	102,211	102,211
持有待售物業減值費用—樓宇攤銷 (附註5)	–	799,500	799,500
應收貿易款項減值 (附註5)	–	2,034,348	2,034,348
於二零零五年十二月三十一日的分部資產及負債及截至該日止年度資本開支如下：			
分部資產	170,245,232	691,287,496	861,532,728
於聯營公司權益		48,759,030	48,759,030
未分配資產			19,922,562
總資產			930,214,320
分部負債	145,858,684	122,188,657	268,047,341
未分配負債			162,901,769
總負債			430,949,110
資本開支 (附註13、14及15)	–	757,796	757,796



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

4. 銷售額及分部資料(續)

主要報告形式—業務分部資料

	一般貿易 二零零四年 經重列 港幣	物業投資 二零零四年 經重列 港幣	集團 二零零四年 經重列 港幣
截至二零零四年十二月三十一日止年度的 分部業績載列如下：			
銷售額	<u>1,254,694,113</u>	<u>90,480,752</u>	<u>1,345,174,865</u>
分部業績	<u>23,464,755</u>	<u>19,874,488</u>	43,339,243
出售非買賣證券後回撥準備金			11,756,250
出售附屬公司之盈餘			1,167,846
未分配企業費用			<u>(10,193,065)</u>
經營溢利			46,070,274
融資成本(附註7)			(8,254,804)
攤佔聯營公司溢利(附註17)		1,456,039	<u>1,456,039</u>
除所得稅前溢利			39,271,509
所得稅開支(附註8)			<u>(5,069,797)</u>
年度溢利			<u>34,201,712</u>
其他計入收益表之其他分部項目：			
物業、廠房及設備折舊(附註5)	196,388	1,156,905	1,353,293
租賃土地及土地使用權攤銷(附註5)	—	42,147	42,147
持有待售物業攤銷—租賃土地及土地所有權(附註5)	—	39,657	39,657
租賃土地及土地使用權減值費用(附註5)	—	592,216	592,216
持有待售物業減值費用—租賃土地及土地使用權(附註5)	—	608,032	608,032
應收貿易款項減值／(撥回減值)(附註5)	426,972	(20,426)	406,546
於二零零四年十二月三十一日的分部資產及負債及截至該日止資本開支如下：			
分部資產	93,789,378	670,911,778	764,701,156
於聯營公司權益		53,068,492	53,068,492
未分配資產			<u>50,668,939</u>
總資產			<u>868,438,587</u>
分部負債	124,913,298	92,516,946	217,430,244
未分配負債			<u>174,599,548</u>
總負債			<u>392,029,792</u>
資本開支(附註13、14及15)	<u>12,316</u>	<u>15,775,390</u>	<u>15,787,706</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

4. 銷售額及分部資料(續)

次要報告形式—地區分部資料

	集團			
	營業額	分部業績	總資產	資本開支
	二零零五年 港幣	二零零五年 港幣	二零零五年 港幣	二零零五年 港幣
香港	13,625,693	49,981,517	414,758,292	35,583
中國大陸	1,535,498,475	17,636,823	457,889,916	722,213
其他亞洲國家	31,269,850	428,081	8,807,082	—
	<u>1,580,394,018</u>	<u>68,046,421</u>	<u>881,455,290</u>	<u>757,796</u>
未分配企業費用		<u>(19,468,378)</u>		
經營溢利		<u>48,578,043</u>		
於聯營公司權益			<u>48,759,030</u>	
總資產			<u>930,214,320</u>	

	集團			
	營業額	分部業績	總資產	資本開支
	二零零四年 經重列 港幣	二零零四年 經重列 港幣	二零零四年 經重列 港幣	二零零四年 經重列 港幣
香港	12,484,491	10,019,102	406,169,400	1,194,965
中國大陸	1,290,562,573	33,989,740	400,736,189	14,592,741
其他	42,127,801	(669,599)	8,464,506	—
	<u>1,345,174,865</u>	<u>43,339,243</u>	<u>815,370,095</u>	<u>15,787,706</u>
出售非買賣證券後回撥準備金		11,756,250		
出售附屬公司之盈餘		1,167,846		
未分配企業費用		<u>(10,193,065)</u>		
經營溢利		<u>46,070,274</u>		
於聯營公司權益			<u>53,068,492</u>	
總資產			<u>868,438,587</u>	



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

5. 各項開支

售貨成本、銷售及行政開支所包括開支分析如下：

	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
出售存貨成本	1,307,444,976	1,113,174,952
物業、廠房及設備折舊 (附註13)	1,130,476	1,353,293
土地租賃及土地使用權攤銷 (附註15)	27,243	42,147
持有待售物業攤銷		
— 租賃土地及土地使用權 (附註21)	81,414	39,657
土地租賃及土地使用權減值費用 (附註15)	102,211	592,216
持有待售物業減值費用		
— 租賃土地及土地使用權 (附註21)	—	608,032
持有待售物業減值費用—樓宇	799,500	—
僱員福利開支(不包括董事酬金)		
薪酬工資	8,510,432	10,857,908
退休福利成本—定額供款計劃	108,836	281,230
土地及樓宇之經營租賃租金	906,977	301,746
帶來租金收入投資物業之直接營運開支	2,277,670	3,914,155
核數師酬金	798,371	559,130
應收貿易款項減值 (附註22)	2,034,348	406,546

6. 其他盈餘，淨額

	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
投資物業之公平值盈餘 (附註14)	31,824,000	—
利息收入	997,640	935,013
出售投資物業之虧損	—	(2,331,848)
外匯定期合約(虧損)/盈餘(不算作對沖之交易)	(11,355,856)	243,868
出售非買賣證券後回撥準備金	—	11,756,250
出售附屬公司之盈餘	—	1,167,846
非買賣證券之減值費用	—	(351,000)
按公平值列入損益帳之其他財務資產：		
— 公平值虧損(未變現)—流動資產	(17,160)	—
— 公平值盈餘(變現)	210,176	—
— 公平值盈餘(未變現)—非流動資產	32,000	—
買賣證券之虧損(變現及未變現)	—	(232,630)
匯兌淨盈餘	1,168,858	1,070,632
出售物業、廠房及設備之(虧損)/盈餘	(66,522)	39,113
其他	510,693	1,931,992



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

7. 財務費用

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
銀行借貸利息開支		
— 償還期在5年內	1,354,862	6,250,019
— 償還期超過5年	5,647,799	2,004,785
	<u>7,002,661</u>	<u>8,254,804</u>

8. 所得稅支出

本集團內之公司於本年度及上年度沒有應課稅溢利，所以並沒有於綜合財務報表內就香港利得稅作出準備。海外溢利之稅項乃以本年度估計應課稅溢利，按本集團營運之國家所採用之現行稅率計算。

	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
本年間海外稅款	708,839	4,914,778
遞延所得稅 (附註29)	6,929,484	155,019
	<u>7,638,323</u>	<u>5,069,797</u>

本集團所得稅前溢利之稅項與假若採用香港之稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
所得稅前溢利	<u>37,093,758</u>	<u>39,271,509</u>
以稅率17.5%計算 (二零零四年：17.5%)	6,491,408	6,872,514
就有關國家對溢利適用所得稅稅率計算之稅項	1,325,542	2,326,042
無須課稅之收入	(136,594)	(5,479,623)
不能扣稅之支出	2,656,712	4,306,483
未有確認之遞延所得稅資產之稅項虧損	3,172,265	1,192,236
與前期未有確認之稅務虧損抵消	(5,871,010)	(4,147,855)
所得稅支出	<u>7,638,323</u>	<u>5,069,797</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

9. 本公司股份持有人應佔虧損

本公司股份持有人應佔虧損於本公司之財務報表處理為一港幣3,160,077元之虧損(二零零四年：港幣14,019,418元)。

10. 股息

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
已付中期股息每普通股港幣0.01元(二零零四年：港幣0.01元)	2,616,849	2,616,849
建議末期股息每普通股港幣0.01元(二零零四年：港幣0.01元)	2,616,849	2,616,849
	<u>5,233,698</u>	<u>5,233,698</u>

於二零零五年及二零零四年度支付的股息分別為港幣5,233,698元(每股港幣0.02元)及港幣2,616,849元(每股港幣0.01元)。於二零零六年五月十九日舉行股東週年大會上，擬建議就二零零五年度派發每普通股港幣0.01元的末期股息，股息總額為港幣2,616,849元。本財務報表並無反映此應付之股息。

11. 每股基本溢利／(虧損)

基本

每股基本溢利按本公司股份持有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
本公司股份持有人應佔溢利	30,182,799	34,243,457
已發行普通股加權平均數	261,684,910	261,684,910
每股基本溢利	0.1153	0.1309

攤薄

每股攤薄溢利與每股基本溢利相同，因本公司並無攤薄潛在普通股。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

12. 董事及僱員酬金

a. 董事酬金

各董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣	薪酬 港幣	酌情花紅 港幣	實物利益 港幣	退休 福利供款 港幣	總額 港幣
截至二零零五年						
十二月三十一日止年度						
賀鳴鐸	-	2,956,381	280,000	1,173,124	12,000	4,421,505
賀鳴玉	-	755,692	50,000	-	-	805,692
邱垂益	-	-	-	-	-	-
俞漢度	240,000	-	-	-	-	240,000
余錦基	240,000	-	-	-	-	240,000
吳旭洲	60,000	-	-	-	-	60,000
截至二零零四年						
十二月三十一日止年度						
賀鳴鐸	-	780,000	1,200,000	2,464,415	12,000	4,456,415
賀鳴玉	-	155,568	600,000	-	-	755,568
邱垂益	-	-	-	-	-	-
俞漢度	120,000	-	-	-	-	120,000
余錦基	120,000	-	-	-	-	120,000
吳旭洲	16,833	-	-	-	-	16,833



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

12. 董事及僱員酬金 (續)

b. 最高薪酬之五人

本集團於年內最高薪酬之五人包括兩名董事(二零零四年：兩名)，彼等之薪酬已列於上頁分析之中。其餘三名僱員(二零零四年：三名)之酬金如下：

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
薪酬及其他福利	1,846,514	1,497,500
酌情花紅	468,000	537,000
退休福利供款	43,500	37,984
	<u>2,358,014</u>	<u>2,072,484</u>

酬金組別如下：

酬金組別	僱員人數	
	二零零五年	二零零四年
零－港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>3</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備

a. 集團

	樓宇 港幣	租賃物業 裝修 港幣	傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 港幣	汽車 港幣	總額 港幣
於二零零五年一月一日					
成本值：	11,633,423	8,197,420	5,698,650	2,240,491	27,769,984
匯率差額	-	501	14,520	12,875	27,896
添置	-	85,675	136,503	535,618	757,796
轉往投資物業	(705,508)	-	-	-	(705,508)
出售	-	-	(434,567)	(423,940)	(858,507)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>10,927,915</u>	<u>8,283,596</u>	<u>5,415,106</u>	<u>2,365,044</u>	<u>26,991,661</u>
折舊總額及減值					
於二零零五年一月一日	2,109,571	7,620,280	4,931,726	990,835	15,652,412
匯率差額	-	184	8,467	4,468	13,119
本年度折舊	278,561	230,454	257,634	363,827	1,130,476
轉往投資物業	(158,921)	-	-	-	(158,921)
出售	-	-	(426,577)	(211,401)	(637,978)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>2,229,211</u>	<u>7,850,918</u>	<u>4,771,250</u>	<u>1,147,729</u>	<u>15,999,108</u>
帳面淨值					
二零零五年 十二月三十一日	<u>8,698,704</u>	<u>432,678</u>	<u>643,856</u>	<u>1,217,315</u>	<u>10,992,553</u>
帳面淨值					
二零零四年 十二月三十一日(經重列)	<u>9,523,852</u>	<u>577,140</u>	<u>766,924</u>	<u>1,249,656</u>	<u>12,117,572</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

a. 集團(續)

	樓宇 港幣	租賃物業 裝修 港幣	傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 港幣	汽車 港幣	總額 港幣
於二零零四年一月一日					
成本值：	8,964,358	8,080,535	6,117,380	2,827,890	25,990,163
匯率差額	4,388	1,725	25,758	3,506	35,377
添置	55,884	149,374	441,398	799,095	1,445,751
轉自持有待售物業	2,608,793	–	–	–	2,608,793
出售	–	(34,214)	(731,731)	(1,390,000)	(2,155,945)
出售附屬公司 (附註30(c))	–	–	(154,155)	–	(154,155)
	<u>11,633,423</u>	<u>8,197,420</u>	<u>5,698,650</u>	<u>2,240,491</u>	<u>27,769,984</u>
於二零零四年十二月三十一日					
折舊總額及減值					
於二零零四年一月一日	1,855,352	7,138,527	5,268,485	2,139,996	16,402,360
匯兌差額	–	1,571	18,618	1,464	21,653
本年度折舊	254,219	499,720	359,979	239,375	1,353,293
出售	–	(19,538)	(614,317)	(1,390,000)	(2,023,855)
出售附屬公司 (附註30(c))	–	–	(101,039)	–	(101,039)
	<u>2,109,571</u>	<u>7,620,280</u>	<u>4,931,726</u>	<u>990,835</u>	<u>15,652,412</u>
於二零零四年十二月三十一日					
帳面淨值					
二零零四年十二月三十一日 (經重列)	<u>9,523,852</u>	<u>577,140</u>	<u>766,924</u>	<u>1,249,656</u>	<u>12,117,572</u>
帳面淨值					
二零零三年十二月三十一日 (經重列)	<u>7,109,006</u>	<u>942,008</u>	<u>848,895</u>	<u>687,894</u>	<u>9,587,803</u>

若干樓宇帳面總值港幣6,187,742元(二零零四年：港幣8,968,255元)已經抵押，以獲取銀行借貸。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

13. 物業、廠房及設備 (續)

b. 公司

	傢俬、固定裝置 及辦公室設備	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
成本值：		
於一月一日	1,187,680	1,187,152
匯兌差額	—	528
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	1,187,680	1,187,680
折舊總額：		
於一月一日	1,182,647	1,172,154
匯兌差額	—	520
年度折舊	3,746	9,973
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	1,186,393	1,182,647
於十二月三十一日之帳面淨值	<u>1,287</u>	<u>5,033</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

14. 投資物業

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
年初	531,266,400	518,647,793
添置	-	14,341,955
匯兌差額	832,100	955,698
公平值盈餘(包括於其他盈餘－淨額)(附註6)	31,824,000	44,802,432
轉自物業、廠房及設備及租賃土地及土地使用權	1,551,000	-
轉往持有待售物業	-	(29,052,299)
出售	-	(18,429,179)
	<u>565,473,500</u>	<u>531,266,400</u>
年終	<u>565,473,500</u>	<u>531,266,400</u>

投資物業由獨立專業合資格估值師韋堅信產業測量師行於二零零五年十二月三十一日重估價值。估價是基於有關現有租約之條款而推算之可靠現金流量估計，運用貼現現金流量預測釐訂。

本集團於投資物業之權益按帳面值分析如下：

	二零零五年			二零零四年		
	香港 港幣	香港以外 港幣	總額 港幣	香港 港幣	香港以外 港幣	總額 港幣
按以下年期持有：						
十至五十年租約	62,000,000	-	62,000,000	59,200,000	-	59,200,000
五十年以上租約	330,200,000	173,273,500	503,473,500	294,000,000	178,066,400	472,066,400
	<u>392,200,000</u>	<u>173,273,500</u>	<u>565,473,500</u>	<u>353,200,000</u>	<u>178,066,400</u>	<u>531,266,400</u>

若干投資物業帳面值港幣563,906,000元(二零零四年：港幣523,746,400元)已經抵押，以獲取銀行借貸。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

15. 租賃土地及土地使用權

本集團於租賃土地及土地使用權的權益指經營租賃預付款項，其帳面值分析如下：

	二零零五年			二零零四年		
	香港	香港以外	總額	香港	香港以外	總額
	港幣	港幣	港幣	經重列 港幣	經重列 港幣	經重列 港幣
按五十年以上租約持有	<u>10,551,600</u>	<u>304,607</u>	<u>10,856,207</u>	<u>10,563,418</u>	<u>1,426,656</u>	<u>11,990,074</u>

租賃土地及土地使用權帳面值港幣10,551,600元(二零零四年：港幣10,872,471元)已經抵押，以獲取銀行借貸。

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
年初	11,990,074	12,313,161
經營租賃預付款項攤銷	(27,243)	(42,147)
減值費用	(102,211)	(592,216)
轉自持有待售物業	-	311,276
轉往投資物業	<u>(1,004,413)</u>	<u>-</u>
年終	<u>10,856,207</u>	<u>11,990,074</u>

16. 於附屬公司權益及應收／(應付)附屬公司款項

a. 於附屬公司權益

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
非上市股份，按成本值	<u>51,215,849</u>	<u>51,215,849</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

16. 於附屬公司權益及應收／(應付)附屬公司款項(續)

a. 於附屬公司權益(續)

於二零零五年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	已發行及繳足之股本／ 註冊資本		實際持有權益		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
於香港註冊成立					
盟億投資有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	於中國北京進行 物業投資
耀漢貿易有限公司	普通股	港幣2元	100%	100%	證券交易及經營放債
加凱投資有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	物業投資，於中國 上海營運
和志發展有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	物業投資，於中國
	不享有投票權 之遞延股	港幣2元			上海營運
立美貿易有限公司*	普通股	港幣4,000,000元	95%	95%	一般貿易
立美貿易(亞洲) 有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	一般貿易
立美貿易(國際) 有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	一般貿易
國南投資有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	於中國海南島 擁有物業
Halesite Limited	普通股	港幣4,000,000元	100%	100%	物業投資
安盟發展有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	物業投資
振盛企業有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	於中國上海進行 物業投資
	不享有投票權 之遞延股	港幣2元			
新信顧問有限公司	普通股	港幣2元	100%	100%	投資控股
瑞怡發展有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	物業投資
星智投資有限公司*	普通股	港幣2元	100%	100%	於中國北京擁有物業
順成發展有限公司	普通股	港幣2元	100%	100%	投資控股
大來實業有限公司	普通股	港幣43,440,000元	100%	100%	投資控股



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

16. 於附屬公司權益及應收／(應付)附屬公司款項(續)

a. 於附屬公司權益(續)

公司名稱	已發行及繳足之股本／ 註冊資本		實際持有百分比		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
於英屬處女群島註冊成立					
Adamgate Limited*	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
Dajen Properties Limited	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
Fairlight Limited*	普通股	1美元	100%	100%	投資控股
Great China Commodities Limited*	普通股	10,000美元	95%	95%	投資控股
Great China Development (Shanghai) Limited	普通股	10美元	100%	100%	投資控股
Pokka Properties Limited (附註)	普通股	1美元	—	100%	投資控股
Poppins Properties Limited*	普通股	50,000美元	100%	100%	投資控股
於加拿大註冊成立					
549653 B. C. Limited	普通股	1加元	100%	100%	物業投資，於 加拿大溫哥華營運
於中華人民共和國(「中國」) 註冊成立					
豪德物業管理(上海)有限公司 (外商獨資企業)	註冊資本	500,000美元	100%	100%	地產代理人， 於中國上海營運
青島百利達國際暖通有限公司* (中外合資經營企業)	註冊資本	360,000美元	63%	63%	熱水焗爐貿易， 於中國青島營運
博平置業(上海)有限公司* (外商獨資企業)	註冊資本	8,460,000美元	100%	100%	物業投資， 於中國上海營運

除特別註明營運地點外，其他所有附屬公司均於香港經營業務。

上述之附屬公司除劃有“*”符號外，均為本公司直接持有。

附註：此附屬公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度已經撤銷註冊。

b. 應收／(應付)附屬公司款項

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。應收／(應付)附屬公司款項之帳面值接近其公平值。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

17. 於聯營公司權益、向聯營公司貸款及應收聯營公司款項

a. 於聯營公司權益

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
年初	53,068,492	51,801,121
攤佔聯營公司業績		
— 除所得稅前(虧損)/溢利	(6,405,991)	1,456,039
— 所得稅開支	1,924,367	—
	<u>(4,481,624)</u>	<u>1,456,039</u>
匯兌差額(附註28)	172,162	405,366
其他權益變動	—	(594,034)
年終	<u>48,759,030</u>	<u>53,068,492</u>

本集團於其聯營公司(全部均無上市)的權益呈列如下：

公司名稱	註冊/ 成立地點	已發行及繳足股份/ 註冊股本詳情	實際持有百分比		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
Samstrong International Limited	英屬處女群島	普通股100美元	43%	43%	投資控股
大大置業(上海) 有限公司 (外商獨資企業)	中國	註冊股本 10,200,000美元	43%	43%	物業投資

附註：大大置業(上海)有限公司為Samstrong International Limited之全資附屬公司。

b. 向一家聯營公司貸款

向一家聯營公司貸款按聯營公司股東參考當時市場釐定之利率計息(附註32(b))。貸款為無抵押及無限定還款期。

c. 應收一家聯營公司款項

應收一家聯營公司款項為抵押、免息及須應要求償還(附註32(b))。應收一家聯營公司款項之帳面值為公平值。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

17. 於聯營公司權益 (續)

聯營公司之綜合財務資料如下：

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
營業額	<u>5,921,914</u>	<u>6,290,091</u>
本年度(虧損)／溢利	<u>(10,422,382)</u>	<u>3,386,137</u>
投資物業	312,000,000	327,600,000
物業、廠房及設備	201,259	204,289
流動資產	7,465,425	7,104,889
流動負債	(16,464,471)	(16,238,881)
股東墊款	(132,826,414)	(131,114,022)
有抵押銀行貸款，非流動部份	—	(2,683,200)
遞延所得稅負債	<u>(56,982,706)</u>	<u>(61,457,977)</u>
總權益	<u>113,393,093</u>	<u>123,415,098</u>

投資物業由獨立專業估值師韋堅信產業測量師行於二零零五年十二月三十一日重估價值。投資物業已質押予銀行，以獲取給予聯營公司最高限額約港幣13,304,200元(二零零四年：港幣16,546,400元)之銀行融資信貸。

18. 非買賣證券

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
會社債券，按成本值	—	3,221,056
減：減值撥備	—	(351,000)
	<u>—</u>	<u>2,870,056</u>

於二零零五年，由於採納香港會計準則第39號，此類項下之證券重新分類為非流動財務資產，按公平值記入損益帳(附註19)。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

19. 財務資產按公平值記入損益帳

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
流動		
於美利堅合眾國上市證券之市場價值	762,840	-
非流動		
於初步確認已指定為公平值列入損益帳之 其他財務資產之市場價值	894,360	-
	<u>1,657,200</u>	<u>-</u>

以上財務資產之帳面值重新分類如下：

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
持有作買賣	762,840	-
於初步確認時已指定為按公平值列入損益帳	894,360	-
	<u>1,657,200</u>	<u>-</u>

按公平值列入損益帳之財務資產於經營業務內呈列，作為現金流量報表中營運資金的變動部份(附註30(a))。按公平值記入損益帳之財務資產公平值之變動記錄於收益表其他盈餘，淨額(附註6)。

20. 買賣證券

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
債務證券，非上市	-	3,498,998

於二零零五年，由於採納香港會計準則第39號，此類項下之證券重新分類為按公平值列入損益帳之流動財務資產(附註19)。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

21. 持有待售物業

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
持有出售物業		
– 租賃土地及土地使用權 (附註)	5,397,280	1,659,871
– 樓宇	58,347,385	40,067,877
	<u>63,744,665</u>	<u>41,727,748</u>

附註：

	集團 於香港以外持有	
	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
逾50年之租約	<u>5,397,280</u>	<u>1,659,871</u>

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
年初	1,659,871	5,817,815
匯兌差額	–	18,214
添置	5,191,150	1,221,411
租賃土地及土地使用權攤銷	(81,414)	(39,657)
出售	(1,372,327)	(4,438,604)
轉住物業、廠房及設備	–	(311,276)
減值費用	–	(608,032)
年終	<u>5,397,280</u>	<u>1,659,871</u>

持有待售物業帳面值港幣54,632,103元(二零零四年：港幣31,623,439元)已經抵押，以獲取銀行借貸。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

22. 應收貿易款項及其他應收款

	集團		公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
應收貿易款項	20,192,984	5,562,734	—	—
應收票據	60,236,486	60,526,288	—	—
應收貿易款項及應收票據(附註)	82,429,470	66,089,022	—	—
應收款項減值撥備	(1,862,970)	(1,854,517)	—	—
應收貿易款項及應收票據， 淨額	80,566,500	64,234,505	—	—
預付款及按金	17,762,530	23,761,023	308,940	316,476
其他應收款	588,622	697,402	—	77,002
	98,917,652	88,692,930	308,940	393,478

應收貿易款項及其他應收款之帳面值接近其公平值。

附註： 本集團大部份銷售額均以信用證或付款交單方式進行銷售。本集團給予客戶之信貸條件各有不同，一般乃視乎個別客戶之財政實力而定，為有效管理應收貿易款項有關的信貸風險，本集團定期進行客戶信貸評估。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，應收貿易款項之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
少於三十日	79,948,815	62,996,468
三十至六十日	9,866	15,593
六十一至九十日	9,134	—
九十日以上	598,685	1,222,444
	80,566,500	64,234,505

於二零零五年十二月三十一日，本集團若干附屬公司向銀行轉讓為數港幣16,473,600元的應收款項以獲取現金。此項交易作為有抵押借貸(附註26)入帳。

本集團就截至二零零五年十二月三十一日止年度內應收貿易款項減值確認虧損港幣2,034,348元(二零零四年：港幣406,546元)(附註5)。該項虧損記入收益表之銷售開支內。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

23. 有抵押之銀行存款

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行結存及現金中有7,946,935元已抵押予銀行，以獲取一般銀行信貸。

24. 銀行結存及現金

於結算日，本集團之現金及銀行結存中有約港幣9,242,715元(二零零四年：港幣25,771,807元)之幣值為人民幣且存放於中國內地之銀行。該等人民幣幣值結餘能否兌為外幣及匯出中國，端視中國政府就外匯管制所定的規限。

25. 應付貿易款項及其他應付款

	集團		公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
應付貿易款項及應付票據	74,824,483	101,747,001	–	–
其他應付款及應計費用	85,453,869	56,587,544	2,573,027	1,932,073
已收租金訂金	4,588,534	4,597,203	–	–
	<u>164,866,886</u>	<u>162,931,748</u>	<u>2,573,027</u>	<u>1,932,073</u>

應付貿易款項及其他應付款之帳面值接近其公平值。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，應付貿易款項及應付票據之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
少於三十日	74,398,503	101,372,653
三十至六十日	28,034	–
九十日以上	397,946	374,348
	<u>74,824,483</u>	<u>101,747,001</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

26. 有抵押借貸

	集團		公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
非流動				
銀行借貸	153,468,878	137,842,663	84,699,901	94,691,742
流動				
有抵押借貸(附註22)	16,473,600	—	—	—
銀行借貸	26,620,369	27,192,367	6,097,607	13,643,715
	43,093,969	27,192,367	6,097,607	13,643,715
借貸總額	196,562,847	165,035,030	90,797,508	108,335,457

銀行貸款以若干樓宇(附註13)、租賃土地及地使用權(附註15)、投資物業(附註14)、持有待售物業(附註21)、銀行存款(附註23)、部分附屬公司發行之股份及租金收入轉讓作為抵押。本公司亦對部分附屬公司的借貸(附註31)作出擔保。有抵押借貸以應收貿易款項及應收票據作為抵押(附註22)。

借貸之還款期如下：

	集團		公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
一年	43,093,969	27,192,367	6,097,607	13,643,715
一至兩年	12,818,115	27,128,538	6,200,187	13,942,226
兩年至五年	46,178,875	41,254,736	19,300,919	27,069,516
全部須於五年內償還	102,090,959	95,575,641	31,598,713	54,655,457
逾五年	94,471,888	69,459,389	59,198,795	53,680,000
	196,562,847	165,035,030	90,797,508	108,335,457



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

26. 有抵押借貸(續)

於結算日，實際利率如下：

	港幣	二零零五年 美元	人民幣	港幣	二零零四年 美元	人民幣
二零零五年	5.49%	5.61%	5.87%	5.59%	5.99%	-
二零零四年	2.98%	5.25%	5.31%	2.02%	5.25%	-

借貸之帳面值接近其公平值。

借貸之帳面值按以下外幣計值：

	集團		公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
港幣	135,450,239	150,436,573	60,190,000	94,630,000
美元	47,081,108	13,705,457	30,607,508	13,705,457
人民幣	14,031,500	893,000	-	-
	<u>196,562,847</u>	<u>165,035,030</u>	<u>90,797,508</u>	<u>108,335,457</u>

本集團有以下未動用銀行融資：

	集團		公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
浮動利率				
一年內到期	<u>238,714,985</u>	<u>122,790,579</u>	<u>181,466,488</u>	<u>26,084,335</u>

該一年內到期之融資為年度融資，須於二零零六年一月一日至二零零六年十二月三十一日期間不同日期覆核。

27. 股本

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
法定股本		
500,000,000股(二零零四年：500,000,000股) 普通股，每股面值港幣0.20元	<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足股本		
261,684,910股(二零零四年：261,684,910股) 普通股，每股面值港幣0.20元	<u>52,336,982</u>	<u>52,336,982</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

28. 其他儲備

a. 本集團

	附註	股份溢 價帳 港幣	投資物業 重估儲備 港幣	匯率波 動儲備 港幣	綜合時 產生儲備 港幣	總額 港幣
於二零零四年 一月一日之結餘， 過往作權益呈報		19,516,419	310,104,897	3,220,245	1,441,177	334,282,738
重估投資物業產生 之遞延所得稅	1(a)(iv)	—	(8,120,601)	—	—	(8,120,601)
於二零零四年一月一日 之結餘，經重列		<u>19,516,419</u>	<u>301,984,296</u>	<u>3,220,245</u>	<u>1,441,177</u>	<u>326,162,137</u>
出售投資物業時轉撥往 收益表之儲備		—	(4,206,343)	—	—	(4,206,343)
投資物業重估盈餘						
— 總額		—	44,224,034	—	—	44,224,034
— 稅項		—	(9,993,354)	—	—	(9,993,354)
匯兌差額						
— 集團				(207,470)	—	(207,470)
— 聯營公司	17	—	—	405,366	—	405,366
於二零零四年 十二月三十一日之 結餘，經重列		<u>19,516,419</u>	<u>332,008,633</u>	<u>3,418,141</u>	<u>1,441,177</u>	<u>356,384,370</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

28. 其他儲備 (續)

a. 本集團 (續)

	附註	股份溢價帳 港幣	投資物業 重估儲備 港幣	匯率波 動儲備 港幣	綜合時 產生儲備 港幣	總額 港幣
於二零零五年一月一日						
之結餘，如上項呈報		19,516,419	332,008,633	3,418,141	1,441,177	356,384,370
就採納香港會計準則						
第40號作出之期初調整	1(a)(iii)	-	(332,008,633)	-	-	(332,008,633)
就採納香港財務報告準則						
第3號作出之期初調整	1(a)(v)	-	-	-	(1,441,177)	(1,441,177)
		<u>19,516,419</u>	<u>-</u>	<u>3,418,141</u>	<u>-</u>	<u>22,934,560</u>
於二零零五年一月一日						
之結餘，經重列		19,516,419	-	3,418,141	-	22,934,560
匯兌差額：						
- 集團				470,212		470,212
- 聯營公司	17	-	-	172,162	-	172,162
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>642,374</u>	<u>-</u>	<u>642,374</u>
於二零零五年十二月						
三十一日之結餘		<u>19,516,419</u>	<u>-</u>	<u>4,060,515</u>	<u>-</u>	<u>23,576,934</u>

b. 本公司

	股份溢價帳 港幣
於二零零四年一月一日、二零零四年十二月三十一日 及二零零五年十二月三十一日之結餘	<u>19,516,419</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

29. 遞延所得稅負債

當有法定可強制執行權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，及當遞延所得稅關於同一個財務機關時，遞延所得稅資產及負債會予以抵銷。遞延所得稅負債於超過12個月後予以清償。

本年度遞延所得稅負債的變動如下：

	加速稅項		物業重估		集團	
	折舊免稅額				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
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
於一月一日	1,333,373	1,178,354	59,901,480	49,908,126	61,234,853	51,086,480
匯兌差額	-	-	150,970	-	150,970	-
於收益表內確認(附註8)	125,375	155,019	6,804,109	-	6,929,484	155,019
於權益內扣除之稅項						
- 投資物業重估(附註28)	-	-	-	9,993,354	-	9,993,354
於十二月三十一日	<u>1,458,748</u>	<u>1,333,373</u>	<u>66,856,559</u>	<u>59,901,480</u>	<u>68,315,307</u>	<u>61,234,853</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團並未就港幣117,889,649元(二零零四年：港幣133,417,040元)可於未來應繳納所得稅中結轉之虧損而確認遞延所得稅資產港幣20,630,689元(二零零四年：港幣23,347,982元)。港幣4,156,732元(二零零四年：6,640,400)的虧損將於二零零六至二零一二年到期後失效，為數港幣113,732,917元(二零零四年：港幣126,776,640元)的虧損並沒有到期時限。



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

30. 綜合現金流量表附註

a. 經營活動產生現金

	二零零五年 港幣	二零零四年 經重列 港幣
年度溢利	29,455,435	34,201,712
就以下各項調整：		
重估投資物業公平值盈餘	(31,824,000)	—
利息收入	(997,640)	(935,013)
物業、廠房及設備折舊	1,130,476	1,353,293
租賃土地及土地使用權攤銷	27,243	42,147
持有待售物業攤銷—租賃土地及土地使用權	81,414	39,657
租賃土地及土地使用權減值費用	102,211	592,216
持有待售物業減值費用—租賃土地及土地使用權	—	608,032
持有待售物業減值費用—樓宇	799,500	—
出售投資物業之虧損	—	2,351,848
出售物業、廠房及設備之虧損／(盈餘)	66,522	(39,113)
出售附屬公司之盈餘	—	(1,167,846)
出售非買賣證券後回撥準備金	—	(11,756,250)
非買賣證券減值費用	—	351,000
按公平值列入損益帳之其他財務資產		
— 非流動資產公平值盈餘(未變現)	(32,000)	—
— 流動資產公平值虧損(未變現)	17,160	—
利息支出	7,002,661	8,254,804
攤佔聯營公司虧損／(溢利)	4,481,624	(1,456,039)
稅項	7,638,323	5,069,797
營動資金變動(不包括綜合時匯兌差額之影響)：		
持有待售物業之(增加)／減少	(22,897,831)	39,194,769
存貨之(增加)／減少	(30,235,155)	33,298,882
應收貿易款項及其他應收款之增加	(10,224,722)	(31,825,315)
按公平值列入損益帳之財務資產增加	2,718,998	—
應付貿易及其他應付票據之(減少)／增加	(26,922,518)	30,941,634
其他應收款及應計開支增加／(減少)	28,866,325	(11,028,362)
已收租賃按金之(減少)／增加	(8,669)	234,785
經營業務之現金(流出)／流入淨額	<u>(40,754,643)</u>	<u>98,326,638</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

30. 綜合現金流量表附註(續)

b. 本年度融資變動之分析

	有抵押之 銀行借貸		少數股東權益		有抵押之 銀行存款		信託收據貸款	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
承前	165,035,030	246,673,492	727,364	769,109	(7,946,935)	(62,176,200)	-	9,996,081
匯兌差額	-	217,324	-	-	-	-	-	-
現金流入/(流出)	31,527,817	(81,855,786)	-	-	7,946,935	54,229,265	-	(9,996,081)
少數股東權益' 所佔虧損	-	-	(727,364)	(41,745)	-	-	-	-
結轉	<u>196,562,847</u>	<u>165,035,030</u>	<u>-</u>	<u>727,364</u>	<u>-</u>	<u>(7,946,935)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

c. 出售附屬公司

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
出售附屬公司之資產淨額：		
物業、廠房及設備	-	53,116
應收貿易款項及其他應收款	-	240,916
銀行結餘及現金	-	455,507
應付貿易款項及其他應付款及應計開支	-	(812,579)
本期所得稅負債	-	(6,138)
	-	(69,178)
出售附屬公司之盈餘	-	<u>1,167,846</u>
	-	<u>1,098,668</u>
以現金支付	-	<u>1,098,668</u>
出售附屬公司現金流入淨額之分析：		
出售附屬公司所得款項	-	1,098,668
隨附屬公司出售之現金及現金等值：		
銀行結餘及現金	-	(455,507)
	-	<u>643,161</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

31. 或然負債及承擔

	集團		公司	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
a. 或然負債：				
有追索權之貼現票據	-	1,109,713	-	-
已用銀行貸款額作出擔保：				
— 附屬公司	-	-	352,946,762	344,359,676
— 一家聯營公司	13,304,200	16,546,400	13,304,200	16,546,400
	<u>13,304,200</u>	<u>17,656,113</u>	<u>366,250,962</u>	<u>360,906,076</u>

管理層預計上述來自日常業務之銀行擔保及擔保不會產生重大負債。

b. 承擔：

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
(i) 有關收購物業、廠房及設備、投資物業、 持有待售物業之資本承擔： 已訂約但無撥備	<u>1,628,725</u>	<u>-</u>

- (ii) 就土地及樓宇及投資物業不可撤銷之
經營租賃租金，須於未來支付之最低租賃付款項及
收取款項如下：

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
作為承租人：		
支付租金		
— 不遲於一年	276,000	1,140,253
— 遲於一年但不遲於五年	-	276,000
	<u>276,000</u>	<u>1,416,253</u>

	集團	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
作為出租人：		
收取租金		
— 不遲於一年	14,140,925	15,769,928
— 遲於一年但不遲於五年	20,527,749	22,134,855
— 遲於五年	7,975,035	10,570,412
	<u>42,643,709</u>	<u>48,475,195</u>



綜合財務報表附註(續)

二零零五年十二月三十一日

32. 關連人士交易

本集團受Fulcrest Limited(於香港註冊成立)控制，後者擁有本公司52.87%股份。本集團的最終母公司為Asian Pacific Investment Corporation(於巴拿馬註冊成立)。

a. 管理層主要酬報

	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
薪金及其他短期僱員福利	<u>6,106,704</u>	<u>5,938,367</u>

b. 應付及應收一家聯營公司款項

	應付聯營公司款項 (附註(i))		應收聯營公司款項 (附註(ii))	
	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣	二零零五年 港幣	二零零四年 港幣
利息收入	391,617	—	—	—
於十二月三十一日之結餘	8,768,664	—	40,710,751	47,087,338

附註：

(i) 向一家聯營公司貸款

向一家聯營公司貸款按聯營公司股東參考當時中國市場利率釐定之利率計息。款項為無抵押及無
限定還款期。

(ii) 應收一家聯營公司款項

應收一家聯營公司款項為抵押、免息及須應要求償還。應收聯營公司款項之帳面值為公平值。

33. 財務報表之批核

本財務報表於二零零六年三月二十八日獲董事會批核刊行。