

二零零五年集團業績公佈

財務摘要

	二零零五年度 港幣百萬元	二零零四年度 港幣百萬元 (重列)	%轉變
經營業務盈利/(虧損)	154.1	(83.8)	-
母公司股份持有人應佔			
年內盈利/(虧損)	517.5	(31.3)	-
母公司股份持有人			
應佔每股普通股			
基本盈利/(虧損)	港幣7.18仙	港幣(0.58)仙	-
備考每股普通股資產淨值	港幣0.91元	港幣0.52元	+75.0%
擬派末期股息	港幣0.2仙	無	-

業務回顧

- 於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團達致經審核綜合股東應佔盈利港幣517,500,000元，而二零零四年財政年度則錄得虧損港幣31,300,000元(經重列)。
- 回顧年度內取得理想之業績，主要由於本集團於其上市聯營公司富豪酒店國際控股有限公司之股權應佔之盈利貢獻增加，以及一前附屬公司於中國北京從事一項發展項目之投資減值回撥所致。
- 由於採納新增及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，二零零四年財政年度之經審核綜合股東應佔盈利已由早前公佈之盈利港幣516,800,000元重列為虧損港幣31,300,000元。重列去年盈利主要由於重撥富豪擁有之酒店物業重估虧損撥回數項港幣446,500,000元，及富豪就其酒店物業所作額外折舊及攤銷準備，以致本集團就其於富豪所持權益而應佔之盈利減少所致。
- 尤須注意者乃於二零零五年一月一日前，富豪(直至二零零四年七月三十一日止前視為本集團之附屬公司)之政策為按其自有及經營之酒店物業之公開市場估值為該等物業列值，有關公開市場估值按年評估，且不計算折舊。於富豪採納該等新增及經修訂之香港財務報告準則後，富豪於香港之五項酒店物業現時按成本減除累計折舊及攤銷，並於經審核財務報表內列賬。因此已就本集團於富豪持有之權益作出追溯調整，以反映富豪酒店物業於一九九三年(當時本集團初步收購富豪作為附屬公司)之公平值，及重撥於二零零四年財政年度確認之富豪自有酒店物業重估虧損之回撥金額達港幣446,500,000元。
- 為更公平反映本集團之實質資產淨值及為供參考及便於對照比較，按富豪根據其於香港之五項酒店物業於二零零五年十二月三十一日之專業公開市場估值持續為該等物業列值之備考基準編製之本集團資產淨值狀況補充資料，載於下文「管理層討論及分析」一節中。
- 採納新增及經修訂之香港財務報告準則對本集團回顧年度之經審核財務報表所產生之其他影響，亦載於下文之綜合賬目附註內。

物業

香港

- 本集團於鵬洲東鴨洲內地段129號之合營發展項目擁有30%保留權益。就此發展項目與政府訂立之租賃修訂條款經已落實，並已於二零零五年十一月全數繳付所須支付之土地溢價。根據合營條款，須就發展項目撥付之所有資金將由其他合營夥伴撥資。擬發展之項目主要包括總樓面面積約913,000平方呎之住宅單位，連同零售、康樂及泊車配套設施。而地盤平整工程經已展開。
- 本集團於其過去在灣仔莊士敦道211號發展之辦公室/商業大廈，擁有總樓面面積約60,900平方呎之全部寫字樓樓層，以及總樓面面積約2,200平方呎之若干地面商舖單位。所有地面商舖及逾90%辦公室樓層均以理想租金租出。
- 於新界元朗屏山里9號彩虹軒之發展項目已於二零零四年竣工，共有16個複式單位，總面積為30,800平方呎，並附設配套泊車設施。本集團仍保留大部份複式單位，將待整體市場復甦時解封發售。

中國

- 於二零零五年七月八日，本集團與富豪集團訂立買賣協議，據此代價港幣145,000,000元出售Hang Fok Properties Limited之50%股權。Hang Fok主要透過兩間於中國成立之投資公司，主要從事於北京中央商業區朝陽門外大街之一項物業發展項目，當中計劃包括辦公室、住宅、酒店、商場及停車場等設施，並擁有可建建築樓面總面積約4,630,000平方呎。
- 於二零零六年二月，該兩間投資公司(彼均現為Hang Fok擁有59%權益之合資公司)其中之一間與北京市國土資源局就原發展地塊之若干部分訂立土地出讓合約，總代價約為人民幣390,500,000元，該部分之可建建築樓面總面積為280,833平方米，當中包括辦公室、商業及住宅用途。該等投資公司現正繼續為進一步取得原發展地塊其餘部分之權利而努力。
- 預期根據土地出讓合約應付之代價將於二零零六年四月底全數支付。有關此項之詳細發展計劃仍待落實，現預期整體之發展計劃將包括辦公室、商場、住宅及停車場等設施，並設有一間豪華酒店。根據土地出讓合約獲授之土地部分大部分為空置地塊，合營方正計劃盡快展開發展該等土地部分作為項目之第一期，以迎接於二零零八年八月舉行之北京奧林匹克運動會。
- 鑑於有關授出該發展地塊之土地使用權之未解決事項現已取得滿意解決，載於以往年度核數師報告書內對本集團於該兩間投資公司所作投資之基本不明朗因素已撤除。經考慮本集團於該發展地塊所持權益之現時估值，本集團已於年度內之經審核財務報表對該項投資減值之撥備作出適當之回撥。

其他投資

- 本集團最近與於二零零三年七月與本集團訂立協議之失實買賣方解決有關出售本集團於北京市朝陽區工人體育場東路之合營發展項目之全部權益，而出售交易亦將於短期內正式完成。
- 為精簡本集團之投資組合，以致力於其核心項目及資產，本集團已出售大部份於中國規模較小之投資。

建築及與物業相關業務

建築業務

- 本集團之建築業務乃透過本集團之全資附屬公司正宏工程有限公司經營。回顧年度內正宏之業務營運已進一步改善，且取得盈利增長。隨著香港建築業逐漸復甦，正宏會積極尋求拓展其業務之機會，包括私營及公共建築項目。

與物業相關業務

- 本集團亦經營其他與物業相關之完備業務，包括發展顧問如建築、工程及室內設計服務、項目管理、物業機電工程及維修及物業管理。該等經營分部一直為大部份集團內之項目以及其他客戶提供專業支援及服務。
- 本集團透過其全資擁有之創先集團經營高科技之物業相關業務。在業界競爭依然激烈下，創先集團之業務繼續穩定發展。

富豪酒店國際控股有限公司

- 於截至二零零五年十二月三十一日止年度，富豪達致經審核綜合股東應佔盈利港幣528,400,000元，較二零零四年財政年度所獲得之港幣367,900,000元(經重列)，增長達43.6%。
- 關於富豪業務(包括其管理層之討論及分析)之進一步資料，已刊載於富豪於同日分別發表之公佈內。

展望

- 本集團之財政狀況十分穩健，本集團現亦處於優勢可把握新業務發展良機。本集團將繼續以持有富豪之策略性股權作為核心投資項目，同時亦正積極籌劃補充其物業發展及投資之資產組合，此等方面仍為本集團之核心業務。鑑於中國經濟前景樂觀，本集團對於在北京進行之合營發展項目具龐大利潤潛力充滿信心。本集團同時正研究於其他國內主要城市有潛質之投資商機，冀能尋求有利於本集團持續業務發展之新項目。
- 由於業績表現理想，董事會決定恢復派發末期股息予股東。此舉明確表明董事會對本集團未來前景抱有信心，而董事會亦期望於未來數年為股東帶來更多回報。

管理層之討論及分析

- 於二零零四年七月三十一日前，由於本集團當時持有富豪普通股之投票權超過50%，故富豪當時為本公司之附屬公司。於該日後，富豪不再為本公司之附屬公司，自始按權益會計法被列為本集團之聯營公司。
- 於年度內，從經營業務所得之現金流出淨額為港幣11,600,000元(二零零四年：現金流入淨額港幣163,200,000元)。於年度內之利息支出淨額為港幣30,800,000元(二零零四年：港幣59,700,000元)。
- 誠如本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告(「二零零五年中期報告」)內所闡明，於二零零五年一月一日前，富豪之政策為其所擁有及經營之酒店物業乃按每年公開市場估值列值，並不計算折舊。於富豪採納新增及經修訂之香港財務報告準則後，富豪在香港之五項酒店物業現按成本減除酒店土地及建築物之累計折舊及攤銷後列值。繼而，亦已對本集團於富豪所持有之權益作出追溯性調整，以反映富豪之酒店物業於一九九三年當本集團首次收購富豪成為附屬公司時之公平值。
- 為更公平反映富豪在香港酒店物業之實質經濟價值，本集團認為應向其股東呈列下文按備考基準所編製的有關本集團資產淨值之補充資料，此基準乃根據富豪繼續按其五項香港酒店物業於二零零五年十二月三十一日之公開市場估值列值。

備考資產淨值表

	二零零五年十二月三十一日 港幣百萬元 (未經審核)	二零零四年十二月三十一日 港幣百萬元 (未經審核)
非流動資產		
於聯營公司權益	2,697.4	2,136.5
加：應佔富豪酒店物業之重估盈餘*	3,469.4	1,221.2
	<u>6,166.8</u>	<u>3,357.7</u>
其他非流動資產	184.2	329.4
	<u>6,351.0</u>	<u>3,687.1</u>
流動資產	641.8	382.6
流動負債	(304.2)	(281.0)
流動資產淨值	<u>337.6</u>	<u>101.6</u>
扣除流動負債後總資產	<u>6,688.6</u>	<u>3,788.7</u>
非流動負債	(148.2)	(34.4)
備考資產淨值	<u>6,540.4</u>	<u>3,754.3</u>
少數股東權益	(0.2)	(0.2)
母公司股份持有人應佔備考資產淨值	<u>6,540.2</u>	<u>3,754.1</u>
每股普通股備考資產淨值	<u>港幣0.91元</u>	<u>港幣0.52元</u>

* 按於二零零五年十二月三十一日之公開市場估值減去經調整公平值(經計入本集團於聯營公司之權益)計算

- 於二零零五年十二月三十一日，本集團之總負債在扣除現金及銀行結餘後為港幣66,700,000元(二零零四年：港幣10,300,000元)。負債比率按資產總值港幣3,523,400,000元(二零零四年：港幣2,848,500,000元，經重列)計算為1.9%(二零零四年：0.4%，經重列)。惟根據於二零零五年十二月三十一日之備考資產總值港幣6,992,800,000元(二零零四年：港幣4,069,700,000元)(經就有關上述酒店物業重估盈餘作調整後)，負債比率將為1.0%(二零零四年：0.3%)。
- 由於本集團之債項全部均以港幣幣值為單位，與本集團之主要收入幣值相同，及貸款利息主要參考銀行同業拆息而釐定，故毋須安排外匯及利率的對沖工具。
- 於回顧年度內，本集團其中一項尚未償還之銀行借貸以一項長期銀行貸款重新融資。除上述外，有關本集團於二零零五年十二月三十一日之債項償還期限概略、資產抵押及或然負債之情況，已於本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報(「二零零五年年報」)內所披露，並將於二零零六年四月三十日或之前發予股東。於回顧年度內，本公司繼續採納於其二零零五年中期報告書內所披露相若之資金與財務政策及薪酬制度。有關這些方面之詳細資料，乃刊載於本公司之二零零五年年報內。
- 除上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內所披露外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。
- 本集團之重要投資主要包括其於富豪(其為本公司之上市聯營公司)之股份權益。富豪重要之投資主要包括擁有及經營於香港之五間富豪酒店及共同控權之富豪海灣發展項目之投資。富豪及其業務於年度內之業績表現、該等業務之未來發展前景，以及本地酒店業現況與一般市場境況轉變及其對富豪之業務表現之潛在影響，連同富豪海灣發展項目之進展及前景，均載於富豪於同日分別發表之公佈內。

股息

- 鑑於業績理想，董事會議決建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣0.2仙(二零零四年：無)，派息總額約港幣14,400,000元(二零零四年：無)，予於二零零六年六月十六日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。並無派發截至二零零五年十二月三十一日止年度之中期股息(二零零四年：無)。

暫停過戶登記

- 普通股股東名冊將由二零零六年六月十三日(星期二)至二零零六年六月十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶手續。為合資格獲派派發末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零六年六月十二日(星期一)下午四時正前送交本公司之股票登記過戶處登捷時有限公司。有關之股息單項期將於二零零六年六月三十日或前後發發。

年度業績

綜合收益表

	截至二零零五年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	截至二零零四年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元 (重列)
收益(附註三及四)	106.8	698.3
銷售成本	(80.0)	(443.8)
毛利	26.8	254.5
其他收入及收益(附註四)	91.8	7.9
行政費用	(27.0)	(57.8)
其他經營業務收入/(支出)(淨額)(附註五)	0.1	(56.8)
減值及減值所作之撥備回撥/(撥備)(淨額)(附註六)	63.0	(142.3)
一酒店物業之減值回撥	-	30.0
減除折舊及攤銷前經營業務盈利(附註三)	154.7	35.5
折舊及攤銷	(0.6)	(119.3)
經營業務盈利/(虧損)	154.1	(83.8)
融資成本(附註八)	(11.3)	(52.6)
應佔盈利及虧損：		
共同控權合資公司	-	60.1
聯營公司	376.8	84.1
除稅前盈利	519.6	7.8
稅項(附註九)	(2.1)	9.9
予母公司股份持有人及少數股東 權益分佔前年內盈利	<u>517.5</u>	<u>17.7</u>
應佔：		
母公司股份持有人	517.5	(31.3)
少數股東權益	-	49.0
	<u>517.5</u>	<u>17.7</u>
股息		
擬派末期	14.4	-
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利/(虧損)(附註十)		
基本	<u>港幣7.18仙</u>	<u>港幣(0.58)仙</u>
攤薄	<u>港幣6.72仙</u>	<u>港幣(0.67)仙</u>

綜合資產負債表

	二零零五年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零零四年 十二月三十一日 港幣百萬元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	4.4	1.5
投資物業	0.3	0.9
商譽	—	58.0
發展中物業	—	7.2
待發展物業	26.7	26.7
於聯營公司權益	2,697.4	2,136.5
可供出售股本投資/長期投資	122.2	203.5
按盈虧釐定公平值之股本投資	8.6	—
應收貸款	22.0	31.6
非流動資產總值	2,881.6	2,465.9
流動資產		
按盈虧釐定公平值之股本投資/短期投資	3.2	5.1
待售物業	242.9	250.6
存貨	1.5	3.3
應收賬項、按金及預付款項 (附註十一)	50.3	28.3
定期存款	72.4	81.8
現金及銀行結餘	22.1	15.5
列為待售之一出售集團之資產	392.4	382.6
流動資產總值	641.8	382.6
流動負債		
應付賬項及費用 (附註十二)	101.0	118.6
應付稅項	5.7	5.3
利息之銀行及其他債項	13.0	107.6
已收訂金	85.6	49.5
與列為待售資產直接相關之負債	205.3	281.0
流動負債總額	304.2	281.0
流動資產淨值	337.6	101.6
扣除流動負債後總資產	3,219.2	2,567.5
非流動負債		
附息之銀行及其他債項	(148.2)	—
一附屬公司少數股東墊款	—	(34.4)
非流動負債總額	(148.2)	(34.4)
資產淨值	3,071.0	2,533.1
股本		
母公司股份持有人應佔權益		
已發行股本	72.1	72.1
儲備	2,984.3	2,460.8
擬派末期股息	14.4	—
少數股東權益	0.2	0.2
總股本值	3,071.0	2,533.1

附註：

一、編製基準及會計政策

本賬目乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則 (其亦包括香港會計準則及詮釋)、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本賬目乃採用原值成本法 (已以公平價值計算之投資物業及股本投資除外)，列為待售一出售集團乃按賬面價值及公平值 (以較低者為準) 減除銷售成本列賬。

編製本年度財務報告之編製基準及所採用之會計政策，與截至二零零四年十二月三十一日止年度之年度財務報告所用者相同，惟下列影響本集團及富豪 (其上市聯營公司) 及首次於本財務報告表內採納之新增及經修訂之香港財務報告準則除外：

香港會計準則第1號	財務報告的呈報方式
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更和差錯
香港會計準則第10號	資產負債表日後事項
香港會計準則第11號	建築合約
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類呈報
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19號	收入
香港會計準則第20號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	於合營企業之權益
香港會計準則第32號	金融工具：披露和呈報方式
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39號	金融工具：確認和計量
香港會計準則第39號 (修訂)	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港會計準則第40號	投資物業
香港財務報告準則第2號	股份形式之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持作待售非流動資產及已終止營運
香港會計準則 (SIC) 詮釋第21號	所得稅一經重估非折舊資產之收回
香港會計準則詮釋第2號	適當之酒店物業會計政策
香港會計準則詮釋第4號	租賃一釐定香港土地租賃之租約年期

採納香港會計準則第2、7、8、10、11、12、14、18、19、21、23、28、31、33、37號、香港會計準則 (SIC) 詮釋第21號及香港會計準則詮釋第4號，對本集團之會計政策及在本集團財務報告表內之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第1號影響少數股東權益於綜合資產負債表、綜合收益表、綜合資本變動表及其它披露之賬面呈列。此外，於過渡期間，本集團應佔聯營公司及共同控制合資公司之稅項乃於綜合收益表內呈列為本集團稅項扣除 (抵免) 總額之一部分。於採納香港會計準則第1號後，本集團應佔聯營公司及共同控制合資公司收購後之業績乃扣除本集團應佔聯營公司及共同控制合資公司之稅項後呈列。

香港會計準則第24號已擴大關連人士之定義並影響本集團關連人士的披露。

採納其他香港財務報告準則之影響概列如下：

(a)	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
	香港會計準則詮釋第2號	適當之酒店物業會計政策

於以往年度，富豪集團之酒店物業乃按現時用途之每年專業估值所得之每年公開市值列賬。由於酒店物業進行定期保養，以使其剩餘值不會因隨時間過去而降低，而任何折舊元素並不重大，故並無就酒店物業之折舊提撥準備。

採納香港會計準則第16號及香港會計準則詮釋第2號後，富豪集團於酒店物業之租賃權益現按成本減除累積折舊及減值虧損後列賬。

採納香港會計準則第17號後，富豪集團於酒店土地及建築物之租賃權益分開列為租賃土地及租賃建築物。富豪集團之租賃土地，由於不預期土地之所有權會於租約屆滿時轉移至富豪集團，故被分類為經營租賃，並由物業、廠房及設備重新分類為預付土地租賃款，而租賃建築物則繼續被分類為物業、廠房及設備項下部分。經營租賃下之預付土地租賃款初步按成本記賬，其後則按直線法於租賃期內攤銷。

上述修訂之影響概列於下文附註二內。變動已由最早呈列期起追溯性地採納而比較數字亦予以重列。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號—金融工具

(i) 股本證券

於以往年度，本集團將持作非買賣目的之上市及非上市股本證券分類為長期投資，並按個別公平價值記賬，盈餘及虧損以長期投資重估儲備之變動處理。

採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年一月一日持有為數港幣195,000,000元之此等證券，根據香港會計準則第39號之過渡性條文下列為可供出售股本投資，並以公平價值列值，盈餘以獨立股本成分處理，直至隨後還原確認或減值。其餘為數港幣8,500,000元之股本證券，以盈虧釐定公平價值列為股本投資，盈餘及虧損以公平價值記賬於收益表中。

於以往年度，本集團將持作買賣目的之股本證券分類為短期投資，並按個別公平價值列賬，盈餘及虧損計入於收益表中。採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年一月一日持有為數港幣5,100,000元之此等證券，根據香港會計準則第39號之過渡性條文下，以盈虧釐定公平價值列為股本投資，盈餘及虧損以公平價值記賬於收益表中。

上述修訂之影響概列於下文附註二內。根據香港會計準則第39號之過渡性條文，比較數字並無重新列。

(ii) 可換股債券

於以往年度，富豪集團之可換股債券以成本列值。於採納香港會計準則第32號後，可換股債券分為負債及股本兩部份。上述修訂之影響已概述於下文附註二內。根據香港會計準則第32號，比較數字經已重新呈列。

(iii) 可換股優先股

於以往年度，富豪集團之可換股優先股乃在權益項下以股份票面價值列值，其有關股份溢價則已於二零零二年股本重組時被取消以抵銷富豪之累積虧損。採納香港會計準則第32號後，可換股優先股之換股權與可換股優先股之負債部份已獨立劃分。根據香港會計準則第32號，可換股優先股負債部份之比較數字經已重新呈列。可換股優先股之換股權乃衍生金融工具並以公平價值列值。根據香港會計準則第39號之過渡性條文，衍生金融工具之比較數字並未重新呈列。

上述修訂之影響已概述於下文附註二內。根據香港會計準則第32號，負債部份之比較數字經已重新呈列及重新分類。

(c) 香港會計準則第40號—投資物業

於以往年度，投資物業之公平價值變動，乃以投資物業重估儲備之變動處理。如此項儲備總額不足以彌補以組合計之虧損，多出來之虧損則在收益表內減除。其後之重估盈餘則按先前於收益表內所減除之虧損總數額為限撥入收益表。

於採納香港會計準則第40號後，投資物業因公平價值變動所產生之盈虧已計入該年度之收益表內。根據香港會計準則第40號之過渡性條文，年初之保留盈利結餘已調整以反映預期之修改。上述變動概列於下文附註二內。

(d) 香港財務報告準則第2號—股份形式之付款

於以往年度，毋需就僱員 (包括董事) 獲授予本公司股份相關之股份認購權之股份形式交易進行確認及計量，直至僱員行使該股份認購權，屆時將在股本及股份溢價內計入所得款項之進帳。

採納香港財務報告準則第2號後，當僱員 (包括董事) 提供服務作為股本工具之代價時 (「股份結算交易」)，與僱員之股份結算交易之成本，乃參考授出該工具日期之公平價值計算。

香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響在於確認此等交易之成本及對權益項下僱員股份認購權之相應入賬。

在本集團採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文下，新計算政策未應用於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之認購權。

採納香港財務報告準則第2號並未對二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之保留盈利造成影響。根據新會計準則，本集團已於本年度收益表中確認於年度內授出之認股權之成本。

採納香港財務報告準則第2號之影響概列於下文附註二內。

(e) 香港財務報告準則第3號—業務合併及香港會計準則第36號—資產減值

於以往年度，對於二零零一年一月一日前進行收購所產生之商譽及負商譽，在收購之年度已於綜合資本儲備內攤銷而並不會在收益表內確認，直至所收購之業務出售或減值。

於二零零一年一月一日或以後進行收購所產生之商譽，按直線法於其估計可使用年期內資本化及攤銷，如出現任何減值跡象時，須作出減值測試。負商譽被確認及列入於聯營公司之權益內，並在所收購之可予折舊/攤銷之資產之餘下平均可使用年期內按有系統之基準在綜合收益表內確認。

採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號後，本集團不再進行每年商譽攤銷，但須每年進行賺取現金收益單位減值評估 (或如發生事件或情況改變使賬面價值可能減值，則須更頻密地進行該評估)。

本集團在被收購方之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益，超過收購附屬公司及聯營公司之成本之部分 (以往指為「負商譽」)，在經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。採納香港財務報告準則第3號後，於二零零五年一月一日連環已確認於聯營公司權益中及綜合資本儲備中之負商譽於累積虧損之年地結餘對銷。

根據香港財務報告準則第3號過渡性條文之規定，本集團須相應調整商譽成本以抵銷於二零零五年一月一日之累積攤銷賬面價值。之前於綜合資本儲備內抵銷之商譽，仍然在綜合資本儲備內抵銷，並且當該等商譽有關之全部或部份業務已出售或該等商譽有關之賺取現金收益單位減值時，不再在收益表內確認。

上述修訂之影響概列於下文附註二內。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，比較數字並無重新呈列。

(f) 香港財務報告準則第5號—持作待售非流動資產及已終止營運及香港會計準則第27號—綜合及獨立財務報告

於以往年度，儘管本集團於一間投資公司之股份權益於二零零三年由50%增加至100%，但本集團於該公司之權益仍被劃分為聯營公司權益，此乃由於本集團其後於同年訂立一項協議 (「買賣協議」)，出售其於該公司之全數股份權益。因此，視乎買賣協議之最終結果，於該公司之控制權被視為屬暫時性質。

買賣協議於結算日仍未完成，而於採納香港會計準則第27號及香港財務報告準則第5號後，於投資公司之投資現已綜合於本集團之綜合財務報告表內，而該投資公司及其附屬公司之資產及負債，分別呈列於流動資產及流動負債項下列為待售出售集團之資產及負債。根據香港財務報告準則第5號之過渡性條文，比較數字並未重新呈列。

二、會計政策更改之影響概要

於採納香港財務報告準則後，以下賬項之年初結餘已作追溯性調整。對上年度之調整及年初結餘之調整詳情概列如下：

(a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年一月一日	採納之影響										總計	
	香港會計準則第1號*	香港會計準則第16及第17號*	香港會計準則第32號*	香港會計準則第32號及第39號*	香港會計準則第32號*	香港會計準則第39號*	香港會計準則第40號*	香港會計準則第2號*	香港會計準則第3號*	香港會計準則第5號*		
	新政策之影響 (增額/(減額))	呈列	酒店物業	預付土地租賃	股本投資	可供出售股本投資	金融資產	應付稅項	應付稅項	應付稅項		
資產淨值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
負債/股本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
聯營公司可換股債券之股本部分	—	—	—	—	9.8	—	—	—	—	—	—	9.8
資本儲備	—	(466.7)	—	—	—	—	—	—	—	(420.5)	—	(887.2)
投資物業重估儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.3)	—	(0.3)
資產重估儲備	—	27.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27.7
可供出售股本投資重估儲備	—	—	—	(4.0)	—	—	—	—	—	—	—	(4.0)
投資重估儲備	—	—	—	4.0	—	—	—	—	—	—	—	4.0
保留盈利	—	(683.4)	(96.7)	—	(82.4)	(8.2)	0.3	465.0	—	—	—	(1,256.4)
												(1,256.4)

* 調整追溯自二零零五年一月一日起生效

調整/呈列已追溯生效

於二零零五年十二月三十一日	採納之影響										總計	
	香港會計準則第1號*	香港會計準則第16及第17號*	香港會計準則第32號*	香港會計準則第32號及第39號*	香港會計準則第32號*	香港會計準則第39號*	香港會計準則第40號*	香港會計準則第2號*	香港會計準則第3號*	香港會計準則第5號*		
	新政策之影響 (增額/(減額))	呈列	酒店物業	預付土地租賃	股本投資	可供出售股本投資	金融資產	應付稅項	應付稅項	應付稅項		
資產淨值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
負債/股本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
聯營公司可換股債券之股本部分	—	—	—	—	9.8	—	—	—	—	—	—	9.8
資本儲備	—	(466.7)	—	—	—	—	—	—	—	(420.5)	—	(887.2)
投資物業重估儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(0.3)	—	(0.3)
資產重估儲備	—	27.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	27.7
可供出售股本投資重估儲備	—	—	—	(4.1)	—	—	—	—	—	—	—	(4.1)
投資重估儲備	—	—	—	4.0	—	—	—	—	—	—	—	4.0
保留盈利	—	(712.3)	(109.1)	0.1	(84.7)	(15.5)	0.3	(4.2)	484.0	—	—	(1,188.9)
												(1,188.9)

負債/股本

與列為待售資產直接相關之負債

附息之銀行及其他債項

聯營公司可換股債券之股本部分

資本儲備

投資物業重估儲備

資產重估儲備

可供出售股本投資重估儲備

投資重估儲備

保留盈利

(b) 對於二零零四年一月一日及二零零五年一月一日之權益之結餘之影響

	採納之影響						總計
	香港會計準則第16及註釋第2號	香港會計準則第17號	香港會計準則第32及第39號	香港會計準則第39號	香港會計準則第40號	香港財務報告準則第3號	
新政策之影響 (增額/(減額))	酒店物業 港幣百萬元	土地租賃 預付款之攤銷 港幣百萬元	股本投資 分類變動 港幣百萬元	應佔聯營公司 可換取優先股 港幣百萬元	金融資產 公平價值 之虧損虧損 港幣百萬元	置性投資 物業之盈餘 港幣百萬元	購房已確認 之負債 港幣百萬元
於二零零四年一月一日							
資本儲備	(466.7)	-	-	-	-	-	(466.7)
資產重估儲備	706.7	-	-	-	-	-	706.7
保留盈利	(178.0)	(78.6)	-	(68.4)	-	-	(325.0)
少數股東權益	134.8	(114.0)	-	(100.4)	-	-	(79.6)
							(164.6)
於二零零五年一月一日							
聯營公司可換取優先股之股本部分	-	-	-	9.8	-	-	9.8
資本儲備	(466.7)	-	-	-	-	(420.5)	(887.2)
投資物業重估儲備	-	-	-	-	(0.3)	-	(0.3)
資產重估儲備	27.7	-	-	-	-	-	27.7
可供出售股本投資重估儲備	-	-	(4.0)	-	-	-	(4.0)
投資重估儲備	-	-	4.0	-	-	-	4.0
保留盈利	(683.4)	(96.7)	-	(82.4)	(9.2)	0.3	(465.0)
							(1,256.4)

(c) 對於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	採納之影響							
	香港會計準則第1號	香港會計準則第16號	香港會計準則第17號	香港會計準則第16及第17號	香港會計準則第39號	香港會計準則第32及第39號	香港財務報告準則第3號	香港財務報告準則第3號
應佔聯營公司 除稅後 溢利及虧損	港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	土地租賃 預付款之攤銷 港幣百萬元	遞延稅項 港幣百萬元	金融資產 公平價值 之盈餘 港幣百萬元	可換取優先股 港幣百萬元	以股份結算 之負債 港幣百萬元	終止攤銷 商譽 港幣百萬元
新政策之影響	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零五年十二月三十一日止年度								
其他收入及收益減額	-	-	-	-	-	-	(2.3)	(2.3)
行政費用增額	46.7	(35.5)	(10.2)	(6.5)	30.8	(2.6)	(2.6)	20.1
應佔聯營公司溢利及虧損增額/(減額)	46.7	-	-	-	-	-	-	1.3
折舊及攤銷減額	(46.7)	-	-	-	-	-	-	(46.7)
稅項增額	-	-	-	-	-	-	-	-
溢利增/(減)總額	-	(35.5)	(10.2)	(6.5)	30.8	(2.6)	(4.2)	(29.2)
每股基本溢利增額/(減額) (港仙)	-	(0.5)	(0.1)	(0.1)	0.4	-	(0.1)	(0.4)
每股攤薄溢利增額/(減額) (港仙)	-	(0.5)	(0.1)	(0.1)	0.4	-	(0.1)	(0.4)

	採納之影響						總計
	香港會計準則第1號	香港會計準則第16及註釋第2號	香港會計準則第17號	香港會計準則第16及第17號	香港會計準則第32及第39號	香港會計準則第32及第39號	
應佔聯營公司 溢利及虧損	港幣百萬元	酒店物業 港幣百萬元	土地租賃 預付款之攤銷 港幣百萬元	遞延稅項 港幣百萬元	金融資產 公平價值 之盈餘 港幣百萬元	應佔聯營公司 可換取優先股 港幣百萬元	港幣百萬元
新政策之影響	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至二零零四年 十二月三十一日止年度							
其他收入及收益減額	-	(0.2)	-	-	-	-	(0.2)
其他營運收入支出/(增額) (淨額)	-	17.0	-	-	-	-	17.0
就降值及減值之撥備回撥減額 (淨額)	-	-	-	(446.5)	-	-	(446.5)
酒店物業減值回撥減額	-	-	-	(135.8)	-	-	(135.8)
折舊及攤銷增額	-	(73.1)	(12.9)	-	-	-	(86.0)
遞減資本儲備	-	-	-	-	-	(4.4)	(4.4)
應佔聯營公司溢利及虧損增額/(減額)	11.8	(14.3)	(4.2)	(2.1)	0.4	(2.8)	(11.2)
稅項減額/(增額)	(11.8)	-	-	-	13.3	-	1.5
溢利增/(減)總額	-	(70.6)	(17.1)	(684.4)	13.7	(7.2)	(665.6)
每股基本溢利增額/(減額) (港仙)	-	(0.6)	(0.2)	(9.4)	0.1	(0.1)	(10.2)
每股攤薄溢利增額/(減額) (港仙)	-	(0.5)	(0.1)	(7.9)	0.1	(0.1)	(8.5)

三、 分類資料

分類資料乃採用以下兩種形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報基準；及(ii)按地域分類為次要呈報基準。
本集團經營之業務乃根據各項業務性質，所提供之產品及服務而有獨立結構及管理。本集團各項業務分類均代表一個策略性業務單位。每個單位均提供各自之產品及服務，不同業務分類所承擔之風險及回報亦有區別。業務分類之詳情概要如下：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業，租賃寫字樓及商業單位，以及提供物業代理服務；
- (b) 建築及與樓宇相關之業務分類乃指參與建築工程及與樓宇有關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品與其他軟件開發及分銷；
- (c) 酒店擁有及管理分類乃指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (d) 證券投資分類乃指證券買賣業務；及
- (e) 其他分類主要包括啤酒業務、洗衣服務、製餅業務及其他投資。

於確立本集團之地域分類時，收入乃按照客戶之分布位置而予以分配，而資產乃按照資產之分布位置而予以分配。

分類間之銷售及轉讓乃參考當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

(a) 業務分類

以下為於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度本集團按業務分類之收入、溢利/(虧損)、若干資產、負債及支出之資料：

	物業發展及投資		建築及與樓宇相關之業務		酒店擁有及管理		證券投資		其他		對銷		總計
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	
分類收入：													
銷售予外界客戶	10.5	37.6	66.5	93.6	-	533.0	29.8	0.5	-	33.6	-	106.8	698.3
分類間之銷售	-	0.6	4.6	25.4	-	1.4	-	-	-	5.8	(4.6)	(32.2)	-
合計	10.5	38.2	71.1	119.0	-	534.4	29.8	0.5	-	39.4	(4.6)	(32.2)	106.8
折舊及攤銷分類業績	191.2	51.6	(36.5)	(157.7)	-	176.1	2.8	(1.4)	3.0	4.4	0.5	(8.4)	161.0
折舊及攤銷	(8.1)	(10.1)	(8.3)	(13.4)	-	(102.5)	-	-	(3.1)	-	-	(8.4)	(119.1)
總資產分類業績	191.1	51.5	(36.8)	(171.1)	-	73.6	2.8	(1.4)	3.0	1.3	0.5	(8.4)	160.6
利息收入及未能劃分之 非業務性之溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.3
未能劃分之非業務性溢利及 未能劃分之折舊及攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.6)
總營業溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.0)
應佔聯營公司 溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.3)
應佔聯營公司 溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.1
應佔聯營公司 溢利及虧損	137.2	-	-	(0.1)	239.7	91.2	-	-	(0.1)	(7.0)	-	-	376.8
應佔聯營公司 溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.1
應佔聯營公司 溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	519.6
應佔聯營公司 溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.1)
應佔聯營公司 溢利及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.9
子公司溢利及虧損及少數股東權益 分佔於年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	517.5
應佔： 母公司溢利及虧損 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	517.5
分類資產	273.4	346.2	31.6	71.6	-	3.2	5.1	23.7	33.9	-	-	331.9	456.8
分類負債	385.1	223.4	0.3	0.3	2,333.7	1,504.9	-	-	0.1	0.2	(71.8)	(22.3)	2,136.5
分類資產減去分類負債	248.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240.4
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244.7
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,523.4
分類負債	(7.8)	(11.9)	(75.8)	(80.9)	-	-	-	(0.1)	(0.1)	-	-	-	(82.7)
分類負債減去分類資產	(68.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68.9)
銀行及其他應付賬項及未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(69.8)
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(452.4)
其他分類資料：													
折舊	0.1	0.1	0.3	0.3	-	102.4	-	-	-	3.1	-	-	-
折舊及攤銷	-	-	-	13.1	-	0.1	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤銷已確認之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折舊及攤銷	(121.0)	-	58.0	189.6	-	(30.0)	-	-	-	-	-	-	-
物業重估回撥	-	(47.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本支出	-	-	1.1	0.3	-	13.9	-	-	-	1.4	-	-	-
其他非現金支出/(收入)	-	0.2	-	-	-	-	-	(0.8)	0.6	-	-	-	-

(b) 地域分類

以下為於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度本集團按地域分類之收入及若干資產及支出之資料：

	香港		中國		對銷		綜合	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
分類收入：								
銷售予外界客戶	106.4	665.6	0.4	32.7	-	-	106.8	698.3
其他分類資料：								
分類資產	329.2	375.3	2.7	81.5	-	-	331.9	456.8
資本支出	1.1	14.2	-	1.4	-	-	-	-

四、 收益、其他收入及收益包括以下項目：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
收益		
租金收入	0.1	0.1
投資物業	9.4	8.5
待售物業	-	12.0
酒店物業	50.2	85.2
建築及與建築業務相關之收入	0.1	23.9
出售物業之收益	3.8	5.3
物業發展顧問及項目策劃管理費	12.5	3.1
酒店經營及管理服務	-	521.0
出售按盈虧釐定公平價值之股本投資/短期投資所得收益	29.8	0.5
其他業務，包括物業代理、洗衣服務、啤酒及製餅業務	0.9	38.7
	106.8	698.3

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
其他收入及收益		
利息收入：		
銀行結餘	2.1	0.2
應收貸款項	4.3	2.7
股息收入：		
上市投資	9.9	0.1
非上市投資	1.4	0.3
出售投資物業之收益 (經撥入為數港幣600,000元之重估儲備盈餘)	-	0.5
出售長期投資之收益	2.3	0.4
按盈虧釐定公平價值之股本投資之公平價值收益 (淨額)	68.2	-
出售附屬公司權益之收益	1.0	1.8
超逾業務合併成本之剩餘/負商譽之確認	2.6	1.9
其他	91.8	7.9

五、 其他經營業務收入/(支出) (淨額) 包括以下項目：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
與一上市附屬公司分開綜合賬目之虧損	-	(12.4)
取消出售一酒店物業之終止費	-	(39.0)

六、 就降值及減值所作之撥備回撥/(撥備) (淨額) 包括以下項目：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
物業價值之回撥	-	47.3
聯營公司非直接持有之發展中物業權益減值之撥備回撥	121.0	(189.6)
商譽之減值	(58.0)	-
	63.0	(142.3)

七、 出售本集團之投資或物業所得盈餘/(虧損) 之分析列載如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
出售上市投資所得盈餘	0.5	0.5
出售物業所得盈餘/(虧損)	(0.1)	8.9

八、 本集團於上年度內之融資成本內包括貸款成本之攤銷為數港幣6,000,000元。

九、 年度內之稅項支出/(抵免) 列載如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
集團：		
即期 - 香港	2.1	2.4
就年度內溢利所作之課稅準備	-	-
即期 - 海外	-	0.1
就年度內溢利所作之課稅準備	-	(12.4)
遞延稅項收入	-	-
年度之稅項總支出/(抵免)	2.1	(9.9)

香港利得稅之課稅準備乃根據年度內於香港賺取或源於香港之估計應課稅溢利，按適用之稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

於海外經營之附屬公司之溢利稅項乃按個別法例有關之現行法例、準則及詮釋釐定之稅