

# 賬目附註

二零零五年十二月三十一日

## 一、公司資料

於年度內，本集團之主要業務為物業發展及投資、建築及與物業相關之業務，及其他投資。自二零零四年七月三十一日起，當時之上市附屬公司富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）成為本公司之上市聯營公司。富豪及其附屬公司（「富豪集團」）從事酒店擁有及管理、物業投資及其他投資之業務。

依董事會之意見，本集團之母公司及最終控股公司為世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」），其乃在百慕達註冊成立，並在香港聯合交易所有限公司上市。

## 二、一 編制之基準

本財務報告表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其亦包括香港會計準則（「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適當編製。本賬目乃採用原值成本慣例（已以公平值計算之投資物業及股本投資除外）。誠如附註二.五(i)所詳述列為待售一出售集團乃按賬面值及公平值（以較低者為準）減除銷售成本列賬。本財務報告表乃以港幣（「港幣」）呈列，而除非另有說明，所有價值已調整至最接近之百萬單位。

### 綜合賬之基本原則

綜合財務報告表包括本公司及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之已審核賬目。附屬公司之業績由收購日期（即本集團取得控制之日）起綜合於賬目內，並將繼續綜合直至該控制終止之日。集團公司間之所有重要往來賬目及結存已於綜合賬內予以對銷。

少數股東權益乃指外界股東於本公司之附屬公司之業績及資產淨值所應佔之利益。



百利保  
控股  
有限公司

## 二.二 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

以下為影響本集團及其上市聯營公司富豪集團及首次於本年度財務報表採納之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號	財務報表之呈報方式
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、會計估計和差錯變更
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、廠房和設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19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	綜合及獨立財務報表
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－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－釐定香港土地租賃之租約年期



百利保  
控股  
有限公司

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，對本集團及本公司之會計政策及在本集團及本公司財務報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，於過往年間，本集團應佔聯營公司及共同控權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權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權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之披露。

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賬目附註二.四內。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，並按個別公平值記賬，盈餘及虧損以長期投資重估儲備之變動處理。



百利保  
控股  
有限公司

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，並以公平值列值，盈虧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，以盈虧釐定公平值列為股本投資，盈餘及虧損以公平值記賬於收益表中。

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，並按個別公平值列賬，盈餘及虧損記賬於收益表中。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，以盈虧釐定公平值列為股本投資，盈餘及虧損以公平值記賬於收益表中。

上述修訂之影響概述於賬目附註二.四內。根據香港會計準則第39號之過渡性條文，比較數字並無重新呈列。

(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賬目附註二.四內。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，可換股優先股包括負債成分，而以外幣為單位之可換股優先股之換股權確認作衍生金融工具。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。確認作衍生金融工具之可換股優先股之換股權以公平值列值。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賬目附註二.四內。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蝕，多出之虧蝕則在收益表內減除。其後之重估盈餘則按先前於收益表內所減除之虧蝕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。上述變動概列於賬目附註二.四內。

(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賬內計入所得款項之進賬。

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。股份形式之付款交易之經修訂會計政策之詳情載於下文附註二.五「主要會計政策摘要」。

在本集團採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文下，新計算政策還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號並未對於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。根據香港財務報告準則第2號，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號之影響概述於賬目附註二.四內。

(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撇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致使賬面值可能減值，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還原已確認在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始結餘對銷。



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值。之前在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當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。

上述修訂之影響概述於賬目附註二.四內。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－綜合及獨立財務報表

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，此乃由於本集團於同年訂立一項協議（「買賣協議」），出售其於投資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。

買賣協議於結算日尚未完成，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。



百利保  
控股  
有限公司

### 二、三已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並無於該等財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。除非另有說明，該等香港財務報告準則乃於二零零六年一月一日或以後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益，集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂)	海外業務之淨投資
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂)	公平值之選擇
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約
香港財務報告準則第1及第6號(修訂)	首次採納香港財務報告準則及礦產之開採及評估
香港財務報告準則第6號	礦產之開採及評估
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號	參與特定市場－廢棄電力及電子設備所產生之負債
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 經濟惡性通貨膨脹期間之財務報告採納重列法

香港會計準則第1號(修訂)適用於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間。經修訂準則將影響有關本集團管理資本之目標、政策及程序之量化資料、本公司視為資本之量化數據、遵守任何資本要求以及任何不遵守之後果之披露。

香港財務報告準則第7號將取代香港會計準則第32號，並修訂香港會計準則第32號有關金融工具之披露要求。此項香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間。

香港會計準則第39號有關公平值之選擇之修訂改變了按盈虧釐定公平值之金融工具之定義，並限制了指定金融工具為此類別一部分之能力。本集團相信，此修訂或會影響其金融工具之分類。採納香港會計準則第39號後，本集團已將於二零零五年一月一日為數港幣8,500,000元持作非買賣用途之股本證券指定為按盈虧釐定公平值之股本投資，此分類未必能符合修訂後按盈虧釐定公平值之金融工具之分類標準。倘有關股本投資未能符合修訂後之標準，則本集團將追溯性地還原有關股本投資之分類指定。



百利保  
控股  
有限公司

根據香港會計準則第39號有關財務擔保合約之修訂，財務擔保合約初步按公平值確認，其後則按(i)根據香港會計準則第37號釐定之金額及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號確認之累積攤銷以上兩者之較高者計算。採納香港會計準則第39號有關財務擔保合約之修訂，將導致本公司於初次採用年度於資產負債表就本公司因應銀行授予其附屬公司之融資額而提供之公司擔保確認金融負債。

香港會計準則第19號(修訂)、有關預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理之香港會計準則第39號(修訂)、香港財務報告準則第1及第6號(修訂)、香港財務報告準則第6號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第5號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號並不適用於本集團之業務活動。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第6號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號分別適用於二零零五年十二月一日或以後及二零零六年三月一日開始之年度期間。

除上文所述者外，本集團預期採納上述所列之其他宣佈將不會對本集團於首次採納期間之財務報表構成任何重大影響。



百利保  
控股  
有限公司



## 二.四會計政策更改之影響概要

### (a) 對綜合資產負債表之影響

新政策之影響 (增額/(減額))	採納之影響							總計 港幣百萬元
	香港會計準則 第1號#	香港會計準則 第16及 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32#及 第39號*	香港會計準則 第39號*	香港會計準則 第40號*	
於二零零五年一月一日	呈列 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	股本投資 分類變動 港幣百萬元	應佔上市 聯營公司 可換股債券及 可換股優先股 港幣百萬元	金融資產 公平值之 累積虧損 港幣百萬元	重估投資 物業之盈餘 港幣百萬元	遞原已確認 之負商譽 港幣百萬元
資產	(0.9)	-	-	-	-	-	-	(0.9)
物業、廠房及設備	0.9	-	-	-	-	-	-	0.9
投資物業	-	(1,122.4)	(96.7)	-	(72.6)	(9.2)	-	(1,256.4)
於聯營公司權益	-	-	-	195.0	-	-	-	195.0
可供出售股本投資	-	-	-	(203.5)	-	-	-	(203.5)
長期投資	-	-	-	13.6	-	-	-	13.6
按盈虧釐定公平值之股本投資	-	-	-	(5.1)	-	-	-	(5.1)
短期投資	-	-	-	-	-	-	-	-
負債/股本	-	-	-	-	9.8	-	-	9.8
上市聯營公司可換股債券之股本部分	-	(466.7)	-	-	-	-	-	(887.2)
資本儲備	-	-	-	-	-	-	(0.3)	(0.3)
投資物業重估儲備	-	-	-	-	-	-	-	27.7
資產重估儲備	-	27.7	-	-	-	-	-	(4.0)
可供出售股本投資重估儲備	-	-	-	(4.0)	-	-	-	4.0
投資重估儲備	-	-	-	4.0	-	-	-	(406.4)
保留盈利	-	(683.4)	(96.7)	-	(82.4)	(9.2)	0.3	465.0
								(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

## 採納之影響

於二零零五年 十二月三十一日	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第16及 詮釋第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2號	香港 財務報告 準則第3號	香港 會計準則 第27號及 香港財務 報告準則 第5號	總計
新政策之影響 (增額/(減額))	呈列	酒店物業	土地租賃 預付款之 攤銷	股本投資 分類變動	應佔上市 公司 可換股債券及 可換股優先股	金融資產 公平價值 之累積虧損	重估投資 物業之盈餘	以股份結算 認股權 之安排	終止 香港 財務報告 準則第3號 繼原已確認 遞延之負債	一列為待售 之出售集團	港幣 百萬元
資產	(0.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.3)
物業、廠房及設備	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3
投資物業	-	(1,151.3)	(109.1)	-	(54.9)	(15.3)	-	-	-	(150.5)	(1,437.6)
於聯營公司權益	-	-	-	122.2	-	-	-	-	43.5	-	122.2
可供出售股本投資	-	-	-	(130.8)	-	-	-	-	-	-	(130.8)
長期投資	-	-	-	-	-	(0.7)	-	-	-	-	(0.7)
遞延支出	-	-	-	11.8	-	-	-	-	-	-	11.8
按盈虧釐定公平價值之股本投資	-	-	-	(3.2)	-	-	-	-	-	-	(3.2)
短期投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
列為待售之一出售集團之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249.4	249.4
											(1,188.9)
負債/股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.9	98.9
與列為待售資產直接關連之負債	-	-	-	-	-	(0.5)	-	-	-	-	(0.5)
附息銀行及其他借貸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上市聯營公司可換股債券	-	-	-	-	9.8	-	-	-	(420.5)	-	9.8
之股本部分	-	(466.7)	-	-	-	-	-	-	-	-	(887.2)
資本儲備	-	-	-	-	-	-	-	4.2	-	-	4.2
股份認購權儲備	-	-	-	-	-	-	(0.3)	-	-	-	(0.3)
投資物業重估儲備	-	27.7	-	-	-	-	-	-	-	-	27.7
投資重估儲備	-	-	-	(4.1)	-	-	-	-	-	-	(4.1)
可供出售股本投資重估儲備	-	-	-	4.0	-	-	-	-	-	-	4.0
投資重估儲備	-	(712.3)	(109.1)	0.1	(64.7)	(15.5)	0.3	(4.2)	-	-	(441.4)
保留盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
											(1,188.9)



百利保  
控股  
有限公司



## (b) 對於二零零四年一月一日及二零零五年一月一日之股本結餘之影響

新政策之影響 (增額/(減額))	採納之影響						總計 港幣百萬元
	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	
	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	應佔上市 聯營公司 可換股債券及 可換股優先股 港幣百萬元	金融資產 公平值 之累積虧損 港幣百萬元	重估投資 物業之盈餘 港幣百萬元	還原已確認 之負商譽 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							
上市聯營公司可換股債券 之股本部分	-	-	-	9.8	-	-	9.8
資本儲備	(466.7)	-	-	-	-	-	(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	(406.4)
							(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2號	香港財務報告 準則第3號	總計
	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 公平值之收益 港幣百萬元	應佔上市 聯營公司 可換股債券及 可換股優先股 港幣百萬元	以股份結算 認股權之安排 港幣百萬元	終止攤銷 商譽/確認 負商譽為收入 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
新政策之影響								
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	-	-	-	-	-	(1.6)	-	(1.6)
應佔聯營公司盈利及 虧損增額/(減額)	46.7	(10.2)	(6.5)	30.8	(2.6)	(2.6)	-	20.1
折舊及攤銷減額	-	-	-	-	-	-	1.3	1.3
稅項增額	(46.7)	-	-	-	-	-	-	(46.7)
盈利增/(減)總額	-	(10.2)	(6.5)	30.8	(2.6)	(4.2)	(1.0)	(29.2)
每股普通股基本盈利 增額/(減額) (港仙)	-	(0.5)	(0.1)	0.4	-	(0.1)	-	(0.4)
每股普通股攤薄盈利 增額/(減額) (港仙)	-	(0.5)	(0.1)	0.4	-	(0.1)	-	(0.4)



## 採納之影響

新政策之影響	採納之影響					總計 港幣百萬元
	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第16號及 詮釋第2號	香港會計 準則第17號	香港會計準則 第16、第17號及 詮釋第2號	香港會計準則 第32及第39號	
應佔聯營 公司之除稅後 盈利及虧損 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	減值虧損 之回撥撥備 港幣百萬元	應佔上市 聯營公司 可換股優先股 及可換股債券 港幣百萬元	
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)
融資成本增額	-	-	-	-	(4.4)	(4.4)
應佔聯營公司盈利及虧損增額/(減額)	11.8	(14.3)	(4.2)	(2.1)	(2.8)	(11.2)
稅項減額/(增額)	(11.8)	-	-	-	13.3	1.5
盈利增/(減) 總額	-	(70.6)	(17.1)	(584.4)	(7.2)	(665.6)
每股普通股基本盈利 增額/(減額) (港仙)	-	(0.6)	(0.2)	(9.4)	(0.1)	(10.2)
每股普通股攤薄盈利 增額/(減額) (港仙)	-	(0.5)	(0.1)	(7.9)	(0.1)	(8.5)

截至二零零四年

十二月三十一日止年度

## 二.五 主要會計政策摘要

### (a) 商譽

於收購附屬公司及聯營公司所產生之商譽乃指業務合併成本超逾收購日期集團於所收購被收購方之可選定資產及所承擔負債及或然負債之公平淨值之權益。

協議日期為二零零五年一月一日或以後之收購所產生之商譽

於收購所產生之商譽乃於綜合資產負債表中確認為一項資產，初步按成本，其後則按成本減任何累積減值虧損計算。就聯營公司而言，商譽乃列入有關賬面值中，而非於綜合資產負債表內列為獨立可辨認資產。

商譽之賬面值乃每年進行減值評估，或如發生事件或情況改變，顯示賬面值可能減值，則更頻率地進行減值評估。

就減值測試而言，在業務合併中收購之商譽乃由收購日期起分配至本集團預期可受惠於合併協同效益之各個現金產生單位或組別現金產生單位，不論本集團其他資產或負債有否分配至該等單位或組別單位。獲分配商譽之各單位或組別單位：

- 為本集團內商譽乃監察作內部管理用途之最低程度；及
- 不大於按根據香港會計準則第14號「分類報告」而釐定之本集團主要或本集團次要呈報形式為基準之分類。



百利保  
控股  
有限公司

減值按評估商譽有關之現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額而釐定。倘現金產生單位(組別現金產生單位)之可收回數額低於賬面值，則確認減值虧損。

倘商譽構成現金產生單位(組別現金產生單位)之部分，而該單位內部分業務被出售，則於釐定出售業務之盈虧時，與出售業務有關之商譽乃列入業務之賬面值。在該等情況下出售之商譽，乃按出售業務及保留之現金產生單位部分之相對價值計算。

就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

### 先前於綜合儲備內對銷之商譽

於二零零一年採納會計實務準則第30條「業務合併」前，於收購所產生之商譽乃於收購之年度於綜合資本儲備內對銷。採納香港財務報告準則第3號後，該商譽還原確認並於綜合資本儲備內對銷，倘商譽有關之全部或部分業務被出售或商譽有關之現金產生單位減值，乃並非透過損益確認。

### (b) 超逾業務合併成本之部分 (適用於協議日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併)

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任何部分(以往指為負商譽)，將經重新評估後，即時在綜合收益表內予以確認。

超逾聯營公司之部分乃於收購投資之期內列入本集團應佔聯營公司之盈虧內。

### (c) 附屬公司

附屬公司乃為本公司直接或間接控制其財務及經營政策之實體，藉而從該附屬公司之業務取得利益。

附屬公司之業績(指已收取及應收之股息而言)已計入本公司之收益表內。本公司根據財務報告準則第5號不分類為待售之附屬公司權益乃按成本值減去任何減值虧損後入賬。

於出售附屬公司之權益時，所產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，已列入收益表內。

如本集團於附屬公司所佔之股本權益，由於該附屬公司發行新股份而導致其權益被攤薄(「視作出售」)時，因視作出售而產生之盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，將於本集團之綜合收益表內處理。



**(d) 合資公司**

合資公司乃為本集團及其他訂約方透過按合約安排成立之實體，以從事一項經濟活動。合資公司乃為本集團及其他訂約方擁有權益之個別實體。

合資公司所訂立之合資協議規定合資各方之出資額、合資實體存在期限及於公司解散時將予變現資產之基準。合資公司業務所產生之損益及任何盈餘資產，將由合資方按彼等各自之出資額比例或按合資協議之條款進行分配。

合資公司被視為：

- (i) 附屬公司，如本集團對合資公司單方面擁有直接或間接控制權；
- (ii) 共同控權合資公司，如本集團對合資公司單方面沒有控制權，但擁有直接或間接共同控制權；
- (iii) 聯營公司，如本集團既無單方面控制權亦無共同控制權，但一般直接或間接持有不少於20%之合資公司註冊資本及對合資公司能施行重大影響力；或
- (iv) 根據香港會計準則第39號列賬之股本投資，如本集團直接或間接持有少於20%之合資公司註冊資本，並既不能共同控制合資公司，亦不能對合資公司施行重大影響力。

**(e) 共同控權合資公司**

共同控權合資公司乃受制於共同控制之合資公司，而任何參與方不能對共同控權合資公司之經濟活動單方面擁有控制權。

本集團應佔共同控權合資公司於收購後之業績於綜合收益表中列賬。

**(f) 聯營公司**

聯營公司乃指附屬公司或共同控權合資公司以外而本集團長期持有其一般不少於20%附有投票權之股份權益，並在其中有顯著影響力之實體。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備之份額分別載於綜合收益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益乃按根據權益會計法，計算以本集團應佔之資產淨值減去任何減值虧損，並於綜合資產負債表內列賬。該等於收購聯營公司所產生及並未於早前之綜合資本儲備賬內對銷或確認之商譽，已包括在本集團之聯營公司權益之部份內。

採納香港財務報告準則第3號後，計入聯營公司權益及綜合資本儲備之負商譽，於二零零五年一月一日已還原確認，抵銷保留盈利之年初結餘。



百利保  
控股  
有限公司

### (g) 資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(存貨、建築合約資產、金融資產、投資物業、商譽及列為待售之出售組別除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減銷售成本計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，則可收回數額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於收益表內扣除，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

於各報告日期，會就有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產(商譽除外)先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊/攤銷)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入收益表，除非資產以重估數額列賬，在此情況下，減值虧損之撥回乃根據該重估資產之有關會計政策列賬。

### (h) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業初步按成本(包括交易成本)計算。於首次確認後，投資物業乃按反映結算日市況之公平值列賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益乃於產生之年度計入收益表內。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於收益表內確認。

### (i) 列為待售之非流動資產及出售集團

倘非流動資產及出售集團之賬面值將主要透過一項銷售交易而非透過持續使用收回，該等非流動資產及出售集團乃列為待售。倘屬此情況，資產或出售組別應在其現況下可供即時出售，並只受限於出售該等資產或出售集團之一般及慣常條款，且極有可能將其出售。

列為待售之非流動資產及出售集團(投資物業及金融資產除外)乃按賬面值及公平值(以較低者為準)減銷售成本計算。



百利保  
控股  
有限公司

**(j) 發展中物業**

發展中物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。而成本值包括有關發展項目所有應佔成本，其中包括任何有關之財務費用支出。

**(k) 待發展物業**

待發展物業乃按成本值扣除任何減值虧損後記賬。而成本值包括有關收購及持有該物業所有應佔之成本，其中亦包括任何有關之融資費用支出。

**(l) 貸款支出**

建造合資格資產 (即須耗費大量時間準備作擬定用途或銷售之資產) 直接產生之貸款支出，計入該等資產之成本賬一部分。當該等資產大致可作擬定用途或出售時，則有關貸款支出停止計入成本賬。利息乃按本集團外債息率之加權平均數及 (於適用者) 與特定發展項目貸款有關之息率計入成本賬。

**(m) 投資及其他金融資產**

適用於截至二零零四年十二月三十一日止年度：

本集團將其股本投資 (其附屬公司、聯營公司及共同控權合資公司除外) 分類為長期投資及短期投資。

**長期投資**

長期投資為對擬作長期持有上市及非上市股本證券的非買賣投資。

上市證券乃按其公平值記賬，公平值乃以結算日，個別投資項目所報的市價為基準。非上市證券乃按個別證券之估計公平值列賬。非上市投資之估計公平值乃由董事會依據 (其中包括) 最近期之財務賬目或其他財務數據而釐定。

因證券的公平值有所變動而產生的盈餘及虧損乃撥作長期投資重估儲備的變動處理，直至證券售出、被領取或以其他方式處置為止，或直至證券被確認為將出現減值時，屆時於長期投資重估儲備確認的證券累積盈虧以及任何進一步之減值數額，乃於減值出現之期間在收益表中扣除。

**短期投資**

短期投資為該等持有作買賣用途之股本證券投資，該等投資按彼等於結算日所報市價為基準之公平值個別呈列。因證券之公平值變動而產生之盈虧於該等變動出現期間計入損益賬或自收益表扣除。



百利保  
控股  
有限公司

適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度：

香港會計準則第39號範圍內之金融資產乃分類為按盈虧釐定公平值之金融資產、應收貸款或應收賬項及可供出售金融資產(如適用)。金融資產於初步確認時，乃以公平值計算，及倘投資並非按盈虧釐定公平值時，則以直接應佔交易成本計算。本集團於初步確認後決定其金融資產之分類，及倘容許及適合，於結算日重新評估此項指定。

所有正常購買及銷售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾購買資產之日)確認。正常購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之購買或銷售金融資產。

#### 按盈虧釐定公平值之金融資產

分類或首次指定為持作買賣之金融資產乃列入「按盈虧釐定公平值之金融資產」類別。倘金融資產乃收購作為短期內出售目的，將分類為持作買賣。採納香港會計準則第39號後，若干投資於二零零五年一月一日獲指定為「按盈虧釐定公平值之金融資產」。該等投資之盈虧乃於收益表內確認。

#### 應收貸款及應收賬項

應收貸款及應收賬項為無於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。該等資產乃使用實際利息法按攤銷成本列賬。當應收貸款及應收賬項還原確認或減值時以及於攤銷過程中，盈虧乃於收益表內確認。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於指定為可供出售或無分類為任何其他兩種類別之上市及非上市股本證券之非衍生金融資產。於初步確認時，可供出售金融資產乃按公平值計算，盈虧確認為股本之獨立部分，直至投資還原確認或直至投資釐定為需要減值，在此情況下，則先前於股本內報告之累積收益或虧損乃計入收益表內。

當由於(i)該項投資之合理公平值估計範圍有太多可變因素；或(ii)不能合理地評估某一範圍內之多個估計之可能性及不能用於評估公平值，則非上市股本證券之公平值便不能可靠地計算，該等證券將按成本減任何減值虧損列賬。

#### 公平值

在有組織之金融市場活躍買賣之投資之公平值，是參考於結算日收市時所報之市場買入價而釐定。至於並無活躍市場之投資，則是使用估值方法釐定公平值。該等方法包括使用近期按公平原則進行之交易及參考大致上相同之另一工具之現行市價。



(n) 金融資產之減值  
(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產需要作出減值。

*按攤銷成本列賬之資產*

倘有客觀跡象表明按攤銷成本列賬之貸款及應收賬項已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)以金融資產之原本實際利率(即首次確認時計算之實際利率)折現之現值間之差額計算。資產之賬面值乃直接或透過使用備抵賬目減少。有關減值虧損乃於損益內確認。

本集團首先評估具個別重要性之金融資產是否有客觀跡象顯示個別存有減值，然後評估非具個別重要性之金融資產是否有客觀跡象顯示個別或共同存有減值。倘經個別評估之金融資產(無論具重要性與否)確定並無客觀跡象顯示存有減值，該資產會歸入一組具有相類信貸風險特性之金融資產內，並對該組別進行共同減值評估。進行個別減值評估之資產且其減值虧損會或將繼續予以確認，有關資產則不會納入共同減值評估內。

於以後期間，倘減值虧損之數額減少，而減少之原因客觀上與減值確認後所發生之事件相關，則先前確認之減值虧損可予以撥回。於撥回當日，倘資產之賬面值並無超出其攤薄成本，則減值虧損之任何其後撥回將於收益表內確認。

*按成本列賬之資產*

倘有客觀跡象表明一項無報價之股本工具(因公平值不能可靠計算而非以公平值列賬)已產生減值虧損，虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量以類似金融資產之現行市場回報率折現之現值間之差額計算。有關該等資產之減值虧損不予以撥回。

*可供出售金融資產*

倘一項可供出售金融資產減值，一項包括其成本(扣除任何主要付款及攤銷)及其現時公平值之差額之數額，減先前於損益內確認之任何減值虧損後，乃由權益撥入收益表。列為可供出售之股本工具之減值虧損並不透過損益撥回。



百利保  
控股  
有限公司

### (o) 還原已確認之金融資產

(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)

金融資產(或如適用,一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)在下列情況將還原確認:

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿;
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量之權利,惟須根據一項「通過」安排,在未有嚴重延緩第三者之情況下,已就有關權利全數承擔付款之責任;或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利,並(i)已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報;或(ii)並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報,但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利,但無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報,且並無轉讓該項資產之控制權,該項資產將以本集團持續參與該項資產為限確認。就已轉讓資產作出一項擔保之持續參與乃按資產之原賬面值及本集團或須償還之代價數額上限(以較低者為準)計算。

倘持續參與為已轉讓資產之書面及/或購買期權(包括一項股份結算期權或類似條文)之形式,則本集團之持續參與僅限於本集團可能購回之已轉讓資產之數額,倘為一項資產之書面認沽期權(包括一項股份結算期權或類似條文),則以公平值計算除外,而本集團之持續參與則僅限於已轉讓資產之公平值及期權行使價之較低者。

### (p) 附息之貸款及債項

所有貸款及債項初步按已收代價之公平值減直接應佔交易成本確認。

初步確認後,附息之貸款及債項其後利用實際利息法按攤銷成本計算。

盈利及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程在盈利或虧損淨額中確認。

### (q) 可換股債券

聯營公司之可換股債券中顯示負債特徵之部分,扣除交易成本後在聯營公司之資產負債表中確認為一項負債。於發行可換股債券時,負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定,此一數額按已攤銷成本基準列於負債項下,直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額列為換股權,經扣除交易成本後撥入及於聯營公司之股東權益內確認而本集團在此應佔之股份則計入其股東權益中。將不會於其後年度重新計算換股權之賬面值。

可換股債券之交易成本按該可換股債券之負債及股本元素應佔所得款項之比例,於首次確認該項工具時分配列入負債及股本元素應佔之部分。



**(r) 可換股優先股**

聯營公司之可換股優先股中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在聯營公司之資產負債表中確認為一項負債。於發行可換股優先股時，負債部分之公平值使用某一相若之非可換股債券之市值釐定，此一數額按已攤銷成本基準列於聯營公司之負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。

以外幣為單位之聯營公司可換股優先股之所得款項餘額列為換股權，然後確認為衍生金融工具，並計入聯營公司之流動負債。於結算日，該衍生金融工具之公平值採用二項或估值模式進行重估，因重估產生之相應損益於收益表中確認。

**(s) 還原已確認之金融負債  
(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)**

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時還原確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之還原確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

**(t) 待售物業**

待售物業被分類為流動資產，並按成本值及按個別物業之可變現淨值之較低者記賬。成本值包括所有有關該物業應佔之發展費用、有關之借貸成本及其它直接成本。可變現淨值則按於當時之市值而釐定。

**(u) 物業、廠房及設備以及折舊**

物業、廠房及設備(在施工建築工程除外)，乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後記賬。物業、廠房及設備項目之成本值包括其收購代價，以及將該資產帶動至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。而物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如保養及維修支出等，一般將於其產生期間內計入收益表內。倘若可明顯地證明因該等支出可導致該資產之未來經濟利益有所增長，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內或作為重置。

折舊乃按個別物業、廠房及設備項目之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘值。其主要之折舊年率如下：

酒店物業	按100年或剩餘租賃年期之較短者
有租期物業	按剩餘租賃年期及2.5%之較短者
有租期物業之裝修	按剩餘租賃年期
傢俬、裝修及設備	10%至25%
地盤設備	20%
汽車	25%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法乃於各結算日檢討，及倘適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時還原確認。於資產還原確認之年度於收益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈虧為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

### (v) 在**施工**建築工程

在**施工**建築工程乃指在建築或翻新工程中之物業、廠房及設備，並按成本值扣除任何減值虧損後記賬，且不計算折舊。成本值包括有關之建築或翻新工程之直接成本與及在建築期間內有關貸款金額所付之利息。當在**施工**建築工程已完成並可作商業用途時，會重新納入物業、廠房及設備之適當類別中。

### (w) **存貨**

存貨乃按成本值及可變現淨值之較低者記賬。成本值乃按先入先出法計算，並包括所有購入、轉換及其他令致存貨能達到目前位置及狀況之成本。可變現淨值乃按其估計售價扣除至出售時預期所需之額外成本計算。

### (x) **建築工程合約**

合約收入包括已協定之合約金額及因工程更改、索償及提早完成工程之獎金所得之其他數額。合約工程成本包括直接原料、分包工程合同之成本、直接人工及非固定與固定建築費用之適當部份(包括任何有關之財務費用)。

短期建築合約之收入，於建築工程完成時確認。

固定金額之長期建築合約之收入，乃按根據每份合約之有關建築師核實之工程進度之百分率確認。

當管理層預期有可預見之虧損時，即盡早作出虧損準備。

當已產生合約成本加上已確認之盈利，及經扣除已確認之虧損後，多於按工程進度已收取之工程費用時，該差額將作合約客戶欠款處理。

當按工程進度已收取之工程費用多於已產生之成本加上已確認之盈利及經扣除已確認之虧損時，該差額將作欠合約客戶款項處理。



**(y) 收入確認**

在經濟利益可能歸於本集團以及收入可得以可靠地計算時，收入將按下列之基準確認：

- (i) 租金收入，乃於物業租出之期間內並以直線法按租賃年期確認；
- (ii) 出售已完成物業及整項未完成發展項目之收入，乃於受法律約束之無條件銷售合約簽訂時確認；
- (iii) 短期建築工程合約之收入，乃於完成建築工程時確認；
- (iv) 長期建築工程合約之收入，乃按完成之百份率（詳情見上述(x)項）確認；
- (v) 酒店及其他服務收入，乃於提供服務之期間內確認；
- (vi) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (vii) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
- (viii) 出售上市股本投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；
- (ix) 買賣業務之啤酒業務收入，乃於移交擁有權予客戶（一般與其交付及接納同步）後確認；
- (x) 製餅業務收入，乃於貨品交付予客戶後確認；及
- (xi) 諮詢及管理費，乃於提供該等服務之期間確認。

**(z) 外幣**

該等財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率記錄。以外幣為單位之貨幣資產與負債按於結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於結算日，該等實體之資產及負債均按結算日適用之匯率換算為本公司之呈報貨幣，而該等公司之收益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之滙兌差額乃計入滙兌平衡儲備。於出售海外實體時，就該特定海外實體在權益中確認之遞延累計數額將於收益表內確認。

於綜合現金流量表時，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日之匯率換算為港幣。而海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。



百利保  
控股  
有限公司

### (aa) 所得稅

所得稅包括本年稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若與相同或不同期間之項目有關，則在資本中確認，並直接確認。

本期間及以往期間之即期稅項資產及負債乃按預期可收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於結算日資產及負債之稅項基準及其於賬目中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出準備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從商譽或初次確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟以可能產生足夠應課稅溢利抵扣可扣減暫時性差額為限，而未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予結轉，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從負商譽或初次確認一項交易(該交易並非為商業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司與聯營公司之投資所產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見未來可撥回及可能有足夠可動用應課稅溢利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。相反，過往未被確認之遞延稅項資產於每個結算日重新評估及在可能有足夠應課稅溢利讓所有或部份遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率衡量，根據於結算日已制定或實際會制定之稅率(及稅務法例)計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。



**(ab) 經營租賃**

凡有關資產之擁有權所附之回報及風險保留於租賃公司之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為租賃公司，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入收益表記賬。倘若本集團為承租公司，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法計入收益表內。

前附屬公司之經營租賃下之土地租賃預付款初步按成本值列賬，其後則於租賃年內按直線法確認。

**(ac) 僱員福利***股份形式之付款之交易*

本公司推行一股份認購權計劃，旨在向為本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬，而提供服務之僱員則作為股本工具之代價(「股份結算交易」)。

與僱員之股份結算交易之成本，是參考授予該工具日期之公平值計算。該公平值由外部估值師以畢蘇期權定價模式釐定，其進一步詳情載於賬目附註卅五。在評估股份結算交易時，並無計及任何表現目標條件，惟須計及與本公司股份之價格關連之條件(「市況」)(如適用)。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃於表現及/或服務之條件獲履行之期間內確認入賬，該期間直至有關僱員完全有權獲得該等獎勵之日期(「生效日期」)為止。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計支出，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之收益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計支出之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認支出，惟須視乎市況而生效之獎勵除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市況條件，惟須其他表現條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之支出須最少達到猶如條款未經修訂之水平。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款安排之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認支出。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認支出。然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授予但未行使之股份認購權之任何攤薄影響，於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

本集團已就股份結算獎勵，採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，並僅對於二零零五年一月一日或以後授予之股份結算獎勵，採用香港財務報告準則第2號。



百利保  
控股  
有限公司

### 僱傭條例長期服務金

本集團之若干僱員已完成根據香港《僱傭條例》(《僱傭條例》)所規定為本集團服務之服務年期，可於倘若其遭終止僱用時，合資格獲取長期服務金。故此，若僱員遭解僱時符合《僱傭條例》所指之特定情況，集團須負責支付此等長期服務金。

鑑於若干現有僱員於結算日已達致為本集團服務所需年數，於倘彼等在特定情況下遭終止僱用時，可根據《僱傭條例》合資格獲取長期服務金，因此，集團就可能於未來向僱員支付長期服務金之或然負債作出披露。由於該等可能出現之支付長期服務金之情況並不大可能會導致本集團之資源日後出現重大流出情況，故並無就該可能出現之支付長期服務金作出撥備。

### 僱員退休計劃

本集團遵從強制性公積金計劃條例推行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參予之僱員。供款乃按參予計劃之僱員獲得之有關收入之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時計入收益表內。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括僱主自願性供款)於供款時悉數賦予僱員，而若僱員於可部份或悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則部份或悉數退還本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之某個百分率作為該中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於收益表中扣除。

### (ad) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

- (i) 透過一家或多家中介公司，直接或間接(1)控制本集團，受本集團控制或與本集團受同一方控制；(2)於本集團擁有權益，並可藉此對本集團行使重大影響力；或(3)共同控制本集團之人士；
- (ii) 該方為聯營公司；
- (iii) 該方為共同控權合營公司；
- (iv) 該方為本集團或其母公司之主要管理人員其中一名成員；
- (v) 該方為(i)或(iv)所述之任何人士之近親；



百利保  
控股  
有限公司

- (vi) 該方為一家實體，直接或間接受(iv)或(v)所述之任何人士控制、共同控制或直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權；或
- (vii) 該方為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或屬於其關連人士之任何實體之僱員福利而設。

**(ae) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額(須承受價值改變之非重大風險)以及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為集團現金管理涉及之一部份。

**(af) 撥備**

撥備乃因過往事件而導致產生現有承擔(法定或推定)，並可能導致日後資源流出以履行該承擔，並須可就承擔數額作出可靠估計時予以確認。

倘折現產生重大影響，撥備確認之數額為預期須用以履行該承擔之日後開支於結算日之現值。因時間產生之折現現值增額乃計入收益表之融資成本內。

**(ag) 股息**

董事建議派發之末期股息於資產負債表之股本部份列為保留盈利之獨立分配，直至股東於股東大會上批准為止。當股息獲股東批准及宣派後，乃確認為一項負債。

### 三、重大會計判斷及估計

**(a) 判斷**

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

*經營租賃承擔—本集團作為出租人*

本集團已就其物業組合訂立商業物業租賃。本集團已決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。



百利保  
控股  
有限公司

### (b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

#### 商譽之減值

本集團最少每年釐定商譽是否需要減值。此須對獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值需要本集團對現金產生單位之預期日後現金流量作出估計，並選擇合適之折現率以計算該等現金流量之現值。於二零零五年十二月三十一日，本集團之商譽之賬面值為零(二零零四年：港幣58,000,000元)而計入聯營公司權益之商譽之賬面值為港幣54,000,000元(二零零四年：港幣3,400,000元)。進一步詳情載於賬目附註十八及廿一。

#### 建築工程合約之結果

本集團釐定建築工程合約之結果能否作出可靠估計。此需要參考經建築師證明之工程持續估計合約總收入和成本及完成階段，並評估日後經濟流入本集團之可能性。於年度內，對數項建築工程合約之結果作出修訂，因此導致於收益表內確認港幣9,400,000元(二零零四年：港幣6,600,000元)建築工程毛利。

#### 對以股份結算交易之公平值之計算

本公司推行股份認購權計劃，據此，本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款之交易方式獲取報酬。與僱員之該等股份結算交易之成本，是參考授出日期之公平值計算，並已就預期波動及無風險利率作出假設。該等成本，連同相應之股本增加，乃於服務之條件獲履行之期間內確認入賬。就股份結算交易於每一結算日確認直至生效日期為止之累計開支，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。



#### 四、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所區別。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) 建築及與物業相關之業務分類乃指參與建築工程及與物業相關之業務，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佈位置而予以分配，而資產乃按照資產之分佈位置而予以分配。

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。



百利保  
控股  
有限公司



## (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、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料：

## 集團

	物業發展及投資		建築及與物業相關業務		酒店擁有及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	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)	(33.2)	-	-
合計	10.5	38.2	71.1	119.0	-	534.4	29.8	0.5	-	39.4	(4.6)	(33.2)	106.8	698.3
折舊及攤銷前分類業績	191.2	51.6	(36.5)	(157.7)	-	176.1	2.8	(1.4)	3.0	4.4	0.5	(8.4)	161.0	64.6
折舊及攤銷	(0.1)	(0.1)	(0.3)	(13.4)	-	(102.5)	-	-	-	(3.1)	-	-	(0.4)	(119.1)
經營業務分類業績	191.1	51.5	(36.8)	(171.1)	-	73.6	2.8	(1.4)	3.0	1.3	0.5	(8.4)	160.6	(54.5)
利息收入及未能劃分之非業務及企業盈利													17.3	3.9
未能劃分之非業務及企業支出													(23.6)	(33.0)
未能劃分之折舊及攤銷													(0.2)	(0.2)
經營業務盈利/(虧損)													154.1	(83.8)
融資成本													(11.3)	(52.6)
應佔盈利及虧損：													-	60.1
共同控股合資公司													-	84.1
聯營公司		60.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
除稅前盈利	137.2	-	-	(0.1)	239.7	91.2	-	-	(0.1)	(7.0)	-	-	376.8	7.8
稅項													(2.1)	9.9
予母公司股份持有人及少數股東權益													517.5	17.7
分佔前年內盈利													-	-
應佔：													517.5	(31.3)
母公司股份持有人													-	49.0
少數股東權益													517.5	17.7

(a) 業務分類 (續)  
集團

	物業發展及投資		建築及對物業相關業務		酒店擁有及管理		證券投資		其他		對銷		綜合	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元												
分類資產	273.4	346.2	31.6	71.6	-	-	3.2	5.1	23.7	33.9	-	-	331.9	456.8
於聯營公司權益	385.1	223.4	0.3	2,333.7	1,934.9	0.2	-	-	0.1	0.2	(21.8)	(22.3)	2,697.4	2,136.5
列為待售之一出售集團之資產	249.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249.4	-
現金及未能劃分之資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	244.7	255.2
總資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,523.4	2,848.5
分類負債	(7.8)	(11.9)	(75.8)	(80.9)	-	-	-	-	(0.1)	(0.1)	-	-	(83.7)	(92.9)
與列為待售資產直接關連之負債	(98.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(98.9)	-
銀行及其他債項及未能劃分之負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(269.8)	(222.5)
總負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(452.4)	(315.4)
其他分類資料：														
折舊	0.1	0.1	0.3	0.3	-	102.4	-	-	-	-	-	-	3.1	-
商譽攤銷	-	-	-	13.1	-	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-
於收益表已確認之減值虧損/ (減值虧損回撥)	(21.0)	-	58.0	189.6	-	(30.0)	-	-	-	-	-	-	-	-
物業價值回撥	-	(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：

## 集團

	香港		中國內地		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				

## 五、收入、其他收入及收益

收入 (亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析載列如下：

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
收益		
租金收入：		
投資物業	0.1	0.1
待售物業	9.4	8.5
酒店物業	—	12.0
建築及與建築業務相關之收入	50.2	85.2
出售物業之收益	0.1	23.9
物業管理費	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
	<u>106.8</u>	<u>698.3</u>



## 賬目附註 (續)



百利保  
控股  
有限公司

	集團	
	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	—	0.4
按盈虧釐定公平值之股本投資之公平值收益 (淨額)	2.3	—
出售附屬公司權益之收益	68.2	—
超逾業務合併成本之剩額/負商譽之確認	1.0	1.8
其他	2.6	1.9
	91.8	7.9
	91.8	7.9

## 六、其他經營業務收入/(支出) (淨額)

其他經營業務收入/(支出) (淨額) 包括以下項目：

	集團	
	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)
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 七、就降值及減值所作之撥備回撥/(撥備) (淨額)

就降值及減值所作之撥備回撥/(撥備) (淨額) 包括以下項目：

	集團	
	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	—
商譽之減值	(58.0)	(189.6)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>63.0</u>	<u>(142.3)</u>



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)

### 八、除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除：

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
出售已完成物業之成本	0.1	11.8
出售存貨及提供服務之成本	5.8	230.8
折舊	0.7	93.3
減：納入物業發展項目及建築工程合約 成本內之折舊	(0.1)	(0.1)
	<u>0.6</u>	<u>93.2</u>
攤銷土地租賃預付款	—	12.9
僱員福利支出 (不包括附註十之董事酬金)：		
工資及薪金*	25.6	182.3
以股份結算股份認購權支出	0.3	—
僱員退休計劃供款	1.4	9.5
減：收回供款	(0.1)	(0.4)
僱員退休計劃供款淨額	<u>1.3</u>	<u>9.1</u>
	27.2	191.4
減：納入物業發展項目及建築工程 合約成本內之僱員成本：		
工資及薪金	(14.0)	(13.4)
僱員退休計劃供款	(0.7)	(0.6)
	<u>12.5</u>	<u>177.4</u>
商譽之攤銷**	—	13.2
核數師酬金	1.3	2.8
於土地及建築物經營租賃中所付之最低租金	1.8	3.9
重估短期投資之未確認虧損	—	1.6

\* 其中為數港幣3,200,000元 (二零零四年：港幣152,300,000元) 已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

\*\* 上年度商譽之攤銷計入綜合收益表之「折舊及攤銷」一項。



百利保  
控股  
有限公司

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
並已計入：		
租金總收入	9.5	20.6
減：支出	(3.1)	(5.3)
租金收入淨額	<u>6.4</u>	<u>15.3</u>

## 九、融資成本

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
利息支出：		
須於五年內全數償還 之銀行貸款及透支	9.7	55.6
須於五年內全數償還之其他貸款、 可換股債券及可換股優先股	1.6	13.5
	<u>11.3</u>	<u>69.1</u>
銀行貸款之豁免利息	—	(22.5)
	<u>11.3</u>	<u>46.6</u>
遞延支出之攤銷	—	6.0
融資成本總額	<u>11.3</u>	<u>52.6</u>



百利保  
控股  
有限公司

## 十、董事酬金

根據上市規則及公司條例第161條披露之年內董事酬金如下：

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
袍金	1.0	1.3
其他酬金：		
薪金及其他津貼	3.6	7.1
按業績表現計算/非固定之花紅	0.8	0.7
僱員股份認購權福利	1.3	—
僱員退休計劃之供款	0.3	0.5
	<u>7.0</u>	<u>9.6</u>

於年度內，就若干董事為本集團所提供之服務根據本公司之股份認購權計劃授予彼等股份認購權，有關進一步詳情已載於賬目附註卅五內。該等認購權之公平值乃於授予日期釐定及於收益表內攤銷，並已於上述董事酬金內披露。

### (a) 獨立非執行董事

於年度內，支付予獨立非執行董事之袍金如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
石禮謙先生，JP	0.15	0.13
伍兆燦先生	0.15	0.13
黃之強先生	0.20	0.04
吳樹熾博士*	—	0.23
	<u>0.50</u>	<u>0.53</u>

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零四年：無)。

\* 於二零零五年一月辭世



百利保  
控股  
有限公司

## (b) 執行董事及一非執行董事

	袍金 港幣百萬元	薪金及 其他津貼 港幣百萬元	按業績	僱員股份 認購權福利 港幣百萬元	僱員退休 計劃之供款 港幣百萬元	酬金總計 港幣百萬元
			表現計算/ 非固定之花紅 港幣百萬元			
<b>二零零五年</b>						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.10	1.93	0.34	0.91	0.19	3.47
范統先生	0.10	0.72	0.24	0.13	0.07	1.26
羅俊圖先生	0.10	0.44	0.15	0.13	0.03	0.85
吳季楷先生	0.10	0.45	0.11	0.13	0.03	0.82
	<u>0.40</u>	<u>3.54</u>	<u>0.84</u>	<u>1.30</u>	<u>0.32</u>	<u>6.40</u>
非執行董事：						
羅李潔提女士	0.10	—	—	—	—	0.10
	<u>0.50</u>	<u>3.54</u>	<u>0.84</u>	<u>1.30</u>	<u>0.32</u>	<u>6.50</u>
<b>二零零四年</b>						
執行董事：						
羅旭瑞先生	0.16	4.61	0.36	—	0.34	5.47
范統先生	0.16	0.97	0.20	—	0.10	1.43
羅俊圖先生	0.16	0.36	0.05	—	0.03	0.60
吳季楷先生	0.16	1.12	0.10	—	0.08	1.46
	<u>0.64</u>	<u>7.06</u>	<u>0.71</u>	<u>—</u>	<u>0.55</u>	<u>8.96</u>
非執行董事：						
羅李潔提女士	0.16	—	—	—	—	0.16
	<u>0.80</u>	<u>7.06</u>	<u>0.71</u>	<u>—</u>	<u>0.55</u>	<u>9.12</u>



百利保  
控股  
有限公司

上述上年度之董事酬金包括若干本公司董事於截至二零零四年七月三十一日止七個月(即富豪不再為本公司之附屬公司當日)內從本公司之前上市附屬公司富豪,有關管理其事務所收取之酬金。

本公司之獨立非執行董事於截至二零零五年十二月三十一日止年度之應收董事袍金總額(包括彼等獨立非執行董事出任審核委員會成員而應收之酬金)為港幣500,000元(二零零四年:港幣530,000元)。

於年度內,並無與上述董事訂立任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

於年度內,董事為本集團所提供之服務而獲授予股份認購權。有關本公司之股份認購權計劃進一步之詳情載於賬目附註卅五內。

## 十一、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士包括四名(二零零四年:三名)董事,其酬金詳情已披露於賬目附註十內。其餘一名(二零零四年:兩名)非董事最高薪酬人士之酬金如下:

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
薪金及其他酬金	0.9	1.7
按業績表現計算/非固定之花紅	0.1	0.3
僱員股份認購權福利	0.1	—
僱員退休計劃之供款	0.1	0.1
	<u>1.2</u>	<u>2.1</u>

該名(二零零四年:兩名)人士之酬金介乎下列範圍:

港幣	二零零五年 人數	二零零四年 人數
1,000,001元 — 1,500,000元	<u>1</u>	<u>2</u>

於年度內,已就該名非董事最高薪酬人士為本集團所提供之服務而授予10,000,000份(二零零四年:無)股份認購權。有關本公司股份認購權計劃進一步之詳情載於賬目附註卅五內。



百利保  
控股  
有限公司

## 十二、稅項

	集團	
	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		
就年度內盈利所作之課稅準備	2.1	2.4
即期－海外		
就年度內盈利所作之課稅準備	—	0.1
遞延稅項收入(附註廿五)	—	(12.4)
	<hr/>	<hr/>
年度之稅項總支出/(抵免)	2.1	(9.9)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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盈利，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盈利稅項乃按個別法制有關之現行法例、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

鑑於共同控權合資公司於上年度內並無賺取應課稅盈利，故該年度未有就該共同控權合資公司之稅項作課稅準備。



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)

適用於按本公司及其附屬公司所在國家之法定稅率計算除稅前盈利之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

	集團			
	二零零五年 港幣百萬元	%	二零零四年 港幣百萬元 (重列)	%
除稅前盈利	<u>519.6</u>		<u>7.8</u>	
按法定稅率計算之稅項	90.9	17.5	1.4	17.5
往年遞延稅項之調整	—	—	9.0	115.5
共同控權合資公司及 聯營公司應佔盈虧	(65.9)	(12.7)	(28.8)	(369.2)
毋須課稅收入	(37.9)	(7.3)	(1.9)	(24.3)
不可用作扣稅之支出	13.5	2.6	54.0	692.4
過往期間已動用之稅項虧損	(3.7)	(0.7)	(29.8)	(382.0)
於年度內並未確認之遞延稅項 資產增額/(減額)	5.4	1.0	(13.8)	(176.8)
其他	(0.2)	—	—	—
按本集團實際稅率計算之 稅項支出/(抵免)	<u>2.1</u>	<u>0.4</u>	<u>(9.9)</u>	<u>(126.9)</u>

應佔聯營公司之稅項收入為數港幣46,700,000元(二零零四年：港幣12,300,000元)已計入列於綜合收益表上之「應佔聯營公司盈利及虧損」內。



百利保  
控股  
有限公司

### 十三、 母公司股份持有人應佔年內盈利

於截至二零零五年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔盈利，包括本公司財務報表內之一項虧損為數港幣3,300,000元(二零零四年：盈利港幣518,400,000元)(附註六(b))。

### 十四、 股息

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
擬派末期股息－每股普通股港幣0.2仙 (二零零四年：無)	14.4	—

擬派年度內末期股息須待本公司股東於即將召開之股東週年大會上批准，方可作實。



百利保  
控股  
有限公司

## 十五、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)

### (a) 每股普通股基本盈利/(虧損)

每股普通股基本盈利/(虧損)乃根據年度內母公司股份持有人應佔年內盈利港幣517,500,000元(二零零四年：虧損港幣31,300,000元，經重列)，及於年度內本公司之已發行普通股之加權平均數7,208,500,000股(二零零四年：5,383,100,000股)計算。

### (b) 每股普通股攤薄盈利/(虧損)

截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利之計算，乃根據年度內母公司股份持有人應佔年內盈利，經調整本集團於富豪集團為數港幣32,900,000元之權益比例減額，以及本年度內本公司已發行普通股之加權平均數7,208,500,000股計算，並假設於年初，富豪集團之所有尚未獲行使之可換股債券(包括選擇性可換股債券)，已悉數被轉換及為富豪普通股，而富豪之所有尚未獲行使之認股權證所附帶之認股權，亦已悉數被行使以認購富豪普通股。於年度內轉換富豪之尚未獲行使之可換股優先股並無攤薄影響。此外，由於年度內尚未獲行使之本公司及富豪股份認購權之行使價，均較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄虧損，乃根據年度內母公司股份持有人應佔年內虧損(經重列)，經調整本集團於富豪集團為數港幣11,700,000元之權益比例減額計算，並假設富豪集團之所有尚未獲行使之可換股債券(包括選擇性可換股債券)及其所有尚未獲行使之認股權證所附帶之認股權，於該年初或其各自之發行日(取有關之較後日期)，已分別悉數被轉換為富豪普通股及悉數被行使以認購富豪普通股。用於計算之加權普通股平均數乃該年內發行之普通股加權平均數(其亦以用作計算每股基本盈利)及為數港幣1,057,700,000元將予發行之加權普通股平均數(假設於該年初，本公司之所有1,990,000,000股可換股優先股，已悉數被轉換為相同數目之本公司普通股)之總和。於該年度內轉換富豪之尚未獲行使之可換股優先股並無攤薄影響。此外，由於該年度內尚未獲行使之本公司及富豪股份認購權之行使價，均較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此，該等股份認購權對每股普通股基本虧損並無攤薄影響。



百利保  
控股  
有限公司

## 十六、物業、廠房及設備

	集團				
	租賃物業 港幣百萬元	租賃物業 之裝修、 傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	地盤設備 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
二零零五年十二月三十一日					
於二零零四年十二月三十一日及 於二零零五年一月一日：					
成本	1.1	7.9	1.7	1.0	11.7
累積折舊	(0.2)	(7.4)	(1.7)	(0.9)	(10.2)
賬面淨值	<u>0.9</u>	<u>0.5</u>	<u>—</u>	<u>0.1</u>	<u>1.5</u>
於二零零五年一月一日，					
已扣除累積折舊	0.9	0.5	—	0.1	1.5
增置	—	2.9	—	0.7	3.6
出售/撇銷	—	(1.7)	(1.7)	(0.3)	(3.7)
出售/撇銷時之折舊回撥	—	1.7	1.7	0.3	3.7
年內折舊撥備	(0.1)	(0.5)	—	(0.1)	(0.7)
於二零零五年十二月三十一日， 已扣除累積折舊	<u>0.8</u>	<u>2.9</u>	<u>—</u>	<u>0.7</u>	<u>4.4</u>
於二零零五年十二月三十一日：					
成本	1.1	9.1	—	1.4	11.6
累積折舊	(0.3)	(6.2)	—	(0.7)	(7.2)
賬面淨值	<u>0.8</u>	<u>2.9</u>	<u>—</u>	<u>0.7</u>	<u>4.4</u>



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)

### 集團

	酒店， 包括傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元 (重列)	租賃物業 港幣百萬元	租賃物業之 裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣百萬元	地盤設備 港幣百萬元	在施工 建築工程 港幣百萬元	汽車 港幣百萬元	總計 港幣百萬元 (重列)
二零零四年十二月三十一日							
於二零零四年一月一日：							
成本	8,617.8	41.8	59.8	1.7	8.6	2.5	8,732.2
累積折舊及減值	(2,615.8)	(8.3)	(49.2)	(1.7)	(8.6)	(2.4)	(2,686.0)
賬面淨值	<u>6,002.0</u>	<u>33.5</u>	<u>10.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>0.1</u>	<u>6,046.2</u>
於二零零四年一月一日，							
已扣除累積折舊及減值	6,002.0	33.5	10.6	—	—	0.1	6,046.2
增置	13.9	—	1.2	—	—	0.5	15.6
出售/撤銷	—	—	(0.2)	—	—	—	(0.2)
出售/撤銷時之折舊回撥	—	—	0.2	—	—	—	0.2
酒店物業之減值回撥	30.0	—	—	—	—	—	30.0
年內折舊撥備	(89.4)	(0.8)	(3.0)	—	—	(0.1)	(93.3)
因不綜合一上市附屬 公司而產生	(8,631.7)	(40.7)	(52.9)	—	(8.6)	(2.0)	(8,735.9)
因不綜合一上市附屬公司 而產生之折舊回撥	<u>2,675.2</u>	<u>8.9</u>	<u>44.6</u>	<u>—</u>	<u>8.6</u>	<u>1.6</u>	<u>2,738.9</u>
於二零零四年 十二月三十一日，							
已扣除累積折舊	<u>—</u>	<u>0.9</u>	<u>0.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>0.1</u>	<u>1.5</u>
於二零零四年 十二月三十一日：							
成本	—	1.1	7.9	1.7	—	1.0	11.7
累積折舊	—	(0.2)	(7.4)	(1.7)	—	(0.9)	(10.2)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>0.9</u>	<u>0.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>0.1</u>	<u>1.5</u>



百利保  
控股  
有限公司

該等租賃物業以中期租賃持有及位於香港。

誠如二零零三年度之財務報表中所披露，富豪集團於二零零三年訂立買賣協議（「富豪買賣協議」），出售富豪東方酒店予一名獨立第三者，代價為港幣350,000,000元（可予以調整）。根據一份於二零零四年三月訂立之富豪買賣協議之補充協議，富豪買賣協議之完成日期由原定之二零零四年三月三十一日押後至二零零四年六月三十日，同時恢復富豪集團於經押後之完成日期前行使終止買賣協議之權利（「富豪東方酒店權利」）。於富豪買賣協議仍然持續有效之時，富豪董事認為，按富豪東方酒店於二零零三年十二月三十一日之可變現淨值為其列值乃為合適。於二零零四年六月三日，富豪集團行使富豪東方酒店權利及於二零零四年六月二十四日起終止富豪買賣協議。因此，撥回減值虧損港幣30,000,000元（經重列）於上年度之收益表確認。

## 十七、投資物業

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於一月一日之賬面值	0.9	1.7
出售	(0.6)	(0.8)
於十二月三十一日之賬面值	0.3	0.9

本集團之投資物業乃位於香港，並按以下租約年期持有：

	港幣百萬元
長期租約	0.2
中期租約	0.1
	0.3

於二零零五年十二月三十一日，本集團之投資物業由符合皇家特許測量師學會資格之獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準重估為港幣300,000元。若干投資物業現根據經營租賃出租予第三者，進一步之概要詳情載於賬目附註四十二(a)。



百利保  
控股  
有限公司

## 十八、商譽/負商譽

因收購上市附屬公司(其由二零零四年七月三十一日起成為本集團之上市聯營公司(附註廿一))及非上市附屬公司之額外權益所產生，而納入成本作為一項資產或於綜合資產負債表內予以確認之商譽及負商譽之數額列載如下：

	集團 商譽 百萬港元
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>	
於二零零五年一月一日：	
成本：	
如早前呈報	275.0
年初調整：香港財務報告準則第3號(附註二.二(e))	(27.4)
	<u>247.6</u>
經重列	247.6
累積攤銷及減值：	
如早前呈報	(217.0)
年初調整：香港財務報告準則第3號(附註二.二(e))	27.4
	<u>(189.6)</u>
經重列	(189.6)
賬面淨值	<u>58.0</u>
於二零零五年一月一日之成本，扣除累積減值	58.0
年內減值撥備	(58.0)
	<u>—</u>
於二零零五年十二月三十一日之成本及賬面值	<u>—</u>



百利保  
控股  
有限公司

	集團		
	商譽 港幣百萬元 (重列)	負商譽 港幣百萬元 (重列)	總計 港幣百萬元 (重列)
<b>二零零四年十二月三十一日</b>			
於二零零四年一月一日：			
成本	274.8	(4.3)	270.5
累積攤銷及減值	(14.3)	0.2	(14.1)
賬面淨值	<u>260.5</u>	<u>(4.1)</u>	<u>256.4</u>
於二零零四年一月一日之成本，			
已扣除累積攤銷及減值	260.5	(4.1)	256.4
收購上市附屬公司額外權益	3.5	(40.9)	(37.4)
收購附屬公司額外權益	0.2	—	0.2
年內已確認為收入/(攤銷撥備)	(13.1)	0.8	(12.3)
年內減值撥備	(189.6)	—	(189.6)
重新分類列入聯營公司權益(附註廿一)	(3.5)	44.2	40.7
於二零零四年十二月三十一日	<u>58.0</u>	<u>—</u>	<u>58.0</u>
於二零零四年十二月三十一日：			
成本	275.0	—	275.0
累積攤銷及減值	(217.0)	—	(217.0)
賬面淨值	<u>58.0</u>	<u>—</u>	<u>58.0</u>



百利保  
控股  
有限公司

於二零零四年，過往並無與綜合資本儲備對銷之商譽於其長達二十年之估計可使用年期限內按直線基準攤銷。

誠如賬目附註二.二(e)之進一步闡釋，本集團應用香港財務報告準則第3號之過渡性條款，容許於二零零一年前進行業務合併所產生之商譽繼續與綜合資本儲備對銷。

保留於綜合資本儲備且因於二零零一年一月一日前收購附屬公司產生之商譽及負商譽之金額於二零零四年十二月三十一日分別為港幣97,800,000元及港幣420,500,000元(經重列)。於二零零五年一月一日採納香港財務報告準則第3號後，該港幣420,500,000元之負商譽已還原確認，並相應調整年初保留盈利。商譽之金額按成本減過往年度產生之累積減值港幣97,800,000元列賬。

### 商譽之減值測試

商譽之結餘與收購若干附屬公司有關，該等附屬公司從事與物業相關業務，包括保安系統及產品及其他軟件開發及分銷(「業務單位」)。往年，由於董事尚未決定本集團會否依據其拓展業務計劃分配足夠資源撥資推行該等附屬公司之業務營運，因此，有關商譽之賬面值為數港幣58,000,000元乃參考一名獨立專業合資格估值師按二零零四年十二月三十一日之業務收縮狀況進行之業務估值(「估值」)釐定，並於其後在該年之綜合收益表內確認為數港幣189,600,000元之減值。

於年度內，由於行內競爭激烈，業務單位之經營表現遜於估值內根據業務收縮狀況作出之預測。董事認為，儘管業務單位持續經營，惟未肯定業務單位於可預見未來能否產生足夠現金流量實現商譽之賬面值，因此已進一步於本年度綜合收益表作出及確認減值港幣58,000,000元，以致於二零零五年十二月三十一日全面撤銷商譽。



百利保  
控股  
有限公司

## 十九、發展中物業

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於一月一日	7.2	7.2
出售一附屬公司(附註卅八(d))	(7.2)	—
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>7.2</u>
按地域劃分之分析：		
於中國之租賃土地， 經扣除降值之成本值：		
中期	<u>—</u>	<u>7.2</u>

## 二十、待發展物業

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於香港中期租賃土地之成本值：		
於一月一日及十二月三十一日	<u>26.7</u>	<u>26.7</u>

廿一、聯營公司權益

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
上市及非上市公司：		
應佔資產淨額	2,341.6	1,942.5
因收購產生之商譽	54.0	3.4
因收購產生之負商譽	—	(43.3)
	<u>2,395.6</u>	<u>1,902.6</u>
貸款予聯營公司	156.4	235.0
應收承兌票據	145.0	—
聯營公司之欠款	2.9	0.4
應付一聯營公司之欠款	(2.1)	(1.1)
	<u>2,697.8</u>	<u>2,136.9</u>
減：減值撥備	(0.4)	(0.4)
	<u>2,697.4</u>	<u>2,136.5</u>



百利保  
控股  
有限公司

	商譽 港幣百萬元	集團 負商譽 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
<b>二零零五年十二月三十一日</b>			
二零零五年一月一日：			
成本：			
如早前呈列	3.0	(50.5)	(47.5)
上年度調整：香港會計準則 第16及17號/香港會計準則 詮釋第2號(附註二.二(a))	0.5	5.3	5.8
年初調整：香港財務報告準則 第3號(附註二.二(e))	(0.1)	45.2	45.1
經重列	3.4	—	3.4
累積攤銷：			
如早前呈列	(0.1)	2.1	2.0
上年度調整：香港會計準則 第16及17號/香港會計準則 詮釋第2號(附註二.二(a))	—	(0.2)	(0.2)
年初調整：香港財務報告準則 第3號(附註二.二(e))	0.1	(1.9)	(1.8)
經重列	—	—	—
賬面淨值	3.4	—	—
於二零零五年一月一日之成本值，			
經重列	3.4	—	3.4
收購上市聯營公司額外權益	50.6	—	50.6
於二零零五年十二月三十一日之			
成本值及賬面值	54.0	—	54.0



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)



百利保  
控股  
有限公司

	集團		
	商譽 港幣百萬元 (重列)	負商譽 港幣百萬元 (重列)	總計 港幣百萬元 (重列)
<b>二零零四年十二月三十一日</b>			
於二零零四年一月一日：			
成本	—	(3.1)	(3.1)
累積攤銷	—	0.3	0.3
賬面淨值	—	(2.8)	(2.8)
於二零零四年一月一日之成本值，			
扣除累積攤銷	—	(2.8)	(2.8)
因不綜合上市附屬公司之賬目而產生 (附註十八)：			
成本	3.5	(45.2)	(41.7)
累積攤銷	—	1.0	1.0
年內確認為收入/(攤銷準備)	(0.1)	1.0	0.9
因不綜合上市附屬公司之賬目而釋出：			
成本	—	3.1	3.1
累積攤銷	—	(0.4)	(0.4)
於二零零四年十二月三十一日	3.4	(43.3)	(39.9)
於二零零四年十二月三十一日：			
成本	3.5	(45.2)	(41.7)
累積攤銷	(0.1)	1.9	1.8
賬面淨值	3.4	(43.3)	(39.9)

於二零零四年，早前未抵銷綜合儲備之商譽乃於其二十年之估計可使用年期按直線法攤銷。

向聯營公司提供之貸款為無抵押、免息及無須於一年內償還。賬目附註卅九 (b) 所詳述應收上市附屬公司港幣145,000,000元之應收承兌票據按年利率3%計息。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

應收/應付聯營公司款項為無抵押、免息，且無固定還款期。

應佔資產淨值指未計本集團少數股東權益應佔之資產淨值前之本集團應佔份額。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

公司名稱	成立/ 註冊地點	所持已發行 股份之資料	集團應佔股本權益		主要業務
			百分率		
			二零零五年	二零零四年	
富豪酒店國際控股 有限公司 (「富豪」) #	百慕達	普通股每股面值	46.0	45.0	投資控股
		0.01港元			
		優先股每股面值			
		10美元	20.5	20.5	
Talent Faith Investments Ltd. (「Talent Faith」)	英屬 維爾京群島	普通股每股面值 1美元	不適用 <sup>(1)</sup>	100.0 <sup>(1)</sup>	投資控股
Hang Fok Properties Limited (「Hang Fok」)	英屬 維爾京群島	普通股每股面值 1美元	50.0 <sup>(2)</sup>	100.0	投資控股
達展發展有限公司*	香港	普通股每股面值 1港元	30.0	30.0	物業發展
寰振有限公司*	香港	普通股每股面值 1港元	30.0	30.0	分銷保安 系統及軟件
維加樂管理有限公司	香港	普通股每股面值 1港元	25.0	25.0	經營小食 餐飲

\* 此等公司之賬目審核非由安永會計師事務所負責。

# 富豪及其附屬公司從事酒店擁有權及管理、物業投資及其他投資等業務活動。

- (1) 由於本集團於二零零三年度訂立協議 (「買賣協議」) 出售其於Talent Faith之全部股權，故對於Talent Faith之控制被視為暫時性，須視乎買賣協議之結果而定，因此，於過往年度儘管本集團於Talent Faith之股權由50%增加至二零零三年之100%，其於Talent Faith之股權仍列作聯營公司權益。

於年度內，於Talent Faith之股權乃根據香港財務報告準則第5號列為待售之出售集團作會計處理，詳情載於賬目附註三十。

- (2) 繼於年度內本集團出售部份於Hang Fok之50%股權 (詳情載於賬目附註廿二及卅九(b)) 後，Hang Fok成為本集團聯營公司。



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)

依董事會之意見，以上所列本集團之聯營公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之聯營公司。董事認為如若詳列其他聯營公司之資料，則令致資料過於冗長。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

上述所有聯營公司均於其成立/註冊地點經營，惟富豪於百慕達成立但於香港經營。

上述所有聯營公司已以權益法於此等財務報表作會計處理，惟Talent Faith乃根據香港財務報告準則第5號作為年內一列為待售之出售集團除外(附註三十)。

有關本集團聯營公司之概述財務資料已摘錄自彼等之經審核綜合財務報表及/或管理賬目，概述如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
資產	12,308.9	7,393.2
負債	9,902.9	5,900.1
收入	1,144.3	1,053.3
盈利	839.2	366.5



百利保  
控股  
有限公司

## 廿二、可供出售股本投資/長期投資

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
上市股本投資，按公平值：		
香港	108.0	123.9
其他地方	—	8.5
	<u>108.0</u>	<u>132.4</u>
非上市股本投資，按公平值：		
賬面值	14.2	313.1
減值撥備	—	(242.0)
	<u>14.2</u>	<u>71.1</u>
	<u>122.2</u>	<u>203.5</u>

於年度內，於股本直接確認之本集團可供出售股本投資/長期投資之虧損總額為港幣13,600,000元(二零零四年：收益總額港幣137,500,000元)。

上述投資包括於二零零五年一月一日指定為可供出售金融資產之股本證券，且無固定到期日或票面息率。

上市股本投資之公平值乃根據所報市價計算。非上市可供出售股本投資之公平值則根據非由可觀察市價或利率支持之假設以估值法作出估計。董事相信，估值法產生之估計公平值(記錄於綜合資產負債表)及公平值之有關變動(記錄於綜合權益)屬合理，且為於結算日最恰當之價值。

於二零零五年十二月三十一日，本集團賬面值港幣27,900,000元(二零零四年：港幣96,400,000元)之上市投資已為取得本集團之銀行及其他債項而作為抵押。



百利保  
控股  
有限公司

於上年度，非上市股本投資包括為數港幣56,900,000元，乃指集團分別於兩間於中華人民共和國(「中國」)北京成立之中外合資合營企業，即北京世紀城市房地產開發有限公司及北京建業房地產開發有限公司(統稱「該等投資公司」)，所持其中各23%之權益之投資。儘管集團於該等投資公司各持23%權益，惟董事會確定由於本集團先前與獨立第三者訂定一項協議安排，據此，集團未能於該等投資公司之財務及業務政策方面行使顯注影響力，則集團可以其全部於該等投資公司所持之權益換取由該等投資公司共同及實益持有該地塊內已劃定為酒店部份全部權益。故此，董事會認為將該投資列作可供出售股本投資/長期投資乃屬恰當。

誠如本集團於過往年度之經審核綜合賬目所述，由該等投資公司實益及共同持有之一地塊，因長期閒置而遭北京市國土局收回。本集團及其他受影響各方已與中國有關政府機關進行磋商，冀能維護該等投資公司於該地塊之權益。於二零零一年及二零零二年，該等投資涉及總減值虧損港幣242,000,000元。

於二零零四年八月，有關政府機構向該等投資公司之其中一間合營公司授予一項北京市國有土地使用權出讓合約(「土地使用合約」)，以授出該發展項目之土地使用權，惟須待支付所需土地出讓金後方可作實。由於有關合營企業方之間未能達成共識，根據土地使用合約條款之付款期限經已屆滿，但仍未付土地出讓金。本集團繼續積極與其他合營企業方及有關中國政府機關進行磋商，為確保本集團於該等投資公司之權益能獲最理想回報，尋求可解決目前情況之其他可行方案。

於二零零五年七月，本集團與富豪集團完成其於當時之全資附屬公司Hang Fok Properties Limited(「Hang Fok」)(持有該等投資公司23%股權)之50%股權之買賣協議，代價為港幣145,000,000元(「Hang Fok買賣協議」)。富豪集團獲賦予權利可終止或撤銷Hang Fok買賣協議，惟該權利須受制於有關該等投資公司當時尚未取得之土地使用權之可若干後決條件而予以行使。本集團於Hang Fok之投資自始作為聯營公司權益列賬。

於二零零五年九月，Hang Fok進一步向另一合營夥伴收購該等投資公司36%股權，使其於該等投資公司之股權增加至59%。

於結算日後，於二零零六年二月，其中一間該等投資公司正式就原土地地塊之若干部份訂立兩份新土地出讓合約(「新出讓合約」)。經考慮根據新出讓合約所批予該等投資公司之土地使用權權利及中國北京當前市況後，富豪集團於二零零六年四月三日同意接納後決條件為已達成或獲豁免。



百利保  
控股  
有限公司

## 廿三、按盈虧釐定公平值之股本投資

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於香港之上市股本投資，按市值	8.6	—

於二零零五年一月一日，上述股本投資指定為按盈虧釐定公平值之股本投資。

## 廿四、應收貸款

該結餘指本集團授予購買集團物業單位人士之長期按揭貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須按二至二十年分期償還。該等長期按揭貸款乃按香港最優惠利率至香港最優惠利率加2%之年息率計算利息。

## 廿五、遞延稅項

於年度內，本集團之遞延稅項資產及負債之變動如下：

## 遞延稅項資產

## 集團

	可用作抵扣未來 應課稅盈利之虧損	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於一月一日	—	70.1
於年度內計入收益表之遞延稅項	—	16.4
不綜合上市附屬公司賬目而釋出	—	(86.5)
於十二月三十一日之總遞延稅項資產	—	—



百利保  
控股  
有限公司

## 遞延稅項負債

## 集團

	加速稅項折舊	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
於一月一日	—	114.7
於年度內於收益表扣除之遞延稅項	—	4.0
不綜合上市附屬公司賬目而釋出	—	(118.7)
於十二月三十一日之總遞延稅項負債	—	—

於二零零五年十二月三十一日，本集團有自香港及美國產生之稅項虧損分別達港幣849,600,000元(二零零四年：港幣792,400,000元)及港幣216,900,000元(二零零四年：港幣293,400,000元)。自香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。而自美國所產生之稅項虧損則可於長達二十年之期間內動用。本集團難以預計未來盈利來源，故並無就本集團之稅項虧損確認任何遞延稅項資產。

於結算日，未於賬目內確認有關稅項虧損之遞延稅項資產達港幣224,600,000元(二零零四年：港幣241,300,000元)。

於二零零五年十二月三十一日，概無就本集團若干附屬公司或聯營公司之非滙出盈利之應付稅項而產生任何重大未確認遞延稅項負債(二零零四年：無)，此乃因該等款項若滙出，則本集團不用就額外稅項承擔任何責任。

## 廿六、按盈虧釐定公平值之股本投資/短期投資

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於香港上市之股本投資，按市值	3.2	5.1

於二零零五年十二月三十一日，上述股本投資列為持有作買賣用途。



百利保  
控股  
有限公司

## 廿七、待售物業

本集團之若干待售物業之賬面值為港幣242,900,000元(二零零四年：港幣243,100,000元)已用作擔保本集團之銀行貸款之抵押。

若干本集團之待售物業已按經營租賃而租予第三者，其進一步之闡述已載於賬目附註四十二(a)內。

## 廿八、存貨

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
原料	0.1	0.2
半製成品	0.9	3.0
製成品	0.5	0.1
	<u>1.5</u>	<u>3.3</u>



百利保  
控股  
有限公司

### 廿九、應收賬項、按金及預付款項

該結餘港幣22,400,000元(二零零四年：港幣9,000,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等應收賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個內	21.9	6.2
四至六個月	0.5	2.0
七至十二個月	—	0.7
超過一年	—	0.1
	<u>22.4</u>	<u>9.0</u>

#### 除賬期限

業務往來客戶應收賬項之除賬限期一般由30至90日。本集團採取嚴謹監控有關尚未收取借款，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。因上述安排及本集團之要約方及客戶分佈甚廣，故本集團之除賬風險並無過分集中。

本集團上市聯營公司、該上市聯營公司之一間共同控權合資公司及一間關連公司之應付款項結餘分別為港幣13,800,000元(二零零四年：無)、港幣2,700,000元(二零零四年：港幣6,400,000元)及港幣8,400,000元(二零零四年：無)，為無抵押及免息，須按與提供予本集團主要客戶類似之除賬期或應要求時償還。



百利保  
控股  
有限公司

### 三十、 列為待售之出售集團

於過往年度，由於本集團於二零零三年訂立協議（「買賣協議」）出售其於一間投資公司Talent Faith（附註廿一）之全部股權，故對於該公司之控制被視為暫時性，須視乎買賣協議之結果而定，因此，儘管本集團於該投資公司之股權於二零零三年由50%增加至之100%，其於該公司之股權仍列作聯營公司權益。

於結算日，買賣協議尚未完成，而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於本集團之綜合賬目內綜合入賬，而投資公司及其附屬公司（「投資集團」）之資產及負債分別作為流動資產及流動負債項下之列為待售之出售集團之資產及負債呈報。

於十二月三十一日列為待售之投資集團之資產及負債之主要類別如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
資產		
應收貸款	249.4	—
負債		
少數股東貸款	(98.9)	—

### 卅一、 應付賬項及費用

該結餘港幣5,200,000元（二零零四年：港幣1,300,000元），乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等應付賬項之賬齡分析列載如下：

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
尚未繳付結存之賬齡：		
三個月內	5.1	1.3
超過三個月	0.1	—
	5.2	1.3

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期通常為90日。

該結餘包括本集團上市聯營公司應收之款項港幣8,100,000元（二零零四年：港幣8,100,000元），為無抵押、免息，且無固定還款期。

冊二、 建築工程合約

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利 再扣除已確認虧損	1,578.2	1,539.9
減：按工程進度應收之費用	(1,606.5)	(1,573.6)
已包括於應付賬項及費用內欠合約客戶 之總款額	(28.3)	(33.7)

於二零零五年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣3,800,000元(二零零四年：港幣3,500,000元)之金額，已包括在流動資產之應收賬項、按金及預付款項之賬目內。

於二零零五年十二月三十一日，約港幣300,000元(二零零四年：港幣2,300,000元)之工程合約客戶預付款額，已包括在流動負債之應付賬項及費用之賬目內。



百利保  
控股  
有限公司

## 冊三、 附息之銀行及其他債項

			集團	
	實際年利率 (%)	到期日	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
<b>即期</b>				
銀行透支－無抵押	—	應要求時	—	0.1
銀行透支－有抵押	5至8	應要求時	0.5	—
銀行貸款－有抵押	3.2至6.8	二零零五年	—	90.5
其他貸款－有抵押	8至12	二零零五年或 二零零六年	12.5	17.0
			<b>13.0</b>	<b>107.6</b>
<b>非即期</b>				
銀行貸款－有抵押	2.9至5.3	二零零八年	148.2	—
			<b>161.2</b>	<b>107.6</b>
分析為：				
須於以下期間內償還之銀行貸款及透支：				
			0.5	90.6
		於一年內或應要求時		
		於第二年至第五年(包括首尾兩年)	148.2	—
			<b>148.7</b>	<b>90.6</b>
須於以下期間內償還之其他債項：				
		於一年內	12.5	17.0
			<b>161.2</b>	<b>107.6</b>

所有計息銀行及其他債項均以港元為幣值。

本集團銀行及其他債項由本集團若干資產作為抵押，詳情載於賬目附註四十。

## 賬目附註 (續)

其他利率資料：

	集團			
	二零零五年		二零零四年	
	固定利率 港幣百萬元	浮動利率 港幣百萬元	固定利率 港幣百萬元	浮動利率 港幣百萬元
銀行透支－無抵押	—	—	—	0.1
銀行透支－有抵押	—	0.5	—	—
銀行貸款－有抵押	—	148.2	—	90.5
其他貸款－有抵押	12.5	—	17.0	—
	<u>12.5</u>	<u>—</u>	<u>17.0</u>	<u>—</u>

本集團即期債項之賬面值接近其公平值。本集團非即期債項之賬面值及公平值載列如下：

	賬面值		公平值	
	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
銀行貸款－有抵押	<u>148.2</u>	<u>—</u>	<u>148.2</u>	<u>—</u>

非即期債項之公平值已按現行利率折現預期日後現金流量計算。

### 卅四、一附屬公司少數股東墊款

一附屬公司少數股東墊款乃無抵押及免息。於結算日後，結餘已正式按代價港幣15,000,000元由少數股東指定分配至本集團，並於結算日計入流動負債。



百利保  
控股  
有限公司

## 卅五、股本及股本溢價

	公司	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
<b>股份</b>		
法定：		
20,000,000,000股 (二零零四年：20,000,000,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	200.0	200.0
4,750,000,000股 (二零零四年：4,750,000,000股) 每股面值港幣0.10元之可換股優先股	475.0	475.0
	<u>675.0</u>	<u>675.0</u>
已發行並繳足：		
7,208,500,000股 (二零零四年：7,208,500,000股) 每股面值港幣0.01元之普通股	72.1	72.1
	<u>72.1</u>	<u>72.1</u>
<b>股本溢價</b>		
普通股	522.1	522.1
	<u>522.1</u>	<u>522.1</u>



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)

自二零零四年一月一日至二零零五年十二月三十一日止期間，本公司之股本及股本溢價之變動概況如下：

	附註	法定		已發行並繳足		股本溢價
		股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	股份數目 百萬位	金額 港幣百萬元	港幣百萬元
<b>普通股</b>						
於二零零四年一月一日		20,000.0	200.0	3,928.5	39.3	146.5
轉換可換股優先股	(i)	—	—	1,990.0	19.9	179.1
發行新股	(ii)	—	—	1,290.0	12.9	201.0
發行股份支出		—	—	—	—	(4.5)
於二零零四年及二零零五年 十二月三十一日		<u>20,000.0</u>	<u>200.0</u>	<u>7,208.5</u>	<u>72.1</u>	<u>522.1</u>
<b>每股面值港幣0.10元之可換股優先股</b>						
於二零零四年一月一日		4,750.0	475.0	1,990.0	199.0	—
轉換可換股優先股	(i)	—	—	(1,990.0)	(199.0)	—
於二零零四年及二零零五年 十二月三十一日		<u>4,750.0</u>	<u>475.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>已發行股本總數</b>						
於二零零五年十二月三十一日			<u>675.0</u>		<u>72.1</u>	<u>522.1</u>
於二零零四年十二月三十一日			<u>675.0</u>		<u>72.1</u>	<u>522.1</u>

- (i) 於二零零四年三月八日、二零零四年七月七日及二零零四年十月十八日，可換股優先股之有關持有人將合共750,000,000股、300,000,000股及940,000,000股每股面值港幣0.10元之可換股優先股已分別轉換為750,000,000股、300,000,000股及940,000,000股本公司每股港幣0.01元之額外普通股。



百利保  
控股  
有限公司

- (ii) 上年度，由世紀城市之全資附屬公司Almighty International Limited (「Almighty」) 按各有關新發行之相同價格配售合共1,290,000,000股普通股後，有相同數目之1,290,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股由本公司發行予Almighty，概列如下：

新發行日期	股份數目 百萬元	發行價 港幣(元)	未扣除支出 所得款項 港幣百萬元
二零零四年一月二十八日	180.0	0.128	23.0
二零零四年五月十七日	200.0	0.210	42.0
二零零四年七月十六日	300.0	0.146	43.8
二零零四年十月二十八日	310.0	0.162	50.2
二零零四年十二月二十九日	300.0	0.183	54.9

#### 可換股優先股

於二零零二年十二月三十一日，本公司發行3,450,000,000股每股面值港幣0.10元之可換股優先股，以收購一附屬公司。可換股優先股不具投票權，可自由轉讓，及不享有獲分派本公司盈利之任何權利。所有可換股優先股股東可於可換股優先股發行當日後三年內之任何時間，享有轉換任何或全部彼等所持之可換股優先股為本公司每股面值港幣0.01元之已繳足普通股 (「換股權」)，比率為每股可換股優先股可轉換為一股普通股 (「換股比率」)。於三年期限後 (即二零零五年十二月三十一日)，所有其時未獲轉換之可換股優先股均按換股比率被強制轉換為本公司之普通股。按可換股優先股而予以發行之本公司新普通股將與本公司現時之普通股股本在各方面均享有同等權益。

上年度，所有尚未行使之1,990,000,000股可換股優先股已被轉換為本公司每股面值港幣0.01元之新普通股1,990,000,000股。





## 股份認購權

### (a) 行政人員股份認購權計劃

於年度內，本公司執行一行政人員股份認購權計劃（「行政人員股份認購權計劃」）。行政人員股份認購權計劃於一九九三年十一月二十三日獲本公司股東採納及其後於一九九三年十二月十五日獲 Paliburg International Holdings Limited（「百利保國際」）（為本公司之前上市直接控股公司）之獨立股東批准。根據行政人員股份認購權計劃授予之股份認購權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。行政人員股份認購權計劃其後於二零零三年終止。

於年度內，本公司根據行政人員股份認購權計劃所授予之股份認購權之變動情況詳情如下：

股份認購權 之授予日期	參與者類別	認購權內之普通股股數**				股份認購權之 生效期限*/ 行使期限	股份認購權 之行使價** 港幣元
		於二零零五年 一月一日	年度內生效	年度內註銷	於二零零五年 十二月三十一日		
一九九七年 二月二十二日	僱員						
	僱員合計之數目						
	可予行使：	1,750,000	250,000	(2,000,000)	-	附註	6.672
	未可予行使：	750,000	(250,000)	(500,000)	-	附註	
	<b>總數：</b>	<b>2,500,000</b>	<b>-</b>	<b>(2,500,000)***</b>	<b>-</b>		

\* 股份認購權之生效期限指由授予日期起直至有關行使期限開始止。

\*\* 受供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變更而予以調整。

\*\*\* 2,500,000股普通股之未行使股份認購權已於二零零五年八月被退回並註銷。

### 附註：

股份認購權之生效期限/行使期限：

完成持續服務於	首部份/累積 生效可予行使 認購權之百分率	首部份/累積 可予行使認購權 之百分率
(a) 授予日期之2年後	首20%之認購權	首20%之認購權於生效可予行使時即可隨時行使（行使期限直至授予日期後之10年內）
(b) 授予日期之3至9年後	由30%累積增至90% （生效可予行使認購權之百分率於首部份生效後（即自授予日期起之3年後始）每年累積增加10%）	由30%累積增至90%（可隨時行使認購權之百分率於首部份生效後（即自授予日期起之3年後始）每年累積增加10%經生效可予行使之部份認購權（行使期限直至授予日期後之10年內））
(c) 授予日期之9½年後	100%	100%（行使期限直至授予日期後之10年內）

## (b) 百利保控股有限公司股份認購權計劃

於二零零五年六月十六日舉行之本公司股東特別大會上，已分別獲本公司股東及獨立股東之批准，採納本公司新股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」（「新股份認購權計劃」），以及有條件授予本公司之主席羅旭瑞先生（「羅先生」）180,000,000股普通股之股份認購權，賦予羅先生按行使價每股普通股港幣0.22元（可予調整）認購合共180,000,000股新普通股之權利。新股份認購權計劃及有條件授予認購權亦於二零零五年六月十六日舉行之世紀城市國際控股有限公司（「世紀城市」）股東特別大會上分別獲其股東及獨立股東批准。授予羅先生之認購權之行使價較(i)於要約日期（即本公司及世紀城市董事批准有條件授予之日）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）買賣之普通股之收市價港幣0.209元溢價約5.26%及(ii)緊接該批准日期前五個營業日普通股之平均收市價港幣0.209元溢價約5.26%。根據有條件授予羅先生認購權之普通股數目，超越於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。新股份認購權計劃及有條件授予認購權均已於二零零五年七月二十一日正式生效。

於二零零五年七月二十五日，根據新股份認購權計劃要約授予其他獲選之合資格人士合共100,000,000股普通股之股份認購權，賦予其持有人按行使價每股普通股港幣0.22元（可予調整）認購合共100,000,000股新普通股。授予獲選之合資格人士之認購權之行使價較(i)於要約日期（即本公司董事批准授予之日）在聯交所買賣之普通股之收市價港幣0.212元溢價約3.00%及(ii)緊接該批准日期前五個營業日普通股之平均收市價港幣0.2136元溢價約3.77%。該等進一步授予之股份認購權已於二零零五年七月底被正式接納並生效。

新股份認購權計劃之資料摘要如下：

- (i) 目的： 為本公司在保留、鼓勵、獎勵、報酬、補償及/或提供福利予合資格人士方面提供靈活之方法
- (ii) 參與人： 合資格人士指以下任何人士：(i)合資格僱員；(ii)非執行董事（包括獨立非執行董事）；(iii)本集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向本集團任何成員公司提供顧問、諮詢、專業或其他服務之人士或實體；(v)本集團任何成員公司之客戶、顧問、業務或合資夥伴、特許經營商、承包商、代理或代表；(vi)屬於上述任何類別之參與人之一名或多名人士全資擁有之任何公司；或(vii)以上述任何類別之參與人（須獲董事會知會其為合資格人士）為受益人之任何信託之受託人或任何全權信託之全權信託對象



## 賬目附註 (續)

- (iii) 新股份認購權計劃中尚未行使之認購權須予發行之普通股總數，及其佔於二零零五年十二月三十一日及於本報告之日期已發行股本之百分率： 280,000,000股普通股 (約3.88%)
- (iv) 新股份認購權計劃中每名參與人可獲授認購權之上限： 於任何12個月期間，不可超逾截至要約日期本公司已發行獲要約普通股之1%
- (v) 根據認購權認購股份之期限： 自認購權生效可予行使時起即可隨時行使，惟不可遲於要約日期後之10年內
- (vi) 認購權獲行使前須持之最短期限： 除非由董事會於批准授予時另行釐定外，無最短期限
- (vii) 申請或接納認購權須付金額，以及必須或可付款或發出通知付款之期限或償還申請認購權貸款之期限： 不適用
- (viii) 行使價之釐定基準： 由董事會釐定 (須待取得任何所需之同意或批准，方可作實)，且不得低於以下之較高者：(i)於要約日期聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之收市價；(ii)緊接要約日期前五個營業日聯交所日報表所報本公司普通股於聯交所之平均收市價；及(iii)本公司普通股之面值
- (ix) 新股份認購權計劃之有效期限： 新股份認購權計劃之有效期限於二零零五年六月十六日 (採納日期) 起生效至二零一五年六月十五日止



百利保  
控股  
有限公司

本公司根據新股份認購權計劃所授予之股份認購權及其於年度內之變動情況詳情如下：

要約日期**	參與人之姓名或類別	股份認購權內之普通股股數*		股份認購權之生效期限/行使期限	股份認購權之行使價* 港元
		於二零零五年一月一日	於二零零五年年度內授予 十二月三十一日		
<b>董事</b>					
二零零五年五月十二日	羅旭瑞先生 未可予行使：	—	180,000,000	180,000,000	附註 0.22
二零零五年七月二十五日	范統先生 未可予行使：	—	20,000,000	20,000,000	附註 0.22
二零零五年七月二十五日	羅俊圖先生 未可予行使：	—	20,000,000	20,000,000	附註 0.22
二零零五年七月二十五日	吳季楷先生 未可予行使：	—	20,000,000	20,000,000	附註 0.22
<b>其他僱員</b>					
二零零五年七月二十五日	僱員合計之數目 未可予行使：	—	40,000,000	40,000,000	附註 0.22
		—	280,000,000	280,000,000	

\* 因供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本改變而予以調整。

\*\* 要約日期為本公司提出要約授予購股權之日期，且視為股份認購權之授予日期，除非授予股份認購權遭拒絕或失效則另作別論。

**附註：**

股份認購權之生效期限/行使期限：

完成持續服務於	生效可予行使 認購權之百分率	累積可予行使 認購權之百分率
要約日期後兩年	授予認購權之40%	40% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後三年	授予認購權之進一步20%	60% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後四年	授予認購權之進一步20%	80% (可行使直至要約日期後六年止)
要約日期後五年	授予認購權之最後20%	100% (可行使直至要約日期後六年止)

於年度內就180,000,000股及100,000,000股普通股授予之股份認購權之公平值分別為港幣5,200,000元及港幣4,500,000元，於所授予股份認購權生效限期攤銷至收益表。



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)

經考慮授予認購權之條款及條件後，於年度內已授予之以股份結算認購權之公平值於授予日期以畢蘇期權定價模式進行估計。下表載列截至二零零五年十二月三十一日止年度該估值法所採用之參數：

	羅先生	其他人士
預期波幅(%)	23.81	24.79
過往波幅(%)	23.81	24.79
無風險利率(%)	3.33	3.10至36.0
認購權之預計有效期(年)	5.9	6.0
股價加權平均數(港幣(元))	0.19	0.21

認購權之預計有效期按過往年度之歷史數據釐定，未必代表可能出現之行使模式。預期波幅反映過往波幅可反映日後走勢之假設，惟亦未必代表實際結果。

於計算公平值時，並無考慮已授予認購權之其他特色。

## 卅六、儲備

### (a) 本集團

於本年度及過往年度，本集團儲備金額及當中變動乃列載於第197至第198頁財務報表內之綜合資本變動表內。

#### 資本儲備

於過往年度收購附屬公司所產生之商譽及負商譽之若干金額已於綜合資本儲備對銷，詳情載於賬目附註十八。

#### 特別儲備

本集團之特別儲備乃指本公司於二零零二年進行股本重組所產生之儲備。



百利保  
控股  
有限公司

## (b) 本公司

	附註	股份				總計 港幣百萬元
		股本溢價賬 港幣百萬元	繳入盈餘 港幣百萬元	認購權儲備 港幣百萬元	保留盈利 港幣百萬元	
於二零零四年一月一日		146.5	1,742.7	—	158.2	2,047.4
發行新股	卅五(ii)	201.0	—	—	—	201.0
轉換可換股優先股	卅五(i)	179.1	—	—	—	179.1
發行股份支出		(4.5)	—	—	—	(4.5)
本年度盈利		—	—	—	518.4	518.4
<hr/>						
於二零零四年 十二月三十一日及 於二零零五年一月一日		522.1	1,742.7	—	676.6	2,941.4
以股份結算認股權之安排		—	—	1.6	—	1.6
本年度虧損		—	—	—	(3.3)	(3.3)
擬派二零零五年末期股息	十四	—	—	—	(14.4)	(14.4)
<hr/>						
於二零零五年十二月三十一日		522.1	1,742.7	1.6	658.9	2,925.3
<hr/> <hr/>						

繳入盈餘指由(i)於一九九三年本集團重組以備分拆上市時，按重組計劃而發行之本公司股份之面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及(ii)於二零零二年實行之本公司股本重組等兩者所產生之儲備。

根據百慕達一九八一年公司法例，在若干情況下，本公司之繳入盈餘可分派予股東。



百利保  
控股  
有限公司

冊七、 附屬公司權益

	公司	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
非上市股份之成本值	154.4	154.4
附屬公司欠款	2,858.4	2,860.1
	<u>3,012.8</u>	<u>3,014.5</u>

該等附屬公司欠款乃屬無抵押、免利息，並無須於一年內償還。應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

主要附屬公司資料如下：

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
303科勁有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
303科技有限公司	香港	港幣2元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Cathay City Property Management, Inc.	美國	10,000美元	100	100	財務
正宏工程有限公司	香港	港幣11,200,000元	100	100	建築
采誠有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
中團(集團)有限公司	香港	港幣10,000元	100	75	投資控股



百利保  
控股  
有限公司

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
傑昇發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	管理服務
傑裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
恒置投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
遠裕投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
菲素有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股
Gain World Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Glaser Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
鉅權發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
Grand Equity Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Guo Yui Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
曉栢代理人有限公司	香港	港幣2元	100	100	投資控股及 代理人業務
文隆發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
Leading Technology Holdings Limited	英屬 維爾京群島	100美元	100	100	投資控股
Linkprofit Limited	香港	港幣2元	100	100	投資控股
美亞酒店科技 有限公司	香港	港幣937,500元	60	60	軟件開發



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
Paliburg BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	港幣10元	100	100	投資控股
百利保工程有限公司	香港	港幣2元	100	100	機電工程 服務
Paliburg Development BVI Holdings Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
百利保發展顧問 有限公司	香港	港幣100,000元	100	100	發展顧問
百利保發展金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
百利保物業代理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業代理
百利保物業管理 有限公司	香港	港幣20元	100	100	物業管理
百利保金融財務 有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
Paliburg International Holdings Limited	百慕達	港幣100,000元	100	100	投資控股
百利保投資有限公司	香港	港幣526,506,860元	100	100	投資控股
運展投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	財務
富珠有限公司	香港	港幣10,000元	100	100	財務
順域發展有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業投資



百利保  
控股  
有限公司

名稱	成立/ 註冊地點	已發行股本/ 註冊資本 之面值	本公司應佔股本權益 百分率		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
深圳創先智能科技 有限公司 <sup>(i)</sup>	中華人民 共和國	人民幣 10,000,000元	100	100	保安系統 及軟件 開發及分銷
Sonnix Limited	香港	港幣2元	100	100	物業發展 及投資
Taylor Investments Ltd.	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Tower Bright Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Transcar Investments Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股
Vertex Investments Limited	香港	港幣2元	100	100	證券投資
濰坊鸞中房地產 開發有限公司 <sup>(ii)</sup>	中華人民 共和國	8,130,000美元	—	52.5	物業發展 及投資
Yield Star Limited	英屬 維爾京群島	1美元	100	100	投資控股

(i) 該附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(ii) 該附屬公司乃位於中國成立之中外合資合營公司，並於年內出售。

除Paliburg Development BVI Holdings Limited外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

上述所有附屬公司均於其成立/註冊地點經營。

依董事會之意見，以上所列之附屬公司為主要影響本集團於年度內之業績或組成本集團資產淨值主要部份之附屬公司。董事認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。



百利保  
控股  
有限公司

冊八、綜合現金流量表附註

(a) 除稅前之盈利與經營業務之現金流入/(流出)淨額之對賬

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
除稅前之盈利	519.6	7.8
調整於：		
融資成本	11.3	52.6
應佔共同控權合資公司及聯營公司盈虧	(376.8)	(144.2)
利息收入	(6.4)	(2.9)
股息收入	(11.3)	(0.4)
取消出售一酒店物業之終止費	—	39.0
不綜合上市附屬公司賬目之虧損	—	12.4
視作出售本集團於上市聯營公司之 權益之虧損	0.1	—
出售於附屬公司權益之收益	(68.2)	—
出售投資物業之虧損/(收益)	0.1	(0.5)
折舊	0.6	93.2
土地租賃預付款之攤銷	—	12.9
商譽之攤銷	—	13.2
超逾業務合併成本/確認負商譽	(1.0)	(1.8)
物業價值之回撥	—	(47.3)
一酒店物業之減值回撥	—	(30.0)
於一聯營公司間接持有之發展中物業權益之 減值撥備回撥	(121.0)	—
按盈虧釐定公平值之 股本投資之公平值收益	(0.1)	—
商譽之減值	58.0	189.6
存疑應收債項之撥備/(撥備回撥)	(0.8)	0.8
出售物業之收益	—	(8.4)
出售長期投資之收益	—	(0.4)
出售物業所得淨收益	0.1	20.3
以股份結算股份認購權支出	1.6	—
營運資金變動前之經營盈利	5.8	205.9
按盈虧釐定公平值之股本投資/ 短期投資之減額/(增額)	1.9	(1.0)
應收賬項、按金及預付款項之增額	(17.7)	(11.1)
存貨之減額/(增額)	1.8	(1.0)
應付賬項及費用之減額	(13.0)	(28.7)
已收訂金之增額	11.3	0.9
經營業務所得/(所用)之現金	(9.9)	165.0
已付香港利得稅	(1.7)	(3.0)
已退回海外稅款	—	1.2
經營業務之現金流入/(流出)淨額	(11.6)	163.2



百利保  
控股  
有限公司

(b) 主要非現金交易

本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 誠如賬目附註卅五(i)所詳述，於二零零四年三月八日、二零零四年七月七日及二零零四年十月十八日，可換股優先股之有關持有人將750,000,000股、300,000,000股及940,000,000股每股面值港幣0.10元之可換股優先股已分別轉換為750,000,000股、300,000,000股及940,000,000股本公司每股港幣0.01元之額外普通股。
- (ii) 於二零零四年七月十二日，有195,000,000股富豪新普通股按發行價每股港幣0.2元發行予一名獨立第三方，以清償有關終止富豪東方酒店買賣協議應付之終止費港幣39,000,000元。
- (iii) 誠如賬目附註廿二及卅九(b)所詳述，本集團向富豪集團出售其於Hang Fok之50%股權，乃以富豪集團發出承兌票據之方式支付。

(c) 受限制之現金及現金等值項目結餘

於結算日，本集團之現金及現金結存中有人民幣值(「人民幣」)為單位結存之結餘為數港幣5,000,000元(二零零四年：港幣4,000,000元)。人民幣未能自由兌換為其它貨幣，但根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理條例規定，可容許本集團透過特許執行外匯業務之銀行兌換人民幣為其他貨幣。



百利保  
控股  
有限公司

## 賬目附註 (續)

### (d) 出售/不綜合附屬公司賬目

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
出售/不綜合之淨資產：		
物業、廠房及設備	—	5,997.0
土地租賃預付款	—	1,119.5
商譽	—	3.5
負商譽	—	(44.2)
發展中物業	7.2	—
待售物業	7.6	—
於一共同控權合資公司之權益	—	1,392.1
於聯營公司之權益	—	13.6
長期投資	28.5	48.1
其他貸款	—	78.0
遞延稅項資產	—	4.3
遞延支出	—	32.7
酒店及其他存貨	—	20.6
應收賬項、按金及預付款項	0.2	90.3
已抵押定期存款	—	5.1
定期存款	—	63.3
現金及銀行結餘	0.5	11.3
應付賬項及費用	(13.3)	(134.8)
應付稅項	—	(11.4)
已收訂金	—	(10.0)
可換股債券	—	(200.0)
可換股優先股	—	(173.2)
貸款及其他債項	—	(4,188.0)
遞延稅項負債	—	(36.5)
其他應付款項	—	(28.7)
少數股東權益	—	(2,238.3)
	<b>30.7</b>	<b>1,814.3</b>
因出售而釋出之兌滙平衡儲備	0.2	—
出售所得收益	68.2	—
因出售產生計入聯營公司權益之未變現收益	53.6	—
	<b>152.7</b>	<b>1,814.3</b>
以下列方式支付：		
計入聯營公司權益之應收承兌票據	145.0	—
計入應收賬項、按金及預付款項之 其他應收賬款	7.7	—
重新分類為聯營公司權益	—	1,814.3
	<b>152.7</b>	<b>1,814.3</b>



百利保  
控股  
有限公司

出售/不綜合附屬公司賬目所引致之現金及現金等值項目流出淨額之分析：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
因出售/不綜合附屬公司賬目引致現金及 現金等值項目流出		
出售/不綜合現金及銀行結餘	(0.5)	(74.6)

於本年度被出售附屬公司之業績對本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合營業額或除稅後盈利並無重大影響。

於上年度不綜合附屬公司賬目為本集團截至該年度帶來綜合營業額港幣571,700,000元，及於除稅後但未計少數股東權益前之綜合盈利帶來純利港幣118,400,000元(重列)。



百利保  
控股  
有限公司

卅九、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他賬目附註內所載之交易及結存外，於年度內，本集團之重大有關連交易及關連人士交易如下：

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
上市最終控股公司：			
管理費	(i)	6.6	11.0
上市聯營公司：			
建築費用總收入	(ii)	7.1	0.8
發展顧問費總收入	(iii)	12.4	—
就保安系統及產品及 其他軟件之總收入	(iv)	3.0	0.8
上市聯營公司之一共同 控權合資公司*：			
建築費用總收入	(ii)	12.0	8.8
一共同控權合資公司*：			
建築費用總收入	(ii)	—	59.8
一關連公司**：			
廣告及推廣費用(包括成本補償)	(v)	0.3	4.2

\* 盈綽發展有限公司(「盈綽」)乃為本集團之上市聯營公司富豪集團之共同控權合資公司，並自二零零四年七月三十一日起不再綜合於本集團之賬目內。

\*\* 關連公司之若干董事亦為本公司董事。

附註：

- (i) 管理費包括世紀城市所佔之租金及其他管理費，此乃按特定分配基準，或經參考由世紀城市、富豪及本公司之管理層根據職責分配及三間集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 建築費收入乃向富豪集團及盈綽分別為酒店物業及一物業發展項目提供維修及保養及建築工程而收取。費用乃商議得出按成本加一差價及/或透過競爭性投標過程達致。



百利保  
控 股  
有 限 公 司

- (iii) 發展顧問費總收入乃就富豪集團之酒店物業之房間擴建及其他翻新工程而提供之顧問、監督、建築及設計服務而收取。該等費用按個別項目之預計成本4%至10%之比率收取。此外，亦向富豪集團就擬於澳門進行之酒店發展項目提供之建築及設計服務向其收取顧問費。
- (iv) 費用乃就保安系統及產品之收購及維修服務及於酒店物業安裝之其他軟件而向富豪集團收取。該等費用就所提供工作之性質及所在地按成本加一差價收取。
- (v) 廣告及推廣費用包括按本集團之估計廣告及宣傳活動量釐定之聘用費，及按涉及之總成本為基準之標準費用，連同已償付之所涉及實際費用及實付支出。

本公司董事認為上文所載之交易乃在日常及一般業務過程中進行。

- (b) 與關連人士之其他交易：

於年度內，本集團與富豪集團達成一項買賣協議，出售其於Hang Fok之50%股權，代價為港幣145,000,000元，協議於二零零五年七月完成。因此，Hang Fok不再為本集團之全資附屬公司，並繼而成為一間聯營公司(附註廿二)。代價以富豪集團發出承兌票據之方式支付，其以年利率率3%計息。

- (c) 與關連人士往來賬項：

	附註	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
應收聯營公司款項	(i)	16.7	0.4
應收上市聯營公司之一共同 控權合資公司款項	(ii)	2.7	6.4
應收一關連公司款項	(ii)	8.4	—
應付上市聯營公司款項	(iii)	(10.2)	(9.2)
貸款予聯營公司	(iv)	156.4	235.0
應收承兌票據	(iv)	145.0	—

附註：

- (i) 除附註廿一所載為數港幣2,900,000元(二零零四年：港幣400,000元)之聯營公司權益外，剩餘結餘計入賬目附註廿九應收賬項、按金及預付款項。
- (ii) 該筆款項已載於賬目附註廿九應收賬項、按金及預付款項。

## 賬目附註 (續)

(iii) 除附註廿一所載為數港幣2,100,000元(二零零四年：港幣1,100,000元)列入聯營公司權益外，剩餘結餘列入應付賬項及費用(載於賬目附註卅一)。

(iv) 予聯營公司貸款及應收承兌票據之詳情載於賬目附註廿一。

(d) 本集團主要管理層之補償：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
短期僱員福利	5.4	11.0
股份形式之付款	1.4	—
支付予主要管理層之補償總額	<u>6.8</u>	<u>11.0</u>

董事酬金詳情已載於賬目附註十。

於上述賬目附註卅九(a)(i)及(v)所述之關連人士交易對本公司構成關連交易或持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。根據上市規則第14A章第31(8)及第33(3)(a)條，於年度內，有關交易獲豁免相關披露及其他規定，其中包括獨立股東之批准。附註卅九(b)所載關連公司交易於附於此財務報表之截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之本公司董事會報告書中，披露有關之詳情。上年度之關連人士交易(載於附註卅九(a)(i)及(v))已依循上市規則作出有關披露及遵循其他規定(包括(其中包括)(如需要)獨立股東之批准)或獲得豁免。該等交易(如需要)之有關詳情於本公司截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之年報作出披露。

上述附註卅九(a)(ii)至(iv)及卅九(b)所載之關連人士交易並不構成本公司之關連交易(定義見上市規則)。



百利保  
控股  
有限公司

#### 四十、資產抵押

於結算日，本集團若干待售物業及可供出售股本投資/長期投資合共賬面值港幣270,800,000元(二零零四年：港幣339,400,000元)及於上市聯營公司之若干普通股，已抵押予銀行以擔保本集團之一般性銀行貸款。

#### 四十一、或然負債

於結算日，本集團及本公司之或然負債如下：

	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
(a) 就應佔附屬公司之未償還銀行貸款及其他債項所作之公司擔保	<u>161.8</u>	<u>107.5</u>

- (b) 本集團之一項或然負債為根據《僱傭條例》之規定於未來可能須支付予僱員之長期服務金。於二零零五年十二月三十一日，該筆款項最高款額可能為港幣500,000元(二零零四年：港幣700,000元)(進一步之闡述載於賬目附註二.五(ac)內)。該項或然負債之產生乃由於於結算日本集團若干僱員之受僱年期已到達於《僱傭條例》中所規定，可於在條例指定之情況下終止受僱時，有權獲發服務年數之長期服務金，因而本集團須承擔支付該筆款項。鑑於可能出現之情況不會導致本集團將來有重大之資源流出，故未有就該等可能須支付之長期服務金作出撥備。

## 四十二、經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干物業(賬目附註十七及廿七)，經營租賃經商議達成之租期介乎8個月至2.67年。租賃條款一般亦包括租客須支付抵押按金，而當中若干租賃可根據租賃條款而定期調整租金。

於二零零五年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間到期之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於一年內	5.6	4.0
於第二至第五年(包括首尾兩年)	2.2	1.1
	<u>7.8</u>	<u>5.1</u>

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干地方。該地方之租期為一年。

於二零零五年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零五年 港幣百萬元	二零零四年 港幣百萬元
於一年內	0.1	—

於結算日，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。



百利保  
控股  
有限公司

### 四十三、財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具計有銀行貸款及透支、其他付息貸款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有多項其他金融資產及負債，如直接自其業務產生之業務往來客戶應收賬項及業務往來客戶應付賬項。

本集團之政策現時及於回顧年度一直為不買賣金融工具。

自本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理推行穩健策略。由於本集團面對該等風險乃維持至最低限度，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具作為對沖用途。本集團並無持有或發行衍生金融工具作為買賣用途。董事審閱並協定管理該等風險之政策，有關政策概述於下文。

#### 利率風險

本集團所面對之利率風險主要與本集團浮息計算債項有關。本集團債項之利率及償還條款於賬目附註卅三披露。本集團政策素來為債項取得獲提供之最佳利率。

#### 信貸風險

本集團之主要信貸風險承擔因業務往來客戶應收賬項欠債方失責而產生，風險上限相等於綜合資產負債表所列之賬面值。本集團僅與該等享名譽兼信譽可靠之第三者進行交易。此外，本集團會持續監察應收結存之情況，因此，本集團之壞賬風險並不重大。

本集團因對方違約而產生之其他金融資產(包括現金及現金等值項目及可供出售股本投資)之信貸風險，風險上限乃相等於該等工具之賬面值。

#### 流動資金風險

本集團旨在透過利用銀行融資額，維持資金延續性與靈活性兩者之間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波動之影響。本集團將於有需要時自金融市場或變現其資產籌集資金。

### 四十四、結算日後事項

除賬目附註廿二及卅四所載事項外，本集團並無其他重大結算日後事項。

### 四十五、比較數字

如賬目附註二.二及二.四所詳述，由於在本年度內採納新增及經修訂之香港財務報告準則，賬目內之若干項目及結存之會計處理方法及呈列已作出修訂，以符合新規定。因此，已作出若干上年度及年初結餘調整，而若干比較數字亦已重新分類及重新呈列，以符合本年度之呈列及會計處理方法。

### 四十六、賬目之批准

本賬目於二零零六年四月十八日由董事會批准及授權刊發。



百利保  
控股  
有限公司