

# 賬目附註

二零零六年十二月三十一日

## 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。

## 二、編製之基準

本財務報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。財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業及股本投資按公平值計算則除外。誠如附註二.四(g)所詳述，列為待售之一出售集團乃按賬面值及公平值（以較低者為準）減銷售成本列賬。本財務報表乃以港元幣值（「港幣」）為單位，除非另有說明，所有數值已調整至最接近之百萬單位。

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至二零零六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。

少數股東權益乃指非由本集團持有之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。收購少數股東權益乃使用母公司實體伸延法列賬，據此，所收購淨資產之代價與分佔其賬面值間之差額乃確認為商譽。

## 二、新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。除若干情況出現新增及經修訂會計政策及額外披露外，採納該等新增及經修訂準則及詮釋對財務報表並無重大影響。

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| 香港會計準則第21號(修訂)                     | 海外業務投資淨值              |
| 香港會計準則第39號(修訂)及<br>香港財務報告準則第4號(修訂) | 財務擔保合約                |
| 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)                     | 公平值選擇權                |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第4號         | 釐定安排是否包括租賃            |

會計政策之主要變動如下：

(a) 香港會計準則第21號 外匯兌換率變動之影響

於採納香港會計準則第21號(修訂)有關海外業務投資淨值後，從構成本集團於海外業務投資淨值一部分之貨幣項目產生之所有滙兌差額乃於綜合財務報表之股本之獨立部分內確認，而不論貨幣項目之貨幣單位。此項變動對於二零零六年十二月三十一日或二零零五年十二月三十一日之該等財務報表並無重大影響。

(b) 香港會計準則第39號 金融工具：確認及計算

(i) 財務擔保合約之修訂

此修訂乃對香港會計準則第39號之範圍作出修訂，以規定所發出不被視為保險合約之財務擔保合約，初步按公平值確認，及按根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額及初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷(以較高者為準)重新計算。採納此項修訂對財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值選擇權之修訂

此項修訂改變了分類為按盈虧釐定公平值之金融工具之定義，並限制使用選擇權指定任何金融資產或任何金融負債透過收益表按公平值計算。於二零零六年一月一日採納此項修訂後，本集團已不再指定於二零零五年十二月三十一日賬面值為港幣8,600,000元之股本投資按盈虧釐定公平值計算，並將其重新分類為可供出售股本投資，於二零零六年一月一日之公平值為港幣8,600,000元。根據此修訂之過渡性條文，比較數字已按新分類標準重新呈列。

|                    | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 截至十二月三十一日止年度之綜合收益表 |                |                |
| 其他收入及收益減額          | (2.2)          | (0.1)          |
| 每股普通股基本盈利減額(仙)     | (0.01)         | —              |
| 每股普通股攤薄盈利減額(仙)     | (0.01)         | —              |

## 賬目附註 (續)

|                     | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 於一月一日之綜合資產負債表及股本    |                |                |
| 可供出售股本投資增額          | 8.6            | 8.5            |
| 按盈虧釐定公平值之股本投資減額     | (8.6)          | (8.5)          |
|                     | —              | —              |
| 可供出售股本投資重估儲備減額      | (5.1)          | (5.2)          |
| 投資重估儲備增額            | 5.2            | 5.2            |
| 保留盈利減額              | (0.1)          | —              |
|                     | —              | —              |
| 於十二月三十一日之綜合資產負債表及股本 |                |                |
| 可供出售股本投資增額          | 10.8           | 8.6            |
| 按盈虧釐定公平值之股本投資減額     | (10.8)         | (8.6)          |
|                     | —              | —              |
| 可供出售股本投資重估儲備減額      | (3.9)          | (5.1)          |
| 投資重估儲備增額            | 5.2            | 5.2            |
| 保留盈利減額              | (1.3)          | (0.1)          |
|                     | —              | —              |

(iii) 預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理之修訂

此修訂已對香港會計準則第39號作出修訂，容許極可能進行之集團內公司間預測交易之外幣風險合資格作為現金流量對沖之對沖項目，惟交易須以訂立該交易之實體之功能貨幣以外之貨幣為單位及外幣風險將影響綜合收益表。由於本集團目前並無訂立此種交易，修訂對該等財務報表並無影響。

(c) 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

本集團已於二零零六年一月一日採納此項詮釋，該詮釋對釐定安排是否包括必須應用租賃會計法之租賃提供指引。此詮釋對該等財務報表並無重大影響。

### 二、已頒佈但尚未生效香港財務報告準則之影響

本集團並無於該等賬目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。

|                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂)               | 資本披露                               |
| 香港財務報告準則第7號                 | 金融工具：披露                            |
| 香港財務報告準則第8號                 | 業務分類                               |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第7號  | 採用根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟財務申報<br>之重列處理法 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第8號  | 香港財務報告準則第2號之適用範圍                   |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第9號  | 重新評估附帶內在衍生工具                       |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第10號 | 中期財務報告及減值                          |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易              |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第12號 | 服務特許權安排                            |

香港會計準則第1號(修訂)將適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該修訂準則將影響有關本集團管理資本之目標、政策及程序之定性資料、本公司視為資本之量化數據、及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號將適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定須作出披露，以讓財務報表之使用者可評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度。

香港財務報告準則第8號將適用於由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則要求披露有關本集團業務分類、分類提供之產品及服務、本集團經營業務所在地域位置及來自本集團主要客戶之收入之資料。此準則將取代香港會計準則第14號分類報告。

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第7號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第8號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第10號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第12號將分別適用於由於二零零六年三月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間。

本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，其認為採納香港會計準則第1號(修訂)、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂之披露，而該等新增及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 二四、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本集團於收購日期應佔被收購者之已收購可辨認資產及承擔之負債及或然負債之公平淨值中之權益。

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，初步按成本計算，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。

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。



**(b) 超逾業務合併成本之剩額**

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。

超過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。本公司於附屬公司之權益乃按成本值減去任何減值虧損列賬。

於出售附屬公司之權益時，所產生任何盈利或虧損，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) 聯營公司**

聯營公司乃指附屬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。因收購聯營公司所產生之商譽，已包括在本集團之聯營公司權益之部份內。

### (e) 非金融資產(商譽除外)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、商譽及列為待售之一出售集團除外)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中與經減值資產功能一致之該等支出類別內扣除，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(商譽及若干金融資產除外)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。

### (f) 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。

由存貨轉撥至投資物業時，物業於該日之公平值與其先前賬面值之任何差額乃於收益表內確認。

**(g) 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，資產或出售集團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。

**(h) 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。

**(i) 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。

**(j) 債項成本**

興建合資格資產(即需要一段頗長期間始能達致其擬定用途或出售之資產)直接應佔之債項成本乃計入成本賬作為該等資產成本之一部分。當該等資產大致可作其擬定用途或出售時，債項成本將停止計入成本賬內。利息乃按本集團外債息率之加權平均數及(於適用者)按特定發展物業有關之貸款之利息計算。



### (k) 投資及其他金融資產

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、貸款及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。當本集團於首次成為訂約方時，本集團應考慮合約是否包含附帶內在衍生工具。倘分析顯示附帶內在衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險關係密切時，附帶內在衍生工具乃與並非按盈虧計算公平值之主合約分開。

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(即本集團承諾購買或出售資產之日)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

按盈虧釐定公平值之金融資產包括持作買賣之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣。持作買賣投資之盈虧乃於收益表內確認。

#### 貸款及應收賬項

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。該等資產其後乃使用實際利息法按攤銷成本列賬。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率及交易成本組成部分之費用。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並參考大致上相同之另一工具之現行市價。

**(I) 金融資產之減值**

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。有關減值虧損乃於收益表內確認。

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。

就貿易應收賬項而言，倘有客觀跡象(例如債務人可能無力償債或出現重大財政困難)顯示本集團將未能收回根據發票原有年期已逾期之所有金額，則作出減值撥備。債務之賬面值透過使用準備賬減少。經減值之債務乃於評估為不可收回時還原確認。

**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，減先前於收益表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收益表撥回。

**(m) 還原已確認之金融資產**

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。

**(n) 按攤銷成本計算之金融負債(包括附息之銀行及其他債項)**

金融負債包括應付賬項及費用、附息之銀行及其他債項、可換股票據及已收訂金,初步以公平值減直接應佔交易成本列賬,其後以實際利息法按攤銷成本計算,惟倘貼現之影響並不重大,於此情況下則按成本列賬。

收益及虧損於負債還原確認時及透過攤銷過程在收益表內確認。

**(o) 可換股債券**

可換股債券中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在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股東權益內確認。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。

**(p) 可換股優先股**

可換股優先股中顯示負債特徵之部分，扣除交易成本後在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負債項下，直至轉換或贖回後刪除為止。所得款項餘額經扣除交易成本後列為換股權及於股東權益內確認及列賬。交易成本乃根據該等工具首次確認時分配予負債及股本部分之所得款項，於負債及可換股優先股股本部分之間作出分配。換股權之賬面值將不會於其後年度重新計算。

**(q) 還原已確認之金融負債**

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新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於收益表內確認。

**(r) 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。

**(s) 其他資產**

作長期持有之其他資產乃按成本值扣除董事會認為任何減值虧損後記賬。

(t) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按其成本值扣去累積折舊及任何減值虧損後記賬。一項物業、廠房及設備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一項物業、廠房及設備之未來經濟利益有所增長，而該項目之成本能夠可靠計算，則有關之費用支出將額外計入資產之成本值內或作為替代。

折舊按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本值至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下：

|          |                  |
|----------|------------------|
| 租賃物業     | 按剩餘租賃年期及2.5%之較短者 |
| 租賃物業之裝修  | 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、廠房及設備之各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利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

(u) 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，而倘為在製品及製成品，成本則包括直接原料、直接工資及適當比例之費用。可變現淨值乃按其估計售價扣除至完成及出售時預期所需之額外成本計算。



**(v) 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、直接工資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，乃於有關合約已完成不少於50%時按根據有關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。

**(w) 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，乃按完成之百分率(詳情見上述(v)項)確認；
- (v) 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；
- (vi) 股息收入，乃於股東之享有權益經已確定時確認；
- (vii) 出售按盈虧釐定公平值之股本投資之收益，乃於交換有關買賣票據成交當日確認；及
- (viii) 諮詢及管理費，乃於提供該等服務之期間確認。

### (x) 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滙率記錄。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滙率重新換算。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滙率換算。

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滙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滙率換算為港幣。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滙率換算為港幣。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滙率換算為港幣。

### (y) 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
- 有關從附屬公司及聯營公司之投資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

- 有關從附屬公司及聯營公司之投資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。

#### (z) 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，分別將營業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於收益表扣除。

經營租賃項下之預付土地租賃款初步按成本列賬，其後則於租賃年期內按直線法確認。倘租賃付款不能於土地及建築物部分之間可靠分配，則整項租賃付款乃計入土地及建築物之成本內，作為物業、廠房及設備之融資租賃。

#### (aa) 僱員福利

##### 股份形式之付款之交易

本公司及其上市附屬公司推行股份認購權計劃，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卅六。在評估股份結算交易時，並無計及任何表現目標條件，惟須計及與本公司及其上市附屬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。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開支之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認開支，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，所確認之開支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，則應就修訂確認開支。

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開支。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。

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

本集團已採納香港財務報告準則第2號有關股份結算獎勵之過渡性條文，並已僅對於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日前尚未生效及該等於二零零五年一月一日或之後授出之股份結算獎勵應用香港財務報告準則第2號。

### 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一百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。

**(ab) 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；
- (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；
- (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。

**(ac) 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。

**(ad) 股息**

董事擬宣派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。倘股息獲股東批准及宣派，乃確認為一項負債。

中期股息乃同時建議及宣派，原因為本公司之組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息之權力。因此，中期股息乃於建議及宣派時即時確認為一項負債。



### 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。

#### (b) 估計之不明朗因素

下文討論於結算日有關日後之主要假設及估計之不明朗因素之其他主要來源，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。於二零零六年十二月三十一日，商譽之賬面值為港幣202,000,000元(二零零五年：港幣202,000,000元)，而計入聯營公司權益內之商譽賬面值則為港幣54,000,000元(二零零五年：港幣54,000,000元)。進一步詳情載於賬目附註十八及廿一。

##### 遞延稅項資產

所有未被動用稅項虧損乃被確認為遞延稅項資產，惟以應課稅盈利可用作抵扣可動用之虧損為限。管理層須根據未來應課稅盈利之可能時間及數額連同未來稅項規劃策略作出重大判斷，以釐定可予確認之遞延稅項資產金額。於二零零六年十二月三十一日，於香港及美國產生之稅項虧損之未確認金額分別為港幣1,438,700,000元(二零零五年：港幣1,497,500,000元)及港幣213,200,000元(二零零五年：港幣216,900,000元)。進一步詳情載於賬目附註卅五。

##### 非上市股本投資之公平值

非上市股本投資乃根據按適用於具有類似年期及風險特性之項目之現行比率貼現之預期現金流量估值。此估值需要本集團對預期未來現金流量及貼現率作出估計，因此具有不明朗因素。於二零零六年十二月三十一日，非上市股本投資之公平值為港幣2,800,000元(二零零五年：港幣16,900,000元)。

#### 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及成本及完成階段，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7,400,000元(二零零五年：港幣9,400,000元) 建築工程毛利。

#### 可換股債券之計算

於發行可換股債券時，負債部分之公平值乃以一相若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。所得款項餘額乃分配為換股權，該換股權於扣除交易成本後於股東權益內確認及計入。釐定負債部分需要對市場利率作出估計。

#### 對以股份結算交易之公平值之計算

本公司及其上市附屬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經營單位，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乃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指參與建築工程及樓宇相關之業務，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及其他軟件開發及分銷；
- (c) 酒店擁有及管理分類指經營酒店及提供酒店管理服務；
- (d) 證券投資分類指證券買賣業務；及
- (e) 其他分類主要包括提供融資服務。

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按照當時市場價格銷售予第三者之銷售價而進行交易。

## 賬目附註 (續)

## (a) 業務分類

以下為於截至二零零六年及二零零五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        |                | 建築及樓宇<br>相關之業務 |                | 酒店擁有及管理        |                | 證券投資           |                | 其他             |                | 對銷             |                | 綜合             |                |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                            | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 分類收入：                      |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 銷售予外界客戶                    | 23.8           | 10.5           | 133.2          | 66.5           | -              | -              | 30.4           | 33.1           | 0.5            | 0.4            | -              | -              | 187.9          | 110.5          |
| 分類間之銷售                     | -              | -              | 5.8            | 4.6            | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (5.8)          | (4.6)          | -              | -              |
| 合計                         | 23.8           | 10.5           | 139.0          | 71.1           | -              | -              | 30.4           | 33.1           | 0.5            | 0.4            | (5.8)          | (4.6)          | 187.9          | 110.5          |
| 分類業績                       | 158.9          | 191.1          | 8.8            | (36.8)         | -              | -              | 6.9            | 3.4            | 2.7            | 3.4            | (0.1)          | 0.5            | 177.2          | 161.6          |
| 利息收入及未能劃分之非業務及企業盈利         |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 12.6           | 20.3           |
| 未能劃分之非業務及企業支出              |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | (73.1)         | (37.0)         |
| 經營業務盈利                     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 116.7          | 144.9          |
| 融資成本                       |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | (19.2)         | (14.5)         |
| 應佔聯營公司之盈利及虧損               | 4.3            | 137.2          | -              | -              | 151.2          | 239.7          | -              | -              | (0.1)          | (0.1)          | -              | -              | 155.4          | 376.8          |
| 除稅前盈利                      |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 252.9          | 507.2          |
| 稅項                         |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | (8.6)          | (2.1)          |
| 子母公司股份持有人及<br>少數股東權益佔前年內盈利 |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 244.3          | 505.1          |
| 應佔：                        |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 母公司股份持有人                   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 106.8          | 270.8          |
| 少數股東權益                     |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 137.5          | 234.3          |
|                            |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                | 244.3          | 505.1          |

## (a) 業務分類 (續)

## 集團

|                           | 物業發展及投資        |                | 建築及樓宇<br>相關之業務 |                | 酒店擁有及管理        |                | 證券投資           |                | 其他             |                | 對銷             |                | 綜合             |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 |
| 分類資產                      | 419.2          | 273.4          | 39.8           | 31.6           | -              | -              | 19.2           | 3.2            | 20.3           | 27.9           | -              | -              | 498.5          | 336.1          |
| 聯營公司權益                    | 620.5          | 385.1          | 0.3            | 0.3            | 2,382.3        | 2,337.0        | -              | -              | -              | -              | (21.5)         | (21.8)         | 2,981.6        | 2,700.7        |
| 列為待售之一出售集團之資產             | 249.4          | 249.4          | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 249.4          | 249.4          |
| 現金及未能劃分之資產                | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 441.6          | 457.9          |
| 總資產                       | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | 4,171.1        | 3,744.1        |
| 分類負債                      | (4.8)          | (7.8)          | (88.6)         | (75.7)         | -              | -              | -              | -              | (0.2)          | (0.1)          | -              | -              | (93.6)         | (83.6)         |
| 與列為待售之一出售集團之資產<br>直接關連之負債 | (98.9)         | (98.9)         | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (98.9)         | (98.9)         |
| 銀行及其他債項及未能劃分之負債           | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (671.3)        | (444.3)        |
| 總負債                       | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (863.8)        | (626.8)        |
| 其他分類資料：                   | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 折舊                        | -              | 0.1            | 0.5            | 0.3            | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 於收益表已確認之減值虧損/<br>(減值虧損回撥) | -              | (121.0)        | -              | 58.0           | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 資本支出                      | -              | -              | 1.0            | 1.1            | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| 其他非現金收入                   | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              | (0.8)          | -              | -              | -              | -              |

## 賬目附註 (續)

## (b) 地域分類

以下為本集團截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度按地域分類之收入、若干資產及支出之資料。

## 集團

|         | 香港             |                | 中國內地           |                | 對銷             |                | 綜合             |                |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|         | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 分類收入：   |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 銷售予外界客戶 | 187.8          | 110.1          | 0.1            | 0.4            | -              | -              | 187.9          | 110.5          |
| 其他分類資料： |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 分類資產    | 498.3          | 333.4          | 0.2            | 2.7            | -              | -              | 498.5          | 336.1          |
| 資本支出    | 1.0            | 1.1            | -              | -              | -              | -              | -              | -              |



## 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             |                        |
|-----------------------------|----------------|------------------------|
|                             | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元<br>(重列) |
| <u>收入</u>                   |                |                        |
| 租金收入：                       |                |                        |
| 投資物業                        | 6.3            | 0.1                    |
| 待售物業                        | 5.6            | 9.4                    |
| 建築及與建築相關之收入                 | 128.5          | 50.2                   |
| 出售物業之收益                     | 10.7           | 0.1                    |
| 物業管理費用                      | 3.4            | 3.8                    |
| 物業發展顧問及項目管理費用               | 1.3            | 12.5                   |
| 出售按盈虧釐定公平值之股本投資之收益          | 30.4           | 33.1                   |
| 其他業務，包括物業代理服務               | 1.7            | 1.3                    |
|                             | 187.9          | 110.5                  |
| <u>其他收入及收益</u>              |                |                        |
| 利息收入：                       |                |                        |
| 銀行結存                        | 2.9            | 2.2                    |
| 應收貸款                        | 5.6            | 4.3                    |
| 股息收入：                       |                |                        |
| 上市投資                        | 1.4            | 10.0                   |
| 非上市投資                       | —              | 1.4                    |
| 投資物業之公平值收益                  | 80.0           | —                      |
| 按盈虧釐定公平值之股本投資之公平值收益 (淨額)    | 4.3            | 2.5                    |
| 出售附屬公司權益之收益 (附註卅九(d))       | —              | 68.2                   |
| 視作出售上市聯營公司權益及行使其<br>認股權證之收益 | 4.8            | —                      |
| 超逾業務合併成本之剩額                 | —              | 1.0                    |
| 其他                          | 0.9            | 5.6                    |
|                             | 99.9           | 95.2                   |

## 賬目附註 (續)

### 六、其他經營業務支出(淨額)

其他經營業務支出(淨額)包括以下項目：

|               | 集團             |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 出售上市附屬公司權益之虧損 | 33.9           | —              |

### 七、就減值之撥備回撥(淨額)

就減值之撥備回撥(淨額)指以下項目：

|                              | 集團             |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 聯營公司非直接持有之發展中物業權益減值<br>之撥備回撥 | —              | 121.0          |
| 一應收貸款之撥備回撥                   | —              | 0.2            |
| 商譽減值                         | —              | (58.0)         |
|                              | —              | 63.2           |

## 八、除稅前盈利

本集團除稅前盈利已扣除：

|                                | 集團             |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 出售已完成物業之成本                     | 7.0            | 0.1            |
| 出售存貨及提供服務之成本                   | 3.9            | 5.8            |
| 折舊                             | 2.1            | 1.0            |
| 減：納入建築工程合約成本內之折舊               | (0.1)          | (0.1)          |
|                                | <u>2.0</u>     | <u>0.9</u>     |
| 僱員福利支出 (包括附註十所披露之董事酬金)：        |                |                |
| 工資及薪金*                         | 44.6           | 36.5           |
| 以股份結算股份認購權支出                   | 5.4            | 2.9            |
| 僱員退休計劃供款                       | 2.5            | 2.0            |
| 減：收回供款                         | (0.4)          | (0.3)          |
| 僱員退休計劃供款淨額                     | <u>2.1</u>     | <u>1.7</u>     |
|                                | <u>52.1</u>    | <u>41.1</u>    |
| 減：納入物業發展項目及建築工程合約<br>成本內之僱員成本： |                |                |
| 工資及薪金                          | (19.8)         | (14.0)         |
| 僱員退休計劃供款                       | (0.9)          | (0.7)          |
| 加：收回供款                         | 0.1            | —              |
|                                | <u>31.5</u>    | <u>26.4</u>    |
| 核數師酬金                          | 1.9            | 2.1            |
| 根據經營租賃之最低租賃支出：                 |                |                |
| 土地及建築物                         | 3.9            | 4.7            |
| 廠房及機器                          | 1.6            | 0.4            |
|                                | <u>5.5</u>     | <u>5.1</u>     |
| 減：納入建築工程合約成本內之最低租賃支出：          |                |                |
| 土地及建築物                         | (0.4)          | (0.4)          |
| 廠房及機器                          | (1.6)          | (0.4)          |
|                                | <u>3.5</u>     | <u>4.3</u>     |

\* 其中為數港幣3,000,000元(二零零五年：港幣3,200,000元)已分類為出售存貨及提供服務之成本內。

## 賬目附註 (續)

|        | 集團             |                |
|--------|----------------|----------------|
|        | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 並已計入：  |                |                |
| 租金總收入  | 11.9           | 9.5            |
| 減：支出   | (2.6)          | (3.1)          |
| 租金收入淨額 | <u>9.3</u>     | <u>6.4</u>     |

### 九、 融資成本

|                          | 集團             |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 利息支出有關：                  |                |                |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款及透支        | 13.5           | 12.6           |
| 須於五年內全數償還之<br>可換股債券及其他貸款 | <u>5.7</u>     | <u>1.9</u>     |
| 融資成本總額                   | <u>19.2</u>    | <u>14.5</u>    |

## 十、董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露之年內董事酬金如下：

|                | 集團             |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 袍金             | 1.7            | 1.7            |
| 其他酬金：          |                |                |
| 薪金及其他津貼        | 4.1            | 4.0            |
| 按業績表現計算/非固定之花紅 | 0.8            | 0.8            |
| 僱員股份認購權福利      | 4.6            | 2.5            |
| 僱員退休計劃之供款      | 0.4            | 0.4            |
|                | <u>11.6</u>    | <u>9.4</u>     |

於上年度，就若干董事為本集團所提供之服務根據本公司及其上市附屬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卅六內。該等認購權之公平值乃於授予日期釐定及於生效期限內於收益表確認，而計入本年度賬目內之金額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：

|       | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|-------|----------------|----------------|
| 莊澤德先生 | 0.15           | 0.15           |
| 伍兆燦先生 | 0.35           | 0.35           |
| 黃之強先生 | 0.35           | 0.35           |
|       | <u>0.85</u>    | <u>0.85</u>    |

於年度內，並無任何其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零五年：無)。



## 賬目附註 (續)

### (b) 執行董事及一非執行董事

|              | 袍金<br>港幣百萬元 | 薪金及<br>其他津貼<br>港幣百萬元 | 按業績表現                  | 僱員股份<br>認購權福利<br>港幣百萬元 | 僱員退休<br>計劃供款<br>港幣百萬元 | 酬金總計<br>港幣百萬元 |
|--------------|-------------|----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|---------------|
|              |             |                      | 計算/非固定<br>之花紅<br>港幣百萬元 |                        |                       |               |
| <b>二零零六年</b> |             |                      |                        |                        |                       |               |
| 執行董事：        |             |                      |                        |                        |                       |               |
| 羅旭瑞先生        | 0.20        | 2.88                 | 0.49                   | 4.07                   | 0.29                  | 7.93          |
| 羅俊圖先生        | 0.20        | 0.59                 | 0.15                   | 0.29                   | 0.04                  | 1.27          |
| 吳季楷先生        | 0.20        | 0.66                 | 0.15                   | 0.29                   | 0.05                  | 1.35          |
|              | <u>0.60</u> | <u>4.13</u>          | <u>0.79</u>            | <u>4.65</u>            | <u>0.38</u>           | <u>10.55</u>  |
| 非執行董事：       |             |                      |                        |                        |                       |               |
| 羅李潔提女士       | 0.20        | —                    | —                      | —                      | —                     | 0.20          |
|              | <u>0.80</u> | <u>4.13</u>          | <u>0.79</u>            | <u>4.65</u>            | <u>0.38</u>           | <u>10.75</u>  |
| <b>二零零五年</b> |             |                      |                        |                        |                       |               |
| 執行董事：        |             |                      |                        |                        |                       |               |
| 羅旭瑞先生        | 0.20        | 2.76                 | 0.49                   | 2.22                   | 0.28                  | 5.95          |
| 林智中先生        | 0.07        | 0.22                 | 0.02                   | —                      | 0.02                  | 0.33          |
| 羅俊圖先生        | 0.20        | 0.44                 | 0.15                   | 0.13                   | 0.03                  | 0.95          |
| 吳季楷先生        | 0.20        | 0.63                 | 0.15                   | 0.13                   | 0.05                  | 1.16          |
|              | <u>0.67</u> | <u>4.05</u>          | <u>0.81</u>            | <u>2.48</u>            | <u>0.38</u>           | <u>8.39</u>   |
| 非執行董事：       |             |                      |                        |                        |                       |               |
| 羅李潔提女士       | 0.20        | —                    | —                      | —                      | —                     | 0.20          |
|              | <u>0.87</u> | <u>4.05</u>          | <u>0.81</u>            | <u>2.48</u>            | <u>0.38</u>           | <u>8.59</u>   |

本公司之獨立非執行董事於截至二零零六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850,000元(二零零五年：港幣850,000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。

## 十一、高級行政人員酬金

五名最高薪酬人士中包括三名(二零零五年：三名)董事，其酬金詳情已披露於賬目附註十內。其餘兩名(二零零五年：兩名)非董事最高薪酬人士之酬金如下：

|                | 集團             |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 薪金及其他酬金        | 1.9            | 1.7            |
| 按業績表現計算/非固定之花紅 | 0.4            | 0.4            |
| 僱員股份認購權福利      | 0.4            | 0.2            |
| 僱員退休計劃之供款      | 0.2            | 0.1            |
|                | <u>2.9</u>     | <u>2.4</u>     |

該兩名(二零零五年：兩名)人士之酬金介乎下列範圍：

| 港幣                      | 二零零六年<br>人數 | 二零零五年<br>人數 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| 1,000,001元 – 1,500,000元 | 1           | 2           |
| 1,500,001元 – 2,000,000元 | 1           | —           |
|                         | <u>1</u>    | <u>—</u>    |

於上年度，本公司之上市附屬公司就該兩名非董事最高薪酬人士為本集團所提供之服務而授予彼等30,000,000份股份認購權。有關本公司及本集團一上市附屬公司之股份認購權計劃進一步之詳情已載於賬目附註卅六內。該等認購權之公平值乃於授予日期釐定及於生效期限內於收益表確認，而計入本年度賬目內之金額已於上述非董事、高級行政人員酬金內披露。

十二、 稅項

|               | 集團             |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 本集團：          |                |                |
| 即期 — 香港       |                |                |
| 就年度內盈利所作之課稅準備 | 0.9            | 2.1            |
| 往年超額撥備        | (0.7)          | —              |
| 即期 — 海外       |                |                |
| 往年超額撥備        | (0.3)          | —              |
| 遞延稅項支出 (附註卅五) | 8.7            | —              |
| 年度內之稅項總支出     | <u>8.6</u>     | <u>2.1</u>     |

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% (二零零五年：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律、準則及詮釋釐定之稅率而計算。

適用於按本公司及其附屬公司所在司法權區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             |        |                        |        |
|------------------------|----------------|--------|------------------------|--------|
|                        | 二零零六年<br>港幣百萬元 | %      | 二零零五年<br>港幣百萬元<br>(重列) | %      |
| 除稅前盈利                  | 252.9          |        | 507.2                  |        |
| 按法定稅率計算之稅項             | 44.3           | 17.5   | 88.8                   | 17.5   |
| 有關往年即期稅項之調整            | (1.0)          | (0.4)  | —                      | —      |
| 聯營公司應佔盈虧               | (27.2)         | (10.7) | (65.9)                 | (13.0) |
| 毋須課稅收入                 | (7.0)          | (2.8)  | (38.0)                 | (7.5)  |
| 不可用作扣稅之支出              | 10.0           | 4.0    | 15.6                   | 3.1    |
| 過往期間動用之稅項虧損            | (11.2)         | (4.4)  | (3.7)                  | (0.7)  |
| 動用先前未確認之稅項虧損之<br>稅務影響  | (6.0)          | (2.4)  | —                      | —      |
| 於年度內並未確認之<br>遞延稅項資產之增額 | 6.7            | 2.6    | 5.8                    | 1.1    |
| 其他                     | —              | —      | (0.5)                  | (0.1)  |
| 按本集團實際稅率計算<br>之稅項支出    | 8.6            | 3.4    | 2.1                    | 0.4    |

應佔聯營公司之稅項支出為數港幣10,900,000元(二零零五年：稅項抵免港幣46,700,000元)已計入列於綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

### 十三、 母公司股份持有人應佔盈利

於截至二零零六年十二月三十一日止年度之母公司股份持有人應佔綜合盈利包括一項虧損為數港幣7,500,000元 (二零零五年：港幣5,500,000元)，已於本公司之賬目內處理入賬 (附註冊七(b))。

### 十四、 股息

|   | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|---|----------------|----------------|
| 中期股息－每股普通股<br>港幣0.03仙 (二零零五年：無)         | 4.9            | —              |
| 擬派末期股息－每股普通股<br>港幣0.07仙 (二零零五年：港幣0.05仙) | 12.6           | 8.2            |
|   | <u>17.5</u>    | <u>8.2</u>     |

擬派之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。

### 十五、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

#### (a) 每股普通股基本盈利

每股普通股之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利港幣106,800,000元 (二零零五年：港幣270,800,000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16,509,100,000股 (二零零五年：14,592,900,000股) 計算。



## (b) 每股普通股攤薄盈利

截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔年度內盈利計算，並就(i)假設於年初，富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(本公司之上市聯營公司)及其附屬公司(「富豪集團」)所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)，獲轉換為富豪普通股，而富豪所有未行使之認股權證隨附之認購權亦已於年初予以行使，以認購富豪之普通股，以及於年初，所有未行使之百利保股份認購權，被行使以認購百利保之普通股，以致本集團按於百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之上市附屬公司)及其附屬公司(「百利保集團」)盈利之應佔權益比例之減額港幣9,700,000元；及(ii)假設於年初，本集團所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)已獲轉換為本公司普通股，以致可換股債券之利息減少港幣4,700,000元而作出調整。計算所用之普通股加權平均數為年度內已發行普通股之加權平均數總額，如用於計算每股普通股基本盈利，及將予發行之5,814,000,000股普通股之加權平均數，乃假設(i)於年初，本公司全部3,527,000,000股可換股優先股獲轉換為相同數目之本公司普通股；及(ii)於年初，本集團所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)獲轉換為本公司普通股。於年度內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響，故不會用於計算每股普通股攤薄盈利。此外，由於年度內尚未行使之本公司之認股權證，以及本公司及富豪之股份認購權之行使價，較本公司及富豪各自之普通股平均市價為高，因此，該等認股權證及股份認購權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利，乃根據母公司股份持有人應佔該年度內盈利(經重列)計算，並就(i)假設於該年初，富豪集團所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)，獲轉換為富豪普通股，而富豪所有未行使之認股權證隨附之認購權亦已於該年初予以行使，以認購富豪之普通股，以致本集團按於百利保集團盈利之應佔權益比例之減額港幣18,000,000元；及(ii)假設於發行日期，本集團所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)已獲轉換為本公司普通股，以致可換股債券之利息減少港幣300,000元而作出調整。計算所用之普通股加權平均數為該年度內已發行普通股之加權平均數總額，如用於計算每股普通股基本盈利，及將予發行之9,070,500,000股普通股之加權平均數，乃假設：(i)於該年初，Almighty International Limited(「Almighty」)全部2,610,000,000股可換股優先股已獲轉換為相同數目之本公司普通股；(ii)於該年初，本公司全部7,356,600,000股可換股優先股獲轉換為相同數目之本公司普通股；及(iii)於發行日期，本集團所有已發行可換股債券(包括選擇權可換股債券)獲轉換為本公司普通股。於該年度內，轉換富豪之已發行可換股優先股並無攤薄影響。此外，由於該年度內尚未行使之本公司、百利保及富豪之股份認購權之行使價，較本公司、百利保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。

## 賬目附註 (續)

### 十六、物業、廠房及設備

|                               | 集團            |                                |             |             |
|-------------------------------|---------------|--------------------------------|-------------|-------------|
|                               | 租賃物業<br>港幣百萬元 | 租賃裝修、<br>傢俬、<br>裝修及設備<br>港幣百萬元 | 汽車<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 |
| 二零零六年十二月三十一日                  |               |                                |             |             |
| 於二零零五年十二月三十一日及<br>於二零零六年一月一日： |               |                                |             |             |
| 成本                            | 1.1           | 16.1                           | 1.4         | 18.6        |
| 累積折舊                          | (0.3)         | (11.0)                         | (0.7)       | (12.0)      |
| 賬面淨值                          | <u>0.8</u>    | <u>5.1</u>                     | <u>0.7</u>  | <u>6.6</u>  |
| 於二零零六年一月一日，                   |               |                                |             |             |
| 扣除累積折舊後                       | 0.8           | 5.1                            | 0.7         | 6.6         |
| 添置                            | —             | 1.0                            | 0.2         | 1.2         |
| 出售/撇銷                         | —             | (3.2)                          | (0.2)       | (3.4)       |
| 於出售/撇銷時之折舊回撥                  | —             | 3.1                            | 0.2         | 3.3         |
| 年度內之折舊                        | —             | (1.9)                          | (0.2)       | (2.1)       |
| 於二零零六年十二月三十一日，<br>扣除累積折舊後     | <u>0.8</u>    | <u>4.1</u>                     | <u>0.7</u>  | <u>5.6</u>  |
| 於二零零六年十二月三十一日：                |               |                                |             |             |
| 成本                            | 1.1           | 13.9                           | 1.4         | 16.4        |
| 累積折舊                          | (0.3)         | (9.8)                          | (0.7)       | (10.8)      |
| 賬面淨值                          | <u>0.8</u>    | <u>4.1</u>                     | <u>0.7</u>  | <u>5.6</u>  |

|                | 集團            |                                |               |             |             |
|----------------|---------------|--------------------------------|---------------|-------------|-------------|
|                | 租賃物業<br>港幣百萬元 | 租賃裝修、<br>傢俬、<br>裝修及設備<br>港幣百萬元 | 地盤設備<br>港幣百萬元 | 汽車<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 |
| 二零零五年十二月三十一日   |               |                                |               |             |             |
| 於二零零五年一月一日：    |               |                                |               |             |             |
| 成本             | 1.1           | 40.2                           | 1.7           | 1.0         | 44.0        |
| 累積折舊           | (0.2)         | (38.8)                         | (1.7)         | (0.9)       | (41.6)      |
| 賬面淨值           | 0.9           | 1.4                            | —             | 0.1         | 2.4         |
| 於二零零五年一月一日，    |               |                                |               |             |             |
| 扣除累積折舊後        | 0.9           | 1.4                            | —             | 0.1         | 2.4         |
| 添置             | —             | 4.9                            | —             | 0.7         | 5.6         |
| 出售/撤銷          | —             | (29.0)                         | (1.7)         | (0.3)       | (31.0)      |
| 於出售/撤銷時之折舊回撥   | —             | 28.6                           | 1.7           | 0.3         | 30.6        |
| 年度內之折舊         | (0.1)         | (0.8)                          | —             | (0.1)       | (1.0)       |
| 於二零零五年十二月三十一日， |               |                                |               |             |             |
| 扣除累積折舊後        | 0.8           | 5.1                            | —             | 0.7         | 6.6         |
| 於二零零五年十二月三十一日： |               |                                |               |             |             |
| 成本             | 1.1           | 16.1                           | —             | 1.4         | 18.6        |
| 累積折舊           | (0.3)         | (11.0)                         | —             | (0.7)       | (12.0)      |
| 賬面淨值           | 0.8           | 5.1                            | —             | 0.7         | 6.6         |

該等租賃物業以中期租約持有及位於香港。

## 十七、投資物業

|              | 集團             |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 於一月一日之賬面值    | 0.3            | 0.9            |
| 出售           | —              | (0.6)          |
| 轉撥自待售物業      | 270.0          | —              |
| 公平值調整之盈利     | 80.0           | —              |
|              | <u>350.3</u>   | <u>0.3</u>     |
| 於十二月三十一日之賬面值 | <u>350.3</u>   | <u>0.3</u>     |

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 | 350.2        |
| 中期租約 | 0.1          |
|      | <u>350.3</u> |

於二零零六年十二月三十一日，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350,300,000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四十三(a)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣350,000,000元(二零零五年：無)之投資物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

## 十八、商譽

因收購上市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之數額如下：

|                      | 集團<br>港幣百萬元 |
|----------------------|-------------|
| 於二零零五年一月一日：          |             |
| 成本                   | 449.6       |
| 累積減值                 | (189.6)     |
|                      | <hr/>       |
| 賬面淨值                 | 260.0       |
|                      | <hr/> <hr/> |
| 於二零零五年一月一日之成本，       |             |
| 扣除累積減值後              | 260.0       |
| 年度內之減值撥備             | (58.0)      |
|                      | <hr/>       |
| 於二零零五年十二月三十一日        | 202.0       |
|                      | <hr/> <hr/> |
| 於二零零五年及二零零六年十二月三十一日： |             |
| 成本                   | 449.6       |
| 累積減值                 | (247.6)     |
|                      | <hr/>       |
| 賬面淨值                 | 202.0       |
|                      | <hr/> <hr/> |



**商譽之減值測試**

於二零零五年十二月三十一日，商譽之賬面值與收購百利保額外權益有關，並分配至其中一個現金產生單位，即百利保集團內。百利保集團之可收回數額乃根據按照其就其於上市聯營公司之權益而已調整之經審核資產淨值釐定之公平值釐定，上述權益已經重估，藉此反映該上市聯營公司於結算日所擁有之酒店物業之市場估值。

於二零零五年一月一日之結餘亦計入與就收購百利保集團旗下若干附屬公司所產生之商譽有關之款額為數港幣58,000,000元，該等附屬公司從事與建築相關之業務，包括保安系統以及其他軟件開發及分銷（「業務單位」）。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。

於上年度，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。百利保之董事認為，儘管業務單位持續經營，惟未能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，因此已進一步於上年度之綜合收益表內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。

**十九、 發展中物業**

|                   | 集團             |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 於一月一日             | —              | 7.2            |
| 出售一附屬公司 (附註卅九(d)) | —              | (7.2)          |
| 於十二月三十一日          | —              | —              |

**二十、 持作未來發展物業**

|                | 集團             |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>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  | 26.7           | 26.7           |

## 廿一、聯營公司權益

|                | 集團             |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 上市及非上市公司：      |                |                |
| 應佔資產淨值         | 2,550.9        | 2,341.6        |
| 因收購產生之商譽       | 54.0           | 54.0           |
|                | <u>2,604.9</u> | <u>2,395.6</u> |
| 予聯營公司貸款        | 156.4          | 156.4          |
| 應收承兌票據         | —              | 145.0          |
| 應收聯營公司款項       | 223.2          | 6.2            |
| 應付一聯營公司款項      | (2.5)          | (2.1)          |
|                | <u>2,982.0</u> | <u>2,701.1</u> |
| 減：減值準備         | (0.4)          | (0.4)          |
|                | <u>2,981.6</u> | <u>2,700.7</u> |
| 應佔上市聯營公司之資產淨值  | <u>2,308.3</u> | <u>2,113.0</u> |
| 於香港上市之一聯營公司之市值 | <u>2,865.6</u> | <u>2,119.2</u> |
| 商譽             |                |                |

|                 | 集團             |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 於一月一日之成本及賬面值    | 54.0           | 3.4            |
| 收購上市聯營公司額外權益    | —              | 50.6           |
|                 | <u>54.0</u>    | <u>54.0</u>    |
| 於十二月三十一日之成本及賬面值 | <u>54.0</u>    | <u>54.0</u>    |

## 賬目附註 (續)

予聯營公司貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。誠如賬目附註四十(b)(ii)所詳述於上年度應收上市聯營公司港幣145,000,000元之應收承兌票據乃按年利率3%計息及已於年度內全數償還。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、免息及無固定還款期。

應佔資產淨額指未計本集團少數股東應佔之資產淨值之權益前本集團應佔份額。

本集團之主要聯營公司之詳細資料如下：

| 公司名稱  | 註冊<br>成立地點  | 所持已發行<br>股份之詳情     | 集團應佔擁有權權益<br>百分率    |                     | 主要業務          |
|---|-------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------|
|   |             |                    | 二零零六年               | 二零零五年               |               |
| 富豪酒店國際控股<br>有限公司(「富豪」) <sup>#</sup>         | 百慕達         | 普通股每股面值<br>港幣0.01元 | 45.4 <sup>(1)</sup> | 46.0 <sup>(1)</sup> | 投資控股          |
|   |             | 優先股每股面值<br>10美元    | 20.5 <sup>(1)</sup> | 20.5 <sup>(1)</sup> |               |
| Hang Fok Properties<br>Limited (「Hang Fok」) | 英屬<br>維爾京群島 | 普通股每股面值<br>1美元     | 50.0 <sup>(2)</sup> | 50.0 <sup>(2)</sup> | 投資控股          |
| 達展發展有限公司*                                   | 香港          | 普通股每股面值<br>港幣1元    | 30.0 <sup>(1)</sup> | 30.0 <sup>(1)</sup> | 物業發展          |
| 寰振有限公司*                                     | 香港          | 普通股每股面值<br>港幣1元    | 30.0 <sup>(1)</sup> | 30.0 <sup>(1)</sup> | 分銷保安<br>系統及軟件 |
| 維加樂管理有限公司                                   | 香港          | 普通股每股面值<br>港幣1元    | 25.0 <sup>(1)</sup> | 25.0 <sup>(1)</sup> | 經營小食<br>餐飲    |

\* 此等公司之賬目審核非由安永會計師事務所負責

<sup>#</sup> 富豪及其附屬公司乃從事酒店擁有及管理、物業投資及其他投資之業務。

- (1) 股本權益百分率乃為百利保集團之應佔股本權益。
- (2) 於二零零五年前，百利保當時之全資附屬公司Hang Fok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」)持有23%股權。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，於二零零零年因長期閑置而遭北京市國土局收回。百利保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。

於二零零五年七月，百利保集團與富豪集團完成其於Hang Fok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若干後決條件而予以行使。因此，本集團於Hang Fok之投資其後自始作為聯營公司權益列賬。經考慮根據下文所述之土地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。

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%。經按獨立估值評估對地塊之公平值，百利保集團已於二零零五年回撥為數港幣121,000,000元之減值虧損。

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分訂立兩份新土地出讓合約（「土地出讓合約」）。於二零零六年十二月三十一日，已全數支付根據土地出讓合約應付之土地出讓金，而有關土地使用權證則仍待國土局發出。原土地地塊之該等部分之建築工程尚未動工。

依董事會之意見，上表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，則會令致資料過於冗長。

所有聯營公司均由本公司間接持有。

上述所有聯營公司於其註冊成立地點經營，惟富豪及Hang Fok分別於百慕達及英屬維爾京群島註冊成立但分別於香港及中國經營。

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賬目及/或管理賬目，概述如下：

|    | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|----|----------------|----------------|
| 資產 | 13,047.6       | 12,308.9       |
| 負債 | 10,165.6       | 9,902.9        |
| 收入 | 1,262.5        | 1,144.3        |
| 盈利 | 338.0          | 839.2          |

## 廿二、可供出售股本投資

|               | 集團             |                        |
|---------------|----------------|------------------------|
|               | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元<br>(重列) |
| 上市股本投資，按公平值：  |                |                        |
| 香港            | 23.8           | 108.0                  |
| 其他地方          | 10.8           | 8.6                    |
|               | <u>34.6</u>    | <u>116.6</u>           |
| 非上市股本投資，按公平值： |                |                        |
| 賬面值           | 57.3           | 71.4                   |
| 減值撥備          | (54.5)         | (54.5)                 |
|               | <u>2.8</u>     | <u>16.9</u>            |
|               | <u>37.4</u>    | <u>133.5</u>           |

於年度內，於股本直接確認之本集團可供出售股本投資之收益總額為港幣41,400,000元(二零零五年：虧損總額港幣7,300,000元，經重列)，其中港幣35,800,000元(二零零五年：港幣300,000元)已自股本中撥出並於本年度之收益表內確認。

上述投資包括指定為可供出售金融資產之股本證券投資，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作支持之假設以估值法估計。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)乃屬合理，且為於結算日最恰當之價值。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值港幣17,500,000元(二零零五年：港幣27,900,000元)之上市股本投資已作為取得本集團之銀行及其他債項而作為抵押。



**廿三、 應收貸款**

該結存為百利保集團就其出售物業而授予買家之長期按揭貸款。該等貸款乃以已出售物業作為第二按揭抵押，及須按十五年至二十年內分期償還。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。該等應收貸款之賬面值與其公平值相若。

**廿四、 其他資產**

|                 | 集團             |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 成本值：            |                |                |
| 於香港聯合交易所有限公司之按金 | 0.1            | 0.1            |
| 其他              | 0.1            | 0.2            |
|                 | <u>0.2</u>     | <u>0.3</u>     |

**廿五、 按盈虧釐定公平值之股本投資**

|                | 集團             |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 於香港之上市股本投資，按市值 | <u>19.1</u>    | <u>3.2</u>     |

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，上述股本投資乃列為待買賣投資。

## 賬目附註 (續)

### 廿六、待售物業

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值為港幣32,700,000元(二零零五年：港幣242,900,000元)之若干待售物業已為取得本集團之銀行貸款而作為抵押。

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四十三(a)內。

### 廿七、存貨

|      | 集團             |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 原料   | 0.1            | 0.1            |
| 半製成品 | 6.6            | 0.9            |
| 製成品  | 0.2            | 0.5            |
|      | <u>6.9</u>     | <u>1.5</u>     |

## 廿八、應收賬項、按金及預付款項

已包括於此賬項結存之港幣19,900,000元(二零零五年：港幣23,900,000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，根據發票日期分析列載如下：

|              | 集團             |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 尚未收取賬項結存之賬齡： |                |                |
| 三個月內         | 18.3           | 21.9           |
| 四至六個月        | 0.1            | 0.5            |
| 超過一年         | 8.6            | 8.6            |
|              | 27.0           | 31.0           |
| 撥備           | (7.1)          | (7.1)          |
|              | 19.9           | 23.9           |

## 除賬期限

業務往來客戶應收賬項之除賬，期限一般由30至90日。本集團採取嚴格監控其未收回債項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故本集團除賬風險並無過分集中。

該等結存內包括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關連公司之應付款項分別為港幣8,500,000元(二零零五年：港幣13,800,000元)、港幣2,000,000元(二零零五年：港幣2,700,000元)及港幣8,300,000元(二零零五年：港幣8,400,000元)，為無抵押及免息，須按提供予本集團主要客戶類似之除賬期限或應要求時償還。

於二零零六年十二月三十一日之結存亦包括一應收貸款為數港幣37,000,000元(二零零五年：無)，為有抵押、按每月息率1%計息及須於一年內償還。

## 廿九、列為待售之一出售集團

於過往年度，本集團於Talent Faith Investment Ltd. (「Talent Faith」) 之權益乃分類為聯營公司權益，儘管於其股權由50%增加至100%。於二零零三年，乃由於本集團於該年訂立協議出售其於Talent Faith之全部股權 (「買賣協議」)，故對於Talent Faith之控制被視為暫時性，以待買賣協議之結果。

於二零零五年十二月三十一日，買賣協議尚未完成，而於二零零五年採納香港會計準則第27號及香港財務報告準則第5號後，Talent Faith於本集團之綜合賬目內綜合入賬，而Talent Faith及其附屬公司 (「Talent Faith集團」) 之資產及負債分別於流動資產及流動負債項下作為列為待售之一出售集團之資產及負債呈報。出售代價已於二零零六年十二月三十一日支付；然而，因本集團控制範圍以外之事情而導致延遲，買賣協議仍有待完成。由於本集團致力維持其出售Talent Faith之計劃，故並無作出重新分類。

於十二月三十一日列為待售之Talent Faith集團之資產及負債之主要類別如下：

|        | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|--------|----------------|----------------|
| 資產     |                |                |
| 應收貸款   | 249.4          | 249.4          |
| 負債     |                |                |
| 少數股東貸款 | (98.9)         | (98.9)         |

### 三十、應付賬項及費用

已包括於此賬項結存之港幣7,500,000元(二零零五年：港幣5,200,000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，根據發票日期分析列載如下：

|              | 集團             |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 尚未繳付賬項結存之賬齡： |                |                |
| 三個月內         | 7.4            | 5.1            |
| 四至六個月        | 0.1            | 0.1            |
|              | 7.5            | 5.2            |
|              | 7.5            | 5.2            |

業務往來債務人應付賬項乃不附息及償還期通常為90日。

該等結存包括本集團上市聯營公司及關連公司應收之款項分別港幣8,100,000元(二零零五年：港幣8,100,000元)及港幣11,200,000元(二零零五年：港幣600,000元)，為無抵押、免息，且無固定還款期。

卅一、 建築工程合約

|                                | 集團             |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 已計入應收賬項、按金及預付款項內合約<br>客戶之欠款總額  | 1.4            | —              |
| 已計入應付賬項及費用內應付合約客戶之欠款總額         | (43.1)         | (28.3)         |
|                                | <u>(41.7)</u>  | <u>(28.3)</u>  |
| 迄今已產生之合約成本經計入已確認盈利<br>再扣除已確認虧損 | 1,673.6        | 1,578.2        |
| 減：按工程進度應收之費用                   | (1,715.3)      | (1,606.5)      |
|                                | <u>(41.7)</u>  | <u>(28.3)</u>  |

於二零零六年十二月三十一日，由工程合約客戶保留之工程費用為數約港幣10,900,000元(二零零五年：港幣3,800,000元)之金額，已計入流動資產項下之應收賬項、按金及預付款項之賬目內。

於二零零六年十二月三十一日，並無工程合約客戶之預付款額(二零零五年：港幣300,000元已計入流動負債項下之應付賬項及費用之賬目內)。



## 冊二、 附息之銀行及其他債項

|            | 集團           |                 |              |              |       |              |
|------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-------|--------------|
|            | 二零零六年        |                 |              | 二零零五年        |       |              |
|            | 實際<br>年利率(%) | 到期日             | 港幣百萬元        | 實際<br>年利率(%) | 到期日   | 港幣百萬元        |
| <b>即期</b>  |              |                 |              |              |       |              |
| 銀行透支—有抵押   | —            | —               | —            | 5至8          | 應要求時  | 0.5          |
| 銀行貸款—有抵押   | —            | —               | —            | 1.4至5.3      | 二零零六年 | 78.0         |
| 其他貸款—有抵押   | 8至12         | 二零零七年           | 10.3         | 1.4至12       | 二零零六年 | 13.9         |
|            |              |                 | <u>10.3</u>  |              |       | <u>92.4</u>  |
| <b>非即期</b> |              |                 |              |              |       |              |
| 銀行貸款—有抵押   | 4.9至5.7      | 二零零八年或<br>二零零九年 | 337.9        | 2.9至5.3      | 二零零八年 | 148.2        |
|            |              |                 | <u>348.2</u> |              |       | <u>240.6</u> |
|            |              |                 |              |              |       |              |
|            | 公司           |                 |              |              |       |              |
|            | 二零零六年        |                 |              | 二零零五年        |       |              |
|            | 實際<br>年利率(%) | 到期日             | 港幣百萬元        | 實際<br>年利率(%) | 到期日   | 港幣百萬元        |
| <b>即期</b>  |              |                 |              |              |       |              |
| 銀行貸款—有抵押   | —            | —               | —            | 1.4至5.3      | 二零零六年 | 65.6         |
|            |              |                 | <u>—</u>     |              |       | <u>65.6</u>  |

## 賬目附註 (續)

|                        | 集團             |                | 公司             |                |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 分析為：                   |                |                |                |                |
| 須於以下期間內償還<br>之銀行貸款及透支： |                |                |                |                |
| 於一年內或應要求時              | —              | 78.5           | —              | 65.6           |
| 於第二年                   | 287.9          | —              | —              | —              |
| 於第三至第五年<br>(包括首尾兩年)    | 50.0           | 148.2          | —              | —              |
|                        | <u>337.9</u>   | <u>226.7</u>   | <u>—</u>       | <u>65.6</u>    |
| 須於一年內償還之<br>其他貸款       | 10.3           | 13.9           | —              | —              |
|                        | <u>348.2</u>   | <u>240.6</u>   | <u>—</u>       | <u>65.6</u>    |

所有附息之銀行及其他債項均以港元為幣值。

本集團之銀行及其他債項由本集團若干資產作抵押，詳情載於賬目附註四十一。

其他利率資料：

|          | 集團            |               |               |               |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|          | 二零零六年         |               | 二零零五年         |               |
|          | 固定利率<br>港幣百萬元 | 浮動利率<br>港幣百萬元 | 固定利率<br>港幣百萬元 | 浮動利率<br>港幣百萬元 |
| 銀行透支—有抵押 | —             | —             | —             | 0.5           |
| 銀行貸款—有抵押 | —             | 337.9         | —             | 226.2         |
| 其他貸款—有抵押 | 10.3          | —             | 12.5          | 1.4           |
|          | <u>10.3</u>   | <u>337.9</u>  | <u>12.5</u>   | <u>228.1</u>  |

本公司上年度之有抵押銀行貸款按浮動利率計息。

本集團及本公司即期債項之賬面值與其公平值相若。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            |                |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|          | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 銀行貸款－有抵押 | 337.9          | 148.2          | 337.9          | 148.2          |

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。

### 冊三、可換股票據

根據不包括百利保集團之本集團(「世紀城市集團」)與其財務債權人於二零零四年九月三十日訂立之債務重組協議(「債務重組」,已於二零零四年十二月十五日完成)之條款,本金總額港幣13,800,000元之可換股票據(「可換股票據」)由本集團發行予若干財務債權人。

可換股票據屬免息及自發行日(即二零零四年十二月十五日)起計兩年後到期,可由本集團按其本金額隨時贖回,並僅可於到期時按初步轉換價每股港幣0.25元(可予調整)強制轉換為百利保普通股。

於年度內,所有可換股票據已由本集團按其本金額贖回。

### 冊四、可換股債券

於二零零五年,本集團與獨立第三者買方就本集團發行於二零一零年到期之零息有擔保可換股債券訂立一項協議,有關債券之本金總額達港幣240,000,000元(「可換股債券」)(包括本金總額為港幣80,000,000元之落實債券(「落實債券」)及本金總額為港幣160,000,000元之選擇權債券(「選擇權債券」))乃由本公司擔保,並可轉換為本公司之普通股。

根據債務重組之條款,本公司已向系列丙可換股優先股持有人提出可換股債券之優先認購建議,詳情載於賬目附註卅六(「優先認購建議」)。優先認購建議於截至二零零五年十二月九日(「到期日」)(包括該日)止期間接受接納申請。倘優先認購建議獲接納,則會發行可按初步換股價每股普通股港幣0.1元(可予調整)轉換為合共379,000,000股本公司新普通股之相關可換股債券。優先認購建議於到期日未獲接納且已失效,故無發行可換股債券。

倘可換股債券獲悉數認購及發行,可按初步換股價每股普通股港幣0.1元(可予調整)轉換為合共2,400,000,000股本公司新普通股。於上年度,落實債券已獲認購及發行。

落實債券為無抵押、不付息及於二零一零年到期，須按本金額之127.63%償還，即到期之孳息率為每年5%。落實債券持有人已獲授認沽權，可要求本集團於二零零八年按相等於本金額115.76%之款額贖回全部或部份落實債券。

於年度內，本金總額達港幣5,000,000元之落實債券已轉換為合共50,000,000股本公司新普通股。

倘選擇權債券獲認購及發行，不會被本集團贖回，而其持有人亦不會獲授可要求本集團贖回全部或部分選擇權債券之認沽權。除非已於過往被轉換，否則，任何尚未行使之選擇權債券將於到期時按以上基準被強制轉換為本公司之新普通股。

已發行落實債券負債部分之公平值以適用於相若之非可換股債券之市場水平釐定。已發行落實債券負債部分之實際年利率為6.5%。餘額則確認為股本部分並計入股東股本內。

於上年度發行之落實債券已如下分為負債及股本兩部分：

|                              | 集團            |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
|                              | 股本部分<br>港幣百萬元 | 負債部分<br>港幣百萬元 |
| 於二零零五年一月一日                   | —             | —             |
| 發行落實債券                       | 5.5           | 74.5          |
| 利息支出                         | —             | 0.3           |
|                              | <hr/>         | <hr/>         |
| 於二零零五年十二月三十一日及<br>於二零零六年一月一日 | 5.5           | 74.8          |
| 轉換港幣5,000,000元之落實債券          | (0.3)         | (4.8)         |
| 利息支出                         | —             | 4.7           |
|                              | <hr/>         | <hr/>         |
| 於二零零六年十二月三十一日                | <u>5.2</u>    | <u>74.7</u>   |

於結算日後，本金額為港幣75,000,000元之落實債券已轉換為合共750,000,000股本公司之新普通股。

## 卅五、遞延稅項

於年度內，本集團遞延稅項負債之變動如下：

|             | 集團                   |                     |               | 總計<br>港幣百萬元 |
|-------------|----------------------|---------------------|---------------|-------------|
|             | 投資<br>物業之重估<br>港幣百萬元 | 加速<br>稅項折舊<br>港幣百萬元 | 稅項虧損<br>港幣百萬元 |             |
| 於年度內於收益表    |                      |                     |               |             |
| 扣除/(計入收益表)  |                      |                     |               |             |
| 之遞延稅項(附註十二) |                      |                     |               |             |
| 及於二零零六年     |                      |                     |               |             |
| 十二月三十一日之結存  | 14.0                 | 0.7                 | (6.0)         | 8.7         |

於二零零六年十二月三十一日，本集團有自香港及美國產生之稅項虧損分別為港幣1,438,700,000元(二零零五年：港幣1,497,500,000元)及港幣213,200,000元(二零零五年：港幣216,900,000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十五年之期間內動用。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，未於財務報表內確認有關稅項虧損之遞延稅項資產為港幣326,400,000元(二零零五年：港幣338,000,000元)。

於二零零六年十二月三十一日，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(二零零五年：無)，此乃因該等數額若滙出，則本集團不用就額外稅項承擔任何責任。

## 卅六、股本及股本溢價

|   | 公司             |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| <b>股份</b>   |                |                |
| 法定：   |                |                |
| 40,000,000,000股 (二零零五年：40,000,000,000股)<br>每股面值港幣0.01元之普通股  | 400.0          | 400.0          |
| 7,749,300,000股 (二零零五年：7,749,300,000股)<br>每股面值港幣0.10元之可換股優先股 | 774.9          | 774.9          |
|   | <u>1,174.9</u> | <u>1,174.9</u> |
| 已發行並繳足：   |                |                |
| 17,209,700,000股 (二零零五年：16,416,800,000股)<br>每股面值港幣0.01元之普通股  | 172.1          | 164.2          |
| 2,507,800,000股 (二零零五年：3,527,000,000股)<br>每股面值港幣0.10元之可換股優先股 | 250.7          | 352.6          |
|   | <u>422.8</u>   | <u>516.8</u>   |
| <b>股本溢價</b>   |                |                |
| 普通股   | <u>306.4</u>   | <u>234.9</u>   |



於二零零五年一月一日至二零零六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<br>百萬位     | 金額<br>港幣百萬元    | 股份數目<br>百萬位     | 金額<br>港幣百萬元  | 港幣百萬元        |
| <b>普通股</b>                           |       |                 |                |                 |              |              |
| 於二零零五年一月一日                           |       | 40,000.0        | 400.0          | 13,806.8        | 138.1        | —            |
| 發行新股                                 | (i)   | —               | —              | 2,610.0         | 26.1         | 234.9        |
| 於二零零五年<br>十二月三十一日及<br>於二零零六年一月一日     |       | 40,000.0        | 400.0          | 16,416.8        | 164.2        | 234.9        |
| 因轉換可換股債券而<br>發行新股                    | (iii) | —               | —              | 50.0            | 0.5          | 4.6          |
| 因轉換可換股優先股而<br>發行新股                   | (iv)  | —               | —              | 741.7           | 7.4          | 66.8         |
| 因行使認股權證而<br>發行新股                     | (v)   | —               | —              | 1.2             | —            | 0.1          |
| 於二零零六年<br>十二月三十一日                    |       | <u>40,000.0</u> | <u>400.0</u>   | <u>17,209.7</u> | <u>172.1</u> | <u>306.4</u> |
| <b>每股面值港幣0.10元之<br/>可換股優先股</b>       |       |                 |                |                 |              |              |
| 於二零零五年一月一日                           |       | 7,749.3         | 774.9          | 7,356.6         | 352.6        | —            |
| 贖回可換股優先股                             | (ii)  | —               | —              | (3,829.6)       | —            | —            |
| 於二零零五年<br>十二月三十一日<br>及於二零零六年<br>一月一日 |       | 7,749.3         | 774.9          | 3,527.0         | 352.6        | —            |
| 轉換可換股優先股                             | (iv)  | —               | —              | (741.7)         | (74.2)       | —            |
| 贖回可換股優先股                             | (vi)  | —               | —              | (277.5)         | (27.7)       | —            |
| 於二零零六年十二月三十一日                        |       | <u>7,749.3</u>  | <u>774.9</u>   | <u>2,507.8</u>  | <u>250.7</u> | <u>—</u>     |
| <b>股本總數</b>                          |       |                 |                |                 |              |              |
| 於二零零六年十二月三十一日                        |       |                 | <u>1,174.9</u> |                 | <u>422.8</u> | <u>306.4</u> |
| 於二零零五年十二月三十一日                        |       |                 | <u>1,174.9</u> |                 | <u>516.8</u> | <u>234.9</u> |

### 附註：

- (i) 於二零零五年一月及十一月，本公司發行2,610,000,000股每股面值港幣0.10元之新普通股，以購入因可轉換優先股持有人行使認沽權時而須購買2,610,000,000股Almighty之可轉換優先股。
- (ii) 於二零零五年十二月，所有3,829,600,000股系列甲可換股優先股已贖回及註銷。
- (iii) 於二零零六年四月十九日，於按換股價每股港幣0.10元轉換本金額為港幣5,000,000元之落實債券後，50,000,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行。
- (iv) 於二零零六年十二月十九日，於轉換相同數目之系列丙可換股優先股後，合共741,700,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行。
- (v) 於年度內，於本公司之認股權證持有人按現金認購價每股港幣0.10元行使認購權後，合共1,200,000股每股面值港幣0.01元之新普通股已予以發行，收取總現金代價港幣100,000元(扣除支出前)。
- (vi) 於二零零六年十二月，所有277,500,000股系列乙可換股優先股已贖回及註銷。

### 可換股優先股

根據於二零零四年十二月十五日完成之債務重組之條款，三個系列之優先股包括按發行價每股港幣0.20元之4,222,300,000股系列甲股份（「系列甲股份」）、按發行價每股港幣0.175元之277,500,000股系列乙股份（「系列乙股份」）及按發行價每股港幣0.15元之3,249,500,000股系列丙股份（「系列丙股份」）（統稱「優先股」）已由本公司發行予若干財務債權人。所有優先股為無投票權及不享有任何收入分派。

每股系列甲股份可於二零零五年十二月十五日到期時強制轉換為一股本公司新普通股，可予調整。根據債務重組及系列甲股份之條款，若干財務債權人已選擇緊隨發行後按總代價港幣3,900,000元售回合共392,700,000股系列甲股份予本公司。餘下3,829,600,000股系列甲股份之持有人有權按緊接到期前之營業日以每股港幣0.01元之相同價格售回該等尚未轉換之系列甲股份予本公司。本公司亦有權於到期前隨時按每股港幣0.0165元之價格贖回尚未行使之系列甲股份。

負債部分之公平值乃於發行日透過將償還系列甲股份所需之未來現金流量折讓至其按市場利率計算之現值作出估計。

於二零零五年十二月，本公司已贖回及註銷所有3,829,600,000股系列甲股份。

每股系列乙股份可於二零零六年十二月十五日到期時強制轉換為一股本公司新普通股，可予調整。本公司有權於到期前隨時按每股港幣0.03元之價格贖回尚未行使之系列乙股份，但持有人無權向本公司售回系列乙股份。

於二零零六年十二月，本公司已贖回及註銷所有277,500,000股系列乙股份。

每股系列丙股份可轉換為一股本公司新普通股，可予調整。可於發行起計第二週年至二零零九年十二月十五日（該日為所有尚未行使系列丙股份被強制轉換之到期日）止期間內根據系列丙股份之條款分階段進行轉換。本公司有權於到期前隨時按發行價（即每股港幣0.15元）隨時贖回尚未轉換之系列丙股份，但持有人無權向本公司售回系列丙股份。此外，系列丙股份之持有人亦已獲授有關認購本公司新普通股之若干優先購股權。

於年度內，741,700,000股系列丙股份獲轉換為相同數目之本公司新普通股。

全數行使於二零零六年十二月三十一日尚未行使之2,507,800,000股已發行優先股所附之換股權，按本公司現時之股本架構，將導致進一步發行2,507,800,000股額外普通股。

於結算日後，70,700,000股系列丙股份已轉換為相同數目之本公司新普通股。

## 股份認購權

### 世紀城市國際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，本公司之股東及獨立股東已分別批准採納本公司之新股份認購權計劃，名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」（「世紀股份認購權計劃」），及有條件授予本公司主席羅旭瑞先生（「羅先生」）350,000,000股普通股之股份認購權，賦予羅先生可按行使價每股普通股港幣0.12元（可予調整），認購合共350,000,000股本公司新普通股之權利（「世紀有條件授予」）。授予羅先生之認購權之行使價較(i)於要約日期（即本公司董事批准世紀有條件授予之日）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0.112元溢價約7.14%，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0.1134元溢價約5.82%。於緊接該等認購權獲要約有條件授予羅先生之日（即二零零五年五月十二日）前，在聯交所買賣之普通股之收市價為每股普通股港幣0.112元。根據有條件授予羅先生認購權之普通股數目，超逾於要約日期已發行普通股1%之個人最高限額。其後，世紀股份認購權計劃及世紀有條件授予均已於二零零五年七月二十一日生效。該等授予羅先生之認購權將分階段可予行使，由二零零五年五月十二日之要約日期起計兩年後可予行使40%之認購權，其後每年可予再行使20%，行使期及股數如下：

| 行使期                   | 可予行使認購權內之<br>本公司普通股股數 |
|-----------------------|-----------------------|
| 二零零七年五月十二日至二零一一年五月十一日 | 140,000,000           |
| 二零零八年五月十二日至二零一一年五月十一日 | 70,000,000            |
| 二零零九年五月十二日至二零一一年五月十一日 | 70,000,000            |
| 二零一零年五月十二日至二零一一年五月十一日 | 70,000,000            |

世紀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（包括任何獨立非執行董事）；(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

- (iii) 世紀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，及其佔於二零零六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： 350,000,000股普通股(於二零零六年十二月三十一日約2.0%及於本報告日期約1.9%)
- (iv) 世紀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) 世紀股份認購權計劃之有效期限： 世紀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)起生效至於二零一五年六月十五日止

於年度內，本公司根據世紀股份認購權計劃所授予之股份認購權之變動情況如下：

| 要約日期**     | 參與人姓名或類別              | 股份認購權內之普通股股數* |       | 於二零零六年十二月三十一日 | 股份認購權之生效期限/行使期限 | 股份認購權之行使價*<br>港元 |
|------------|-----------------------|---------------|-------|---------------|-----------------|------------------|
|            |                       | 於二零零六年一月一日    | 年度內註銷 |               |                 |                  |
| 二零零五年五月十二日 | 董事<br>羅旭瑞先生<br>未可予行使： | 350,000,000   | —     | 350,000,000   | 附註              | 0.12             |

\* 受供股或紅股派送，又或其他有關本公司股本變動而予以調整。

\*\* 要約日期為要約授予股份認購權之日，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，乃被視為授予股份認購權之日。

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) |

#### 百利保控股有限公司授予之股份認購權

##### (a) 行政人員股份認購權計劃

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，先前根據百利保之行政人員股份認購權計劃（「行政人員股份認購權計劃」）授出之若干股份認購權但仍然尚未行使者已交出予以註銷。該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百利保之股東採納並於一九九三年十二月十五日獲百利保之前上市直接控股公司Paliburg International Holdings Limited之獨立股東批准，及其後已於二零零三年終止。根據行政人員股份認購權計劃授出之股份認購權並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。



於上年度，百利保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      | 參與人類別     | 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**<br>港元 |
|-----------------|-----------|------------------|-----------|------------------------|------------------|-------------------|
|                 |           | 於二零零五年一月一日       | 年度內可予行使   | 於二零零五年十二月三十一日<br>年度內註銷 |                  |                   |
| 一九九七年<br>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                |
|                 | 未予行使：     | 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，又或其他有關百利保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<br>生效可予行使<br>認購權之百分率                                  | 首部份/累積<br>可予行使認購權<br>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%<br>(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百利保股東特別大會上，已分別獲百利保股東及獨立股東之批准，採納百利保新股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」（「百利保新股份認購權計劃」），以及有條件授予羅先生（其亦為百利保之主席）180,000,000股普通股之股份認購權，賦予羅先生可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股百利保新普通股之權利（「百利保有條件授予」）。百利保新股份認購權計劃及百利保有條件授予認購權亦於二零零五年六月十六日舉行之本公司股東特別大會上分別獲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（即百利保及本公司董事批准百利保有條件授予之日）在聯交所買賣之百利保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百利保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，超逾於要約日期已發行百利保普通股1%之個人最高限額。其後，百利保新股份認購權計劃及百利保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，根據百利保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，賦予其持有人可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股百利保新普通股之權利。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（即百利保董事批准授予之日）在聯交所買賣之百利保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百利保普通股之平均收市價港幣0.2136元溢價約3.77%。該等進一步授出之股份認購權已於二零零五年七月底被正式接納並生效。

百利保新股份認購權計劃之資料摘要如下：

- |           |  |
|-----------|--|
| (i) 目的：   | 為百利保在保留、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)百利保集團任何成員公司之直接或間接股東；(iv)向百利保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)百利保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，須獲董事會知會其為合資格人士 |

- |   |   |
|---|---|
| (iii) 百利保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，及其佔於二零零六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： | 277,000,000股普通股(約3.8%)  |
| (iv) 百利保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百利保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百利保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百利保普通股於聯交所之平均收市價；及(iii)百利保普通股之面值 |
| (ix) 百利保新股份認購權計劃之有效期限：  | 百利保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)起生效至於二零一五年六月十五日止   |

百利保根據百利保新股份認購權計劃所授予之股份認購權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*<br>港元 |
|-------------|-------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|------------------|
|             |                   | 於二零零六年一月一日         | 年度內失效                 | 於二零零六年十二月三十一日      |                 |                  |
|             | <b>董事</b>         |                    |                       |                    |                 |                  |
| 二零零五年五月十二日  | 羅旭瑞先生<br>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 | 羅俊圖先生<br>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<br>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<br>未可予行使： | 60,000,000         | (3,000,000)           | 57,000,000         | 附註              | 0.22             |
|             |                   | <u>280,000,000</u> | <u>(3,000,000)***</u> | <u>277,000,000</u> |                 |                  |

\* 因供股或紅股派送，又或其他有關百利保股本改變而予以調整。

\*\* 要約日期為百利保之要約授予股份認購權之日，而除非授予股份認購權遭拒絕或失效，乃被視為授予股份認購權之日。

\*\*\* 於二零零六年七月，3,000,000股普通股之股份認購權已交出註銷。

**附註：**

股份認購權之生效期限/行使期限：

| 完成持續服務於 | 生效可予行使<br>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) |

### 認股權證

在本公司於二零零六年一月六日舉行之股東特別大會上，本公司股東就本公司向其股東發行紅利認股權證(「認股權證」)正式通過一項普通決議案，發行之基準為按於二零零六年一月六日名列本公司股東名冊之股東持有每五股本公司普通股可獲授予一單位附帶港幣0.10元認購權之認股權證。

於二零零六年一月十八日，已向本公司股東發行附帶合共約港幣328,300,000元認購權之認股權證。認股權證授予其持有人權利可於發行日後滿第三個月當日(即二零零六年四月十八日)起，直至發行日滿第三個週年日前七天(即二零一一年一月十一日)為止任何時間內，以初步認購價每股普通股港幣0.10元(可予調整)，認購最多合共約3,283,300,000股本公司新普通股。

於年度內，1,200,000份認股權證按每股港幣0.10元之價格獲行使為1,200,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。於結算日，本公司有3,282,100,000份認股權證尚未行使。倘該等認股權證獲悉數行使，在本公司目前之股本結構下，將導致額外發行3,282,100,000股普通股及股本溢價港幣295,400,000元(扣除發行開支前)。

於結算日後，35,200,000份認股權證按每股港幣0.10元之價格獲行使為35,200,000股本公司每股面值港幣0.01元之新普通股。

## 卅七、 儲備

### (a) 集團

本集團儲備之數額及於本年度及過往數年之有關變動情況於財務報表第231至第232頁所載財務報表之綜合資本變動表內呈列。

#### 將予發行之普通股

誠如本公司之二零零二年經審核綜合財務報表所詳細闡釋，本集團已於二零零二年十二月三十一日完成與Almighty及收購Venture Perfect Investments Limited之賣方(「賣方」)之股份互換協議(「股份互換協議」)，據此，本公司已按名義代價購入Almighty全部已發行普通股本之實益權益。於股份互換協議完成時，Almighty已向賣方購買3,450,000,000股百利保發行之可換股優先股(「百利保可換股優先股」)(可按一股換一股之基準轉換為百利保普通股)，以Almighty發行13,800,000,000股可轉換優先股(「可轉換優先股」)償付，可轉換優先股可於截至二零零四年十二月三十一日止前(經延期)按每四股轉換一股之基準轉換為百利保可換股優先股(或倘被轉換時可成為百利保普通股)。根據股份互換協議及根據可轉換優先股之條款，本公司可按每股所收購之可轉換優先股發行一股本公司新普通股之基準，透過行使購股權(惟須受若干條件所限制)，以向其中一賣方認購最高達11,000,000,000股可轉換優先股，而賣方亦可透過行使售股權，要求本公司認購最高達13,800,000,000股可轉換優先股。

由於Almighty持有之百利保可換股優先股(或藉轉換百利保可換股優先股而獲發之百利保普通股)根據可轉換優先股而受限於轉換權，故於股份互換協議之修訂(「修訂」)(詳情見下文)生效前，彼等不被視為本公司實益擁有。

就完成債務重組而言，規定本集團須擁有足夠之百利保普通股，以促使執行債務重組。此外，若干股份互換協議之修訂亦規定須協助監控本公司之公眾持股量。因此，股份互換協議之補充協議(「補充協議第五號」)於二零零四年十一月五日訂立，以進行修訂，其中包括下列主要條文：

- (a) 附於尚未行使之可轉換優先股之轉換權將失效及被註銷，而Almighty將成為其當時持有之全部百利保普通股之絕對合法及實益擁有人；
- (b) 本公司獲授之購股權將失效及被註銷；及
- (c) 售股權將被延長至由完成債務重組之日起計之第五周年，而售股權將可於一個或多個情況下按可轉換優先股持有人之酌情權予以行使，及於到期日所有附於任何尚未行使之可轉換優先股之售股權將被強制行使。

修訂於二零零四年十二月十五日當債務重組完成時生效。補充協議第五號之詳情載於本公司日期為二零零四年十一月八日之通函。

於二零零四年十二月三十一日，尚有2,610,000,000股已發行之可轉換優先股。根據修訂條款，本公司承諾直至二零零九年十二月十五日止之期間於可轉換優先股持有人行使售股權時，發行2,610,000,000股新普通股。

於上年度內，本公司發行每股面值港幣0.01元之新普通股2,610,000,000股，乃由於持有相同數目之可換股優先股之持有人行使認沽權。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，已無已發行之可轉換優先股。

## (b) 本公司

|                                  | 附註      | 股本溢價賬<br>港幣百萬元 | 繳入盈餘<br>港幣百萬元 | 股份<br>認購權儲備<br>港幣百萬元 | 保留盈利<br>港幣百萬元 | 總計<br>港幣百萬元 |
|----------------------------------|---------|----------------|---------------|----------------------|---------------|-------------|
| 於二零零五年一月一日                       |         | —              | 1,322.7       | —                    | 319.8         | 1,642.5     |
| 發行新股                             | 卅六(i)   | 234.9          | —             | —                    | —             | 234.9       |
| 以股份結算股份<br>認購權之安排                | 卅六      | —              | —             | 1.3                  | —             | 1.3         |
| 年內虧損                             |         | —              | —             | —                    | (5.5)         | (5.5)       |
| 擬派二零零五年末期股息                      | 十四      | —              | —             | —                    | (8.2)         | (8.2)       |
| 於二零零五年<br>十二月三十一日及<br>於二零零六年一月一日 |         | 234.9          | 1,322.7       | 1.3                  | 306.1         | 1,865.0     |
| 因轉換可換股債券而<br>發行新股                | 卅六(iii) | 4.6            | —             | —                    | —             | 4.6         |
| 因轉換可換股優先股而<br>發行新股               | 卅六(iv)  | 66.8           | —             | —                    | —             | 66.8        |
| 因行使認股權證而<br>發行新股                 | 卅六(v)   | 0.1            | —             | —                    | —             | 0.1         |
| 贖回可換股優先股<br>以股份結算股份<br>認購權之安排    | 卅六(vi)  | —              | —             | —                    | 19.4          | 19.4        |
| 年內虧損                             |         | —              | —             | —                    | (7.5)         | (7.5)       |
| 二零零六年中期股息                        | 十四      | —              | —             | —                    | (4.9)         | (4.9)       |
| 擬派二零零六年末期股息                      | 十四      | —              | —             | —                    | (12.6)        | (12.6)      |
| 於二零零六年<br>十二月三十一日                |         | 306.4          | 1,322.7       | 3.7                  | 300.5         | 1,933.3     |

繳入盈餘指因下列各項產生之儲備：(i)於一九八九年進行之集團重組，金額相等於本公司根據重組計劃已發行之股份面值與於收購日期已收購附屬公司當時之綜合資產淨值兩者之差額；及(ii)本公司於二零零四年進行之股本重組。

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。

誠如賬目附註二.四(aa)股份形式之付款之交易之會計政策所進一步闡釋，股份認購權儲備包括已授出及尚待行使之股份認購權之公平值。該金額將於有關認購權獲行使時撥入股本溢價賬，或於有關認購權到期或於生效後被收回時撥入保留盈利。



冊八、 附屬公司權益

|            | 公司             |                |
|------------|----------------|----------------|
|            | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 非上市股份，按成本值 | 2,059.0        | 2,059.0        |
| 應收一附屬公司款項  | 3,272.9        | 3,360.0        |
|            | <u>5,331.9</u> | <u>5,419.0</u> |
| 減值準備       | (2,962.5)      | (2,962.5)      |
|            | <u>2,369.4</u> | <u>2,456.5</u> |

應收一附屬公司款項乃屬無抵押、免息，並毋須於一年內償還。董事認為，該等款額乃被視為予附屬公司之等同股本貸款。



主要附屬公司詳細資料如下：

| 名稱                                | 成立/註冊地點     | 已發行股本/<br>註冊資本之面值  | 本公司應佔股本權益 |       | 主要業務        |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-----------|-------|-------------|
|                                   |             |                    | 百分率       |       |             |
|                                   |             |                    | 二零零六年     | 二零零五年 |             |
| 益勁金融服務有限公司                        | 香港          | 港幣2元               | 100       | 100   | 證券投資        |
| Almighty International Limited    | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元                | 100       | 100   | 投資控股        |
| Century City BVI Holdings Limited | 英屬<br>維爾京群島 | 港幣10元              | 100       | 100   | 投資控股        |
| 世紀城市金融財務有限公司                      | 香港          | 港幣2元               | 100       | 100   | 財務          |
| 世紀城市集團有限公司                        | 香港          | 港幣<br>264,488,059元 | 100       | 100   | 投資控股        |
| 世紀城市(代理人)有限公司                     | 香港          | 港幣2元               | 100       | 100   | 代理人<br>業務   |
| 世紀城市(秘書)有限公司                      | 香港          | 港幣2元               | 100       | 100   | 秘書服務        |
| 城利財務有限公司                          | 香港          | 港幣2元               | 100       | 100   | 財務          |
| Cleverview Investments Limited    | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元                | 100       | 100   | 投資控股        |
| Expert Link Technology Limited    | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元                | 100       | 100   | 投資控股        |
| 啓永投資有限公司                          | 香港          | 港幣2元               | 100       | 100   | 財務          |
| Gold Concorde Holdings Limited    | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元                | 100       | 100   | 投資控股        |
| Meylink Limited                   | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元                | 100       | 100   | 投資控股        |
| Smartaccord Limited               | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元                | 100       | 100   | 財務及<br>投資控股 |

## 賬目附註 (續)

| 名稱                                       | 成立/註冊地點     | 已發行股本/<br>註冊資本之面值         | 本公司應佔股本權益<br>百分率    |                     | 主要業務                 |
|--|-------------|---------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|  |             |                           | 二零零六年               | 二零零五年               |                      |
| Splendour Corporation                    | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元                       | 100                 | 100                 | 投資控股                 |
| 崇和有限公司                                   | 香港          | 港幣1元                      | 100                 | 100                 | 財務                   |
| 泰明代理人有限公司                                | 香港          | 港幣2元                      | 100                 | 100                 | 代理人<br>服務            |
| 百利保控股有限公司                                | 百慕達         | 普通股一<br>港幣<br>72,084,975元 | 53.0                | 54.7                | 投資控股                 |
| 303科勁有限公司                                | 香港          | 港幣<br>10,000元             | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 保安系統及<br>軟件開發及<br>分銷 |
| 303科技有限公司                                | 香港          | 港幣2元                      | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 保安系統及<br>軟件開發及<br>分銷 |
| Cathay City Property<br>Management, Inc. | 美國          | 10,000美元                  | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 財務                   |
| 正宏工程有限公司                                 | 香港          | 港幣<br>11,200,000元         | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 建築                   |
| 采誠有限公司                                   | 香港          | 港幣2元                      | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 財務                   |
| 中團(集團)有限公司                               | 香港          | 港幣10,000元                 | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 投資控股                 |
| 傑昇發展有限公司                                 | 香港          | 港幣2元                      | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 管理服務                 |
| 傑裕投資有限公司                                 | 香港          | 港幣2元                      | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 物業發展<br>及投資          |
| 恒置投資有限公司                                 | 香港          | 港幣2元                      | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 物業發展<br>及投資          |

賬目附註 (續)

| 名稱                                     | 成立/註冊地點     | 已發行股本/<br>註冊資本之面值 | 本公司應佔股本權益<br>百分率     |                      | 主要業務           |
|--|-------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|
|  |             |                   | 二零零六年                | 二零零五年                |                |
|  |             |                   |                      |                      |                |
| 遠裕投資有限公司                               | 香港          | 港幣2元              | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |
| 菲素有限公司                                 | 香港          | 港幣2元              | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |
| Gain World<br>Investments Limited      | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元               | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |
| Glaser Holdings<br>Limited             | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元               | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |
| 鉅權發展<br>有限公司                           | 香港          | 港幣2元              | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 物業發展<br>及投資    |
| Grand Equity<br>Limited                | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元               | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |
| Guo Yui Investments<br>Limited         | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元               | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |
| 曉栢代理人有限公司                              | 香港          | 港幣2元              | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股及<br>代理人服務 |
| 文隆發展有限公司                               | 香港          | 港幣2元              | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 物業發展<br>及投資    |
| Leading Technology<br>Holdings Limited | 英屬<br>維爾京群島 | 100美元             | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |
| Linkprofit Limited                     | 香港          | 港幣2元              | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |
| 美亞酒店科技有限公司                             | 香港          | 港幣937,500元        | 70.0 <sup>(ii)</sup> | 70.0 <sup>(ii)</sup> | 軟件開發           |
| Paliburg BVI<br>Holdings Limited       | 英屬<br>維爾京群島 | 港幣10元             | 53.0 <sup>(i)</sup>  | 54.7 <sup>(i)</sup>  | 投資控股           |

## 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         |
|---|---------|----------------|---------------------|---------------------|--------------|
|   |         |                | 二零零六年               | 二零零五年               |              |
| 百利保工程有限公司                                 | 香港      | 港幣2元           | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 機電工程服務       |
| Paliburg Development BVI Holdings Limited | 英屬維爾京群島 | 1美元            | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 投資控股         |
| 百利保發展顧問有限公司                               | 香港      | 港幣100,000元     | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 發展顧問         |
| 百利保發展金融財務有限公司                             | 香港      | 港幣2元           | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 財務           |
| 百利保物業代理有限公司                               | 香港      | 港幣20元          | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 物業代理         |
| 百利保物業管理有限公司                               | 香港      | 港幣20元          | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 物業管理         |
| 百利保金融財務有限公司                               | 香港      | 港幣2元           | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 財務           |
| Paliburg International Holdings Limited   | 百慕達     | 港幣100,000元     | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 投資控股         |
| 百利保投資有限公司                                 | 香港      | 港幣526,506,860元 | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 投資控股         |
| 富珠有限公司                                    | 香港      | 港幣10,000元      | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 財務           |
| 順域發展有限公司                                  | 香港      | 港幣2元           | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 物業投資         |
| 深圳創先智能科技有限公司 <sup>(iii)</sup>             | 中華人民共和國 | 人民幣10,000,000元 | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 保安系統及軟件開發及分銷 |
| Sonnix Limited                            | 香港      | 港幣2元           | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 物業發展及投資      |

| 名稱                           | 成立/註冊地點     | 已發行股本/<br>註冊資本之面值 | 本公司應佔股本權益<br>百分率    |                     | 主要業務 |
|------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|---------------------|------|
|                              |             |                   | 二零零六年               | 二零零五年               |      |
| Taylor Investments Ltd.      | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元               | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 投資控股 |
| Transcar Investments Limited | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元               | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 投資控股 |
| Yield Star Limited           | 英屬<br>維爾京群島 | 1美元               | 53.0 <sup>(i)</sup> | 54.7 <sup>(i)</sup> | 投資控股 |

- (i) 該等股份權益百分率乃指本集團透過其於百利保之持股量而應佔之百分率。
- (ii) 股份權益百分率乃為本公司應佔之10% (二零零五年：10%) 股權，百利保應佔之60% (二零零五年：60%) 股權。
- (iii) 該附屬公司根據中國法律為註冊外商全資企業。

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

除百利保於百慕達註冊但在香港經營業務外，上述所有附屬公司均於其成立/註冊地點經營業務。

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分之附屬公司。董事認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會合資料過於冗長。

## 冊九、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

|                                  | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元<br>(重列) |
|----------------------------------|----------------|------------------------|
| 除稅前盈利                            | 252.9          | 507.2                  |
| 調整於：                             |                |                        |
| 融資成本                             | 19.2           | 14.5                   |
| 應佔聯營公司盈利及虧損                      | (155.4)        | (376.8)                |
| 利息收入                             | (8.5)          | (6.5)                  |
| 股息收入                             | (1.4)          | (11.4)                 |
| 出售上市附屬公司權益之虧損                    | 33.9           | —                      |
| 視作出售上市聯營公司權益及行使其<br>認股權證之虧損/(收益) | (4.8)          | 0.1                    |
| 出售附屬公司權益之收益                      | —              | (68.2)                 |
| 物業、廠房及設備項目之出售虧損/撇除<br>物業、廠房及設備項目 | 0.1            | 0.4                    |
| 出售物業之盈利                          | (3.0)          | —                      |
| 出售投資物業之虧損                        | —              | 0.1                    |
| 重新分類待售物業為投資物業之公平值收益              | (70.3)         | —                      |
| 投資物業之公平值收益                       | (80.0)         | —                      |
| 折舊                               | 2.0            | 0.9                    |
| 超逾業務合併成本之剩額                      | —              | (1.0)                  |
| 以股份結算股份認購權支出                     | 5.4            | 2.9                    |
| 一應收貸款撥備之回撥                       | —              | (0.2)                  |
| 於一聯營公司間接持有之<br>發展中物業權益之減值撥備回撥    | —              | (121.0)                |
| 商譽減值                             | —              | 58.0                   |
| 存疑應收債項之撥備回撥                      | —              | (0.8)                  |
| 出售物業所得淨收益                        | 10.0           | 0.1                    |
|                                  | (0.1)          | (1.7)                  |
| 按盈虧釐定公平值之股本投資之減額/(增額)            | (15.9)         | 4.7                    |
| 待售物業之增額                          | (2.5)          | —                      |
| 存貨之減額/(增額)                       | (5.4)          | 1.8                    |
| 應收賬項、按金及預付款項之增額                  | (34.6)         | (18.6)                 |
| 應付賬項及費用之增額/(減額)                  | 2.7            | (12.3)                 |
| 已收訂金之增額                          | 73.2           | 11.3                   |
| 經營業務所得/(所用)之現金                   | 17.6           | (14.8)                 |
| 已付香港利得稅                          | (2.8)          | (1.7)                  |
| 經營業務之現金流入/(流出)淨額                 | 14.8           | (16.5)                 |

## (b) 主要非現金交易

本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 誠如賬目附註卅四及卅六(iii)所述，總額為港幣5,000,000元之落實債券已獲轉換為50,000,000股本公司之新普通股。
- (ii) 誠如賬目附註四十(b)(i)所述，港幣12,400,000元之銀行貸款以轉讓123,800,000股百利保普通股償付，以代替現金償還。
- (iii) 於年度內，本集團根據有關出售Talent Faith集團之買賣協議(如賬目附註廿九所述)而應收賣方(「賣方」)之部分代價為數港幣72,500,000元，已根據相關協議抵銷本集團一聯營公司應付賣方一關連人士相同數額之若干負債。因此，應收代價為數港幣72,500,000元被視為已支付(並計入作為一項額外已收訂金)，本集團因而錄得相同數額之額外墊款予聯營公司。
- (iv) 於二零零五年一月六日、二零零五年十一月二日及二零零五年十一月三日，分別發行500,000,000股、540,000,000股及1,570,000,000股每股面值港幣0.10元之總和之本公司新普通股，以轉換2,610,000,000股每股面值港幣0.10元之可轉換優先股。
- (v) 誠如賬目附註四十(b)(ii)所述，於上年度，本集團將其於Hang Fok之50%股權出售予富豪集團之代價，以富豪集團發行承兌票據之方式支付。

## (c) 受限制之現金及現金等值項目結存

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4,200,000元(二零零五年：港幣5,000,000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之寬免，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。



## 賬目附註 (續)

### (d) 出售附屬公司

|                          | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 出售之淨資產：                  |                |                |
| 發展中物業                    | —              | 7.2            |
| 待售物業                     | —              | 7.6            |
| 可供出售股本投資                 | —              | 28.5           |
| 應收賬項、按金及預付款項             | —              | 0.2            |
| 現金及銀行結存                  | —              | 0.5            |
| 應付賬項及費用                  | —              | (13.3)         |
|                          | <hr/>          | <hr/>          |
| 因出售而釋出之兌滙平衡儲備            | —              | 30.7           |
| 出售之收益                    | —              | 0.2            |
| 因出售產生計入聯營公司權益之<br>未變現收益  | —              | 68.2           |
|                          | <hr/>          | <hr/>          |
|                          | —              | 53.6           |
|                          | <hr/>          | <hr/>          |
|                          | —              | 152.7          |
|                          | <hr/>          | <hr/>          |
| 以下列方式支付：                 |                |                |
| 計入聯營公司權益之應收承兌票據          | —              | 145.0          |
| 應收賬項、按金及預付款項下之<br>其他應收款項 | —              | 7.7            |
|                          | <hr/>          | <hr/>          |
|                          | —              | 152.7          |
|                          | <hr/>          | <hr/>          |

出售附屬公司所產生之現金及現金等值項目流出之分析如下：

|            | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|------------|----------------|----------------|
| 出售之現金及銀行結存 | —              | (0.5)          |
|            | <hr/>          | <hr/>          |

## 四十、 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，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

|                        | 附註    | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|------------------------|-------|----------------|----------------|
| 上市聯營公司：                |       |                |                |
| 管理費收入                  | (i)   | 11.8           | 11.8           |
| 建築費用總收入                | (ii)  | 23.8           | 7.1            |
| 發展顧問費總收入               | (iii) | 1.1            | 12.4           |
| 就保安系統及產品及<br>其他軟件之總收入  | (iv)  | 1.4            | 3.0            |
| 上市聯營公司之一共同<br>控權合資公司*： |       |                |                |
| 建築費用總收入                | (ii)  | 1.4            | 12.0           |
| 一關連公司*：                |       |                |                |
| 廣告及推廣費用<br>(包括成本補償)    | (v)   | 0.4            | 0.4            |

\* 該等關連公司之若干董事亦為本公司董事。

附註：

- (i) 管理費收入包括本公司所佔之租金及其他管理費，此乃按特定分配基準，或經參考由本公司、百利保及富豪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) 建築費收入乃就富豪集團為酒店物業提供維修及保養及建築工程而向富豪集團收取。費用乃商議按成本加一差價商議得出及/或透過競爭性投標過程達致。
- (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。於上年度，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：

- (i) 此外，為促使債務重組，本公司主席羅旭瑞先生（「羅先生」）就財務債權人（「債權人」）向本集團批授有抵押雙邊貸款（「貸款」）向債權人提供個人擔保。根據該項個人擔保安排，於完成債務重組起計兩年內，羅先生獲授權利，可按其本金額約港幣12,400,000元加任何累計但該債權人未付之利息，以購買或促使購買貸款（及其中包括(i)為貸款作為抵押品之309,500,000股百利保普通股，及(ii)選擇收取123,800,000股百利保普通股以代替貸款之現金預付款項或還款之利益須連同貸款轉讓予羅先生（或羅先生促使之買家））。於羅先生根據擔保安排收購貸款時，則根據債務重組向該債權人發行若干可換股票據（附註卅三）約港幣6,200,000元將轉讓予羅先生。

於年度內，羅先生行使權利按其本金額港幣12,400,000元購買貸款，並行使選擇權收取123,800,000股百利保普通股，以代替貸款之現金償還。根據擔保安排，為數港幣6,200,000元之可換股票據亦由債權人轉讓予羅先生，並其後由本集團按其本金額贖回。

羅先生為本公司之關連人士。基於上述擔保安排，根據上市規則，僅就是項交易而言，該名債權人被視為本公司之關連人士，因此，債務重組構成一項關連交易，亦於二零零四年十一月八日本公司之通函內披露，並於二零零四年十二月一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

- (ii) 於上年度內，百利保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，出售事項於二零零五年七月完成。因此，Hang Fok不再為百利保集團之全資附屬公司，並繼而成為一間聯營公司。代價以富豪集團發行承兌票據之方式支付，其以年利率3%計息。於年度內，富豪集團已全數償付承兌票據。

## 賬目附註 (續)

(c) 與關連人士往來賬項：

|                          | 附註    | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|--------------------------|-------|----------------|----------------|
| 應收聯營公司款項                 | (i)   | 231.7          | 20.0           |
| 應收上市聯營公司之一共同控<br>權合資公司款項 | (ii)  | 2.0            | 2.7            |
| 應收一關連公司款項                | (ii)  | 8.3            | 8.4            |
| 應付關連公司款項                 | (iii) | (11.2)         | (0.6)          |
| 應付上市聯營公司款項               | (iv)  | (10.6)         | (10.2)         |
| 予聯營公司貸款                  | (v)   | 156.4          | 156.4          |
| 應收承兌票據                   | (v)   | —              | 145.0          |

附註：

- (i) 除賬目附註廿一所載為數港幣223,200,000元(二零零五年：港幣6,200,000元)計入聯營公司權益外，剩餘結存已計入賬目附註廿八之應收賬項、按金及預付款項內。
- (ii) 該等款項已計入賬目附註廿八之應收賬項、按金及預付款項內。
- (iii) 該筆款項已計入賬目附註三十之應付賬項及費用內。
- (iv) 除賬目附註廿一所載為數港幣2,500,000元(二零零五年：港幣2,100,000元)之聯營公司權益外，剩餘結存已計入賬目附註三十之應付賬款及費用內。
- (v) 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內。

(d) 本集團管理層要員之補償：

|               | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 短期僱員福利        | 7.3            | 7.1            |
| 股份形式之付款       | 5.1            | 2.7            |
|               | <hr/>          | <hr/>          |
| 支付予管理層要員之補償總額 | 12.4           | 9.8            |
|               | <hr/> <hr/>    | <hr/> <hr/>    |

董事酬金詳情已載於賬目附註十內。

上述賬目附註四十(a)(v)所載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33(3)(a)條,有關交易獲豁免相關披露及其他規定,包括(其中包括)獨立股東之批准。賬目附註四十(b)所載於上年度內之關連人士交易之有關詳情於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內披露。

上述賬目附註四十(a)(i)至(iv)及四十(b)(ii)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)。

羅先生為本公司之關連人士。基於附註四十(b)(i)所載之擔保安排,根據上市規則,該名債權人僅就是項交易而言被視為本公司之關連人士,因此,債務重組構成一項關連交易,其已於本公司日期為二零零四年十一月八日之通函內披露,並於二零零四年十二月一日舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准。

#### 四十一、資產抵押

於結算日，本集團若干投資物業、待售物業及可供出售股本投資合共賬面值港幣400,200,000元(二零零五年：港幣270,800,000元)及上市附屬公司及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。

#### 四十二、或然負債

於結算日，本公司之或然負債如下：

|                  | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 本公司就以下項目提供之公司擔保： |                |                |
| 附屬公司之未償還銀行及其他債項  | 90.0           | 27.6           |
| 一附屬公司發行之尚餘可換股債券  | 75.0           | 80.0           |
|                  | <u>165.0</u>   | <u>107.6</u>   |

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，授予附屬公司之銀行貸款須由本公司作出擔保，並已全數動用。



### 四十三、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(附註十七及廿六)，經營租賃經商議達成之租期介乎3個月至3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定期調整租金。

於二零零六年十二月三十一日，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             |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 於一年內            | 6.8            | 5.6            |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 3.1            | 2.2            |
|                 | <u>9.9</u>     | <u>7.8</u>     |

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業、地方及機器。辦公室物業及地方經商議達成之租期介乎1至3年，而機器達成之租期為1.5年。

於二零零六年十二月三十一日，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             |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 二零零六年<br>港幣百萬元 | 二零零五年<br>港幣百萬元 |
| 於一年內            | 6.9            | 4.8            |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 6.1            | 10.3           |
|                 | <u>13.0</u>    | <u>15.1</u>    |

於結算日，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

### 四十四、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、可換股債券、其他付息貸款、現金及短期存款。該等金融工具之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款及業務往來債務人應付賬款。

自本集團之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各項風險之政策，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卅二內披露。本集團政策乃為債項獲取可得之最優惠利率。

#### 信貸風險

本集團之主要信貸風險承擔乃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中其賬面值。本集團僅於進行適當之信貸風險評估後方授出信貸。此外，本集團會持續監察應收賬項結存之情況，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和現金流量波幅之影響。本集團將於有需要時自金融市場或變現其資產以籌集資金。

#### 四十五、結算日後事項

於結算日後，除賬目附註卅四及卅六所披露者外，本集團有下列重大結算日後事項：

- (a) 於二零零七年一月，百利保集團與一獨立第三方訂立一買賣協議，出售其於一間間接持有一待售物業之全資附屬公司之全部股權，代價為港幣70,000,000元，其中港幣14,000,000元以現金支付，而餘額港幣56,000,000元以向百利保集團發行本金額港幣56,000,000元之可換股債券償付。買賣協議其後已於二零零七年三月完成，產生出售收益約港幣37,000,000元。
- (b) 於二零零七年三月二十九日，本集團就可能投資於美國猶他州一天然氣項目而與一名獨立第三方訂立諒解備忘錄。諒解備忘錄並無法律約束力，而進一步磋商此可能投資須待(其中包括)對將由本集團進行之盡職審查之結果感到滿意，方會進行。
- (c) 於二零零七年四月十七日，本集團與一名獨立第三方訂立收購協議，按代價港幣100,000,000元收購Chain Bright LLC(「Chain Bright」)合共51.8%之直接或間接權益，該公司為於蒙古註冊成立之公司及一勘探許可證之登記持有人，從而獲授權在蒙古東部一地區進行礦產勘探。完成收購協議之先決條件包括(其中包括)對Chain Bright及可開發資源之盡職審查之結果感到滿意以及Chain Bright取得有關採礦許可證。

#### 四十六、比較數字

如賬目附註二.二所進一步闡釋，由於在本年度內採納新增及經修訂之香港財務報告準則，財務報表內之若干項目及結存之會計處理方法及呈列已作出修改，以符合新規定。因此，已作出若干上年度調整，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。

#### 四十七、賬目之批准

本賬目於二零零七年四月十九日由董事會批准及授權刊發。