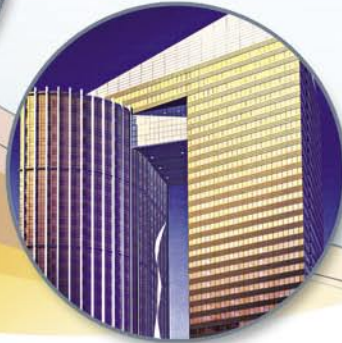


05



股份代號：119



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited

二零零五年年報



目 錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
主席報告	6
管理層討論及分析	9
企業管治報告	15
董事個人簡介	23
董事會報告	25
核數師報告	31
綜合收益表	32
綜合資產負債表	33
資產負債表	35
綜合權益變動表	36
綜合現金流動表	38
財務報表附註	40
財務概要	123
持有作投資物業概要	124



公司資料

董事會

執行董事

王 軍 (主席)
賀 平 (副主席)
李世亮 (董事總經理)
陳洪生
張振高
雪 明
陳德志

非執行董事

葉振忠*

獨立非執行董事

姚 剛 太平紳士*
林德成*
蔡樹鈞*

* 審核委員會成員

公司秘書

何國鵬

註冊辦事處

香港
夏慤道18號
海富中心第一期2503室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
法國巴黎銀行
中信嘉華銀行
中國銀行(北京分行)

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

投資者關係顧問

溢星財經傳播有限公司
香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心1405-12室

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖



股東週年大會通告

茲通告保利(香港)投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年五月二十九日星期一上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師之報告。
2. 宣派末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情以普通決議案形式通過(不論修訂與否)下列決議案：

(A) 「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(按下文之定義)內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並訂立或授予可能需要行使該等權力之售股邀約、協議及認股權；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事於有關期間內訂立或授予可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股邀約、協議及認股權；
- (c) 本公司董事依據上文(a)段批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據認股權或其他方式)之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之20%，惟依據供股(按下文之定義)或行使本公司認股權計劃之任何認股權而配發者除外，而上述批准亦受此限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；



股東週年大會通告

- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。

「供股」乃指本公司董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊內之股份持有人，按彼等當時之持股比例所提出之售股建議（惟本公司董事可就零碎配額或就任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定而產生之任何限制或責任，作出彼等認為必須或適宜取消若干股東在此方面之權利或另作安排）。

(B) 「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間（按下文之定義）內，依據一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規限，行使本公司之一切權力以購回本公司每股面值0.50港元之股份（「股份」）；
- (b) 本公司於有關期間內根據上文(a)段之批准所購回之股份之面值總額，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦受此限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。」



股東週年大會通告

- (C) 「動議於召開本大會之通告內所列之第5(A)及第5(B)項決議案分別獲通過後，擴大根據上述第5(A)項決議案所授予本公司董事行使本公司權力以配發、發行及處理本公司股本中之股份之一般性授權，致使本公司董事能依據此項一般性授權而配發或同意有條件或無條件配發之股本面值總額，可加上本公司根據上述第5(B)項決議案授予之權力以購回本公司股份之面值總額，惟此數額不得超過本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命
何國鵬
公司秘書

香港，二零零六年四月二十八日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
- (3) 一份載有第3及第5項決議案資料之通函已連同二零零五年年報寄發予股東。



主席報告



王軍先生
主席

本集團二零零五財政年度之綜合營業額及股東應佔溢利分別為7.39億港元及1.65億港元，比二零零四年分別增長30%及7.7%。每股盈利為港幣18.39仙，比2004年增長6.7%。董事會建議宣派末期股息每股3港仙，全年股息為5港仙。

自一九九三年中國保利集團成為控股股東至今已12個年頭，本集團經歷過市場的起跌，由一間投資領域涵蓋熱電廠、船務、地產、光盤生產、電視台以至保險的綜合性投資企業，轉型為主業定位鮮明、業務集中在北京、上海、廣州一線城市的房地產開發企業。過去一年，本集團收購了多個優質房地產開發項目，這些項目的回報、增值會在續後2-3年反映。因此，我們對本集團的發展前景充滿信心，而同時我們明白在轉型過程中，必定充滿挑戰，但在保利集團及全體股東的信任及支持下，我們信心十足，完成使命，為公司發展取得成果，為投資者取得合理的回報。

重大收購活動及重組

本集團把握著目前國內房地產的開發機遇，二零零五年進行了包括收購保利上海集團、收購天河北酒店及高級公寓項目、收購廣州洲頭嘴項目等多項收購活動。使本集團增加土地開發儲備面積約達75萬平方米，增加可建總樓面面積約達130萬平方米。



賀平先生
副主席



主席報告

我們相信，收購保利上海集團，對本集團的日後發展起了不可替代的積極性作用，這也符合股東的利益。保利集團是由中國國務院國有資產監督管理委員會歸口管理，已被定位為房地產開發為主業的中央企業之一，保利上海集團經過保利集團多年的培育，在房地產開發人才、管理經驗、以至市場人脈關係等方面已有堅實的基礎，透過收購，本集團實時獲取保利上海集團所有開發能力，減少不少成本及時間。本集團是由保利集團控股唯一在境外上市的公司，面向國際資本市場，而保利集團持有大量土地儲備，為配合本集團的發展，日後更有機會爭取得到保利集團投放其土地儲備及資源到本集團。在保持一定的收租與經營性物業的同時，加強住宅類房地產開發。資金調控方面，可在投放大、回收期長的投資性物業與投資回收期相對較短的開發性物業當中，取得互補及平衡，更有效地利用資金。收購保利上海集團為本集團提供機會把業務由原來只限於如上海、北京、廣州等一線城市，擴展至內地長江沿線第二線城市，發展空間更為廣闊。

戰略定位

收購保利上海集團，是管理層考慮到本集團長遠發展的戰略定位，由一間綜合性投資企業轉變成為一間以房地產開發為主的企業。保利品牌在國內已有一定的知名度，保利地產在國務院發展研究中心百強房地產品牌評比中，進入全國房地產品牌前五強。本集團的目標市場是國內中高檔房地產市場，為市場提供高質量的樓宇產品及服務，滿足消費者日益提高住屋質素的需求。

本集團將保持現有地標性的商業樓宇及國際級酒店的投資組合，致力發展成為中國地產行業具有領導地位的地產開發集團。

為達到以上目標，本集團將在一線城市開發業務以外，將積極把業務擴展至包括蘇州、重慶、武漢等長江沿線的第二線城市，以開發物業為主，投資物業為輔。開發物業重點開發中高檔住宅，投資物業則重點投資具有地標性的建築項目。

我們相信，本集團的成功將建立在有一個清晰的發展定位、有經驗及客觀的管理層、專業而富有效率的專業團隊，在決策上客觀務實，在執行上一絲不苟，共同為同一個目標進發，在國家政策及社會經濟發展的配合下，必定能取得成功，為投資者帶來豐厚的回報。



主席報告

公司管治

在截至二零零五年十二月三十一日的會計年度期間，本集團一直嚴格遵守載於上市規則附錄14《企業管治常規守則》中的全部守則條文的規定。

本集團所有董事(不包括執行與非執行董事)的委任均無設有指定任期，本集團章程規定每年三分之一董事須接受一次退任重選。

因此，本集團認為已採取足夠措施確保本集團的企業管治水平與《企業管治常規守則》中的規定同等嚴格。

公司前景

收購重組保利上海集團，增強了本集團在房地產開發的人才力量、縮短經驗累積的時間、擴大了開發土地儲備，也加強了保利集團對本集團的重視及支持，本集團已成為保利集團境外的重要房地產開發平台。

作為保利集團的地產主要開發平台，本集團當在符合投資者的利益及本集團發展戰略的前提下，在適當時間，將考慮繼續收購優質的房地產資產，為本集團增加開發實力，同時亦會適當將投放在非核心業務的資源轉移到房地產開發業務上。

二零零五年是本集團轉捩的一年，是新一篇章的開始。董事會相信隨著收購保利上海集團，本集團已進入了一個全新的發展階段，逐步展現快速增長的前景。

感謝

員工是本集團重要資產，集團的成功有賴員工的不懈努力。為此，我謹代表董事會和股東，向過去一年辛勞的員工們，表達誠摯的感謝。



管理層討論及分析

整體經營情況

二零零五年房地產經營效益繼續保持穩定。房地產作為本集團的一塊主要業務，在不斷加強管理之下，每年為本集團帶來穩定的經營回報及租金回報，本年度該類項目的營業額2.5億港元，利潤貢獻1.35億港元，資產總值35.67億港元。

另外，其他非房地產類項目本年度的營業額4.7億港元，利潤貢獻0.25億港元，資產總值20.3043億港元。

經過本年一系列的收購，預期二零零六年房地產類項目之利潤貢獻將大幅提高。

物業投資業務回顧

目前本集團主要有4項持續性經營房地產投資項目，分別為保利大廈、白玫瑰酒店、上海證券大廈及海富中心25樓：

項目	本集團擁有	建築面積	類別
保利大廈	75%	94,000平方米	寫字樓、酒店及劇院
白玫瑰酒店	100%	33,000平方米	酒店
上海證券大廈	46%	100,000平方米	寫字樓
海富中心1期25樓	100%	1,888平方米	寫字樓

1、 保利大廈

大廈繼二零零四年被評為「全北京最受市民喜愛的飯店」後，於二零零五年簽署了二零零八年奧運會期間《住宿接待服務協定》，正式成為「北京2008奧林匹克運動會官方接待飯店」，在二零零八年七月二十六日至八月三十一日期間向奧組委提供250間客房，房價每間每天250—290美元。

二零零五年，保利大廈營業額1.31億元人民幣；經營毛利由二零零四年的5,880萬元人民幣，增加至5,901萬元人民幣。

二零零五年客房出租率為76.41%；每房平均收入則由去年的444元／日上升至本年度的472元／日；每房平均收入比上年同期提高6.2%。



管理層討論及分析

2、 白玫瑰大酒店

二零零五年，本集團完成了白玫瑰酒店100%股權的收購。酒店二零零五年收入6,480萬元人民幣；經營毛利2,000萬元人民幣，比二零零四年高出12%。

二零零五年，白玫瑰大酒店的平均出租率為78%，出租率位於武漢市的第三位；平均房價414元，高於同行的平均水平；每房平均收入則由去年的315元／日上升至本年度的323元／日；每房平均收入比上年同期提高2.5%。

3、 上海證券大廈

二零零五年初，本集團完成收購上海浦利房地產發展有限公司(「浦利」)60%股權，現時本集團持有浦利100%股權，本集團透過浦利持有上海證券大廈樓面面積46,000平方米，而本集團直接持有六層單位，佔大廈總面積的46%。

二零零五年，本集團持有的面積全年租金收入達5,072萬元人民幣，比二零零四年4,724萬元人民幣上升7.4%；經營利潤為4,252萬元人民幣，比二零零四年3,542萬元人民幣上升20%。全年出租率維持在98%，年底出租100%，平均租金達0.52美元/天/平方米。

4、 海富中心

海富中心1期25樓樓面建築面積20,318平方呎，其中自用9,438呎，出租10,880呎。二零零五年，出租部份收入250萬港元，比二零零四年增加6.5%。二零零五年底出租率100%。

地產發展業務回顧

二零零五年本集團有兩個大型商業地產項目正在施工：

1、 廣州保利威斯汀酒店及寫字樓項目

增持廣州保利威斯汀酒店及寫字樓發展項目之股權於二零零五年二月完成，並成功引入新股東。重組後本集團佔酒店及寫字樓發展整體項目51%股權。項目總建築面積12.9萬平方米。

二零零五年底結構已封頂，現正進行玻璃幕牆、機電設施安裝以及室內裝修等工程，預計於二零零七年初酒店完工開業。



管理層討論及分析

2、北京網通大廈

本集團持有本項目49%權益，並已出售整家中國網絡通信集團公司(「網通」)。

項目工程進展順利，截至二零零五年底，土建工程已基本完工。玻璃幕牆已將近安裝完畢，現時電梯已完成安裝調試，可以投入使用。預計在二零零六年上半年完工並交付給網通使用。

非地產業務回顧

1、熱電廠

本集團持有位於江蘇省五間熱電廠股權。煤炭成本是熱電廠的主要開支，二零零五年煤價持續高企，對熱電廠之經營效益帶來沉重壓力。五間電廠合共實現利潤4,925萬元人民幣，本集團佔利潤3,246萬元人民幣。

2、其他製造業務

保利星數據光盤(「保利星」)項目：二零零五年度保利星全年營業額9,119萬元人民幣，經營持平。

糧油業務及港口業務項目：二零零五年營業額14.5億元人民幣，本集團應攤佔虧損約2,500萬元人民幣。

收購及投資活動回顧

- 1、以總代價人民幣5.85億元(相等於約5.6億港元)收購保利上海(後更名為「保利置業」)全部股權。收購價較「保利置業」之重估價值折讓約5.2%。整個交易預計可於二零零六年七月前完成。

「保利置業」主要資產，為位於中國北京、上海、蘇州、武漢及重慶多個主要城市的投資物業及持有之發展土地(包括位於上海市浦東小陸家嘴濱江辦公樓項目上糧八庫地塊及武漢市武昌區洪山廣場白玫瑰二期地塊)，該等投資物業及待開發土地之總樓面面積約為100萬平方米，其中約80%及20%分別為或計劃為住宅及商業用途，而保利置業之權益所佔之部份約為40萬平方米。

管理層討論及分析

投資物業及待開發土地之實際及計劃總樓面面積總數之地區分析如下：

土地	總數		保利置業之應佔權益	
	計劃總 樓面面積 (平方米)	百分比	計劃總 樓面面積 (平方米)	百分比
重慶	729,691	74%	160,532	41%
上海	60,804	6%	60,804	16%
武漢	99,092	10%	99,092	26%
蘇州	72,859	7%	45,226	12%
小計	962,446	97%	365,654	94%
投資物業	實際總		實際總	
	樓面面積 (平方米)	百分比	樓面面積 (平方米)	百分比
北京	8,745	1%	4,460	1%
上海	17,852	2%	17,852	5%
武漢	628	0%	628	0%
小計	27,225	3%	22,940	6%
總計	989,671	100%	388,594	100%

2、 增持廣州保利威斯汀酒店項目辦公樓部分

增持廣州保利威斯汀酒店及寫字樓發展項目之股權於二零零五年二月完成，並引入新股東。重組後本集團佔整個項目51%。

3、 購入廣州天河北項目

項目位於廣州天河區天河北路與體育東路交界，佔地面積7,217平米，可建樓面面積84,150平米，計劃建設成為服務式公寓及酒店。項目總投資額預算為10億元。

二零零五年七月本集團成功購入本項目，其後於二零零五年十一月出售49%權益予天譽置業，獲利457萬元。現時正進行項目規劃，預算二零零六年開始施工，二零零八年完工。



管理層討論及分析

4、 購入廣州洲頭嘴高檔住宅土地

項目佔地面積10.3萬平方米，位於廣州市海珠區環島路與厚德路交界，計劃建成為含商業、辦公及住宅的豪華綜合性小區，可建樓面最少可達23萬平方米。本集團間接持有該項目公司49%權益，現正進行項目規劃，初步預算項目總投資約20億元。

5、 增加控股電廠及收購嘉興熱電廠51%股權

二零零五年初，本集團行使在收購沛縣坑口環保熱電有限公司及東台蘇中環保熱電有限公司之擔保協議中之購股權，分別以總代價1港元購買1.1%之股權，令本集團於上述2家熱電公司變為50.1%控股股東。此外，亦於二零零五年十月簽訂收購位於浙江省嘉興市一間正在興建中的熱電廠51%股權，總代價美金448.8萬元，預計於二零零六年上半年完成收購。

財務回顧

流動資金及資本結構

二零零五年十二月三十一日，本集團之股東資金合共為2,776,000,000港元(二零零四年：2,518,000,000港元(重列))。二零零五年十二月三十一日之每股資產淨值為3.10港元(二零零四年：2.81港元(重列))。二零零五年十二月三十一日，負債資產比率(計算準則為負債總額除以資產總值)為38.1%(二零零四年：30.9%)。

於二零零五年十二月三十一日，本集團尚未償還之銀行貸款為1,199,592,000港元。按到期日分類，在一年內償還為624,317,000港元(52%)，在一年後但兩年內償還為406,952,000港元(34%)，在兩年後但五年內償還為168,323,000港元(14%)。若按幣值分類，人民幣未償還銀行貸款為506,654,000港元(42%)及港元未償還銀行貸款為692,938,000港元(58%)。

本集團百分之四十二銀行貸款以固定息率計息，而餘下百分之五十八則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具(包括利率掉期)管理利率風險。

二零零五年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額為236,696,000港元，銀行總結餘為296,155,000港元(二零零四年之流動資產淨額則分別為211,761,000港元及471,879,000港元)。



管理層討論及分析

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。此外，由於港元與美元掛鉤，加上港元與人民幣匯率之波動甚小，本集團相信外匯風險並不重大。

資產抵押

二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行存款21,749,000港元(二零零四年：25,178,000港元)，本集團所屬若干投資物業及土地儲備相當於約773,742,000港元(二零零四年：約1,015,618,000港元)，其他物業機器設備帳面淨值相當於約638,819,000港元(二零零四年：683,901,000港元)，以及若干附屬公司和一聯營公司股份經已抵押，作為本集團所獲信貸擔保。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司就若干附屬公司可獲之信貸額向若干銀行提供擔保，而本年使用額約為80,000,000港元(二零零四年：60,000,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之準買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元之擔保。

僱員

二零零五年十二月三十一日，本集團約有2,000名僱員，年內酬金為84,212,000港元。集團為員工提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、認股權及醫療保險等各類福利，亦在工作需要時提供在職培訓。

展望

本集團管理層對中國經濟發展和本集團在內地的項目前景充滿信心，將繼續採取積極而又謹慎的經營策略，加強公司治理，努力減低營運成本，進一步壯大房地產主業，優化產業結構，提高經濟效益，為股東獲得最大投資回報。



企業管治報告

本企業管治報告（「企業管治報告」）呈列涵蓋截至二零零五年十二月三十一日止財政期間以及納入本企業管治報告之年報之日期（「企業管治報告期」）期間須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）須予披露之企業管治事宜。

採納企業管治原則

於二零零五年十月六日（「採納日期」），董事會採納一套配合企業管治常規守則（「企業管治守則」）（上市規則附錄十四）及上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「證券守則」）（上市規則附錄十）所載規定之企業管治原則（「原則」）。於企業管治報告期間內，已妥為遵守企業管治守則，但於採納日期前出現之偏離除外，有關偏離概述如下：

企業管治守則

偏離

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <p>A.2.1 應清晰確立主席與行政總裁之職責劃分，並以書面列出</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 於採納日期前，主席及行政總裁之職位已由不同人士擔任，以維持權責之平衡。然而，主席及行政總裁之責任並未明確以書面界定。 • 於採納日期，主席及行政總裁之責任明確以書面界定。 |
| <p>A.4.1 非執行董事應有特定委任年期，惟須重選連任</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 於採納日期前，所有非執行董事（「非執行董事」），及獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）並無特定任期，但須根據本公司之章程細則於股東週年大會上輪席告退。 • 由採納日期起，當時各非執行董事及獨立非執行董事之任期固定為由採納日期起計三年，直至其任期屆滿或於本公司之股東週年大會退席告退為止（以較早者為準），而彼等可於股東週年大會上膺選連任。 |



企業管治報告

- A.5.4 為有關僱員就其買賣上市公司證券所
定立之書面指引，將不遜於證券守則
- 於採納日期前，證券守則只適用於本公司董事。
 - 由採納日期，證券守則亦適用於有關僱員（本公司之董事總經理不時所釐訂者）買賣本公司證券之事宜。
- A.6.1 在會議前最少三日寄發議程及董事會
文件
- 於採納日期前，審核委員會之文件及董事會文件可能未能於舉行審核委員會及董事會會議以審批財務業績前最少3日寄發。
 - 自採納日期起，根據企業管治守則，有關寄發審核委員會文件及董事會文件之條款並未被違反。
- B.1.1 應設立大部份成員為獨立非執行董事
之薪酬委員會
- 於採納日期前，本公司並未成立薪酬委員會。
 - 自採納日期起，本公司設有薪酬委員會，並訂有書面職權範圍，成員包括三名獨立非執行董事及兩名執行董事（「執行董事」）。



企業管治報告

證券守則

本公司已於二零零四年四月十六日就董事進行證券交易採納一套條款不低於證券守則內規定的標準的行為守則。已作具體查詢，所有董事於企業管治報告期間內一直遵守本公司之行為守則。

董事會

於企業管治報告期間內，董事會舉行四次全體董事之會議。四次全體董事之會議中，兩次討論及/或審批本集團之年度及中期業績，一次考慮本公司企業管治事宜，而餘下一次討論企業管治報告期間內本公司一項非常重大收購及關連交易之進展。

於企業管治報告期間內，董事會之組成以及各董事於上述董事會會議中之出席率如下：

董事	於董事會之身份	出席率 全體董事會會議
王軍先生	執行董事兼主席	4/4
賀平先生	執行董事兼副主席	4/4
李世亮先生	執行董事兼董事總經理	4/4
陳洪生先生	執行董事	4/4
陳德志先生	執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	3/4
姚剛太平紳士	獨立非執行董事	4/4
林德成先生	獨立非執行董事	3/4
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事	4/4

本公司已根據上市規則之規定接獲來自各獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，按照上市規則所載獨立性指引本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

於企業管治報告期間內，概無董事與任何其他董事有任何財務、業務、家族或其他重大/有關關係。

所委任之執行董事須最少每三個財政年度輪席告退並膺選連任，而非執行董事則須有特定任期或須於本公司股東週年大會上輪席告退，並膺選連任，而彼等將合符資格並膺選連任。



企業管治報告

本公司董事會就本公司所有主要事項負責，包括批准及監督所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、財務資料、董事之委任及其他重大財務及營運事宜。本公司日常管理、行政管理及營運乃委派董事總經理及高級管理人員負責。任何由高級職員訂立之重大交易事前均需得董事會之批准。

薪酬委員會

由採納日期起，本公司設有薪酬委員會，其角色及職責如下：

- 制定薪酬政策
- 向董事會就董事之薪酬政策提供推薦意見
- 審核、批准及推薦各董事之薪酬組合（如有），包括實物福利、退休金權利、表現花紅及應付賠償
- 審核及批准於任何董事不再出任董事或不再受僱於本公司時向其支付之賠償
- 委聘外界專業顧問以協助及/或建議薪酬委員會於有需要及合理時履行其職責

在審核委員會成立時已滙編審核委員會之職權範圍，而有關職權範圍已於採納日期由本公司董事會於採納日期修訂。

於企業管治報告期間內，薪酬委員會並無舉行任何委員會會議。

薪酬委員會之成員如下：

成員

姚剛太平紳士
林德成先生
蔡澍鈞先生
賀平先生
李世亮先生

於董事會之身份

獨立非執行董事
獨立非執行董事
獨立非執行董事
董事會副主席
董事總經理

薪酬委員會自成立以來之主席一直為姚剛太平紳士。



企業管治報告

薪酬委員會於回顧財政期間所履行之工作概述如下：

- 認可董事之酬金政策；
- 審核及批准各董事之薪酬組合（如有），包括實物福利、退休金權利、表現花紅及應付賠償

董事酬金

於回顧財政期間向各董事支付及/或各董事享有之酬金，載於年報內財務報表附註11。

於回顧財政期間向各董事支付及/或各董事享有之購股權，載於年報內董事會報告「董事於證券之權益」一節。

提名董事

董事會應由具備不同技術及適當經驗之成員組成，足以完成本集團之業務發展、策略、營運、挑戰及機會。董事會之各成員具備且能展示高度專業標準之主要核心能力，並獲認可。

自採納日期以來，本公司就委任及罷免董事之準則、程序及過程而採納一項提名政策。

根據提名政策，執行董事之董事會已獲授全權管理提名政策以及委任及罷免董事之事宜，而全體董事之董事會會議將就此擁有全面及凌駕權力以及絕對權利。

於企業管治報告期內，執行董事並未就董事之委任或辭任而舉行任何會議。



企業管治報告

審核委員會

於企業管治報告期內，本公司設有審核委員會。審核委員會之主要角色及職責如下：

- 監督本集團財務報表之完整性；
- 獨立審核及監管本集團內部監控之有效性；
- 檢討外部審核是否充足；
- 檢討上市規則之遵責事宜以及其他遵責要求；
- 就關連交易及涉及重大利益衝突之交易提供獨立意見；
- 考慮並檢討核數師之委任及核數費。

在審核委員會成立時已滙編審核委員會之職權範圍，而有關職權範圍已於採納日期由本公司董事會於採納日期修訂。

於企業管治期間，審核委員會舉行四次會議，以討論及/或審批本集團之終期／中期業績，並且審閱本集團之內部審核項目。

審核委員會之組成以及委員會成員各自之出席率如下：

成員	於董事會之身份	出席率
姚剛先生，太平紳士	獨立非執行董事	4/4
林德成先生	獨立非執行董事	3/4
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	3/4

審核委員會之主席為姚剛先生，太平紳士。

審核委員會於回顧財政年度所履行之工作報告，載於本年報「審核委員會報告」一節。

企業管治報告

核數師酬金

於回顧財政期間核數師酬金之分析呈列如下：

	收費 港元
核數服務	1,856,000
非核數服務	
— 就保利上海之非常重大收購而 擔任申報會計師	2,238,500
總計	4,094,500

非核數服務來自上市規則規定就本集團於回顧財政期間進行之公司交易所進行之會計工作之規定。

知悉財務報表之責任

董事知悉其編制本集團賬目之責任。於編制回顧財政期間之賬目時，董事已

- 以持續經營基準為依據；
- 選取適合會計政策並貫徹使用；
- 作出審慎、公平及合理之判斷及估計。

檢討內部監控

於回顧財政期間，董事已安排對本集團之內部監控工作（包括財務、經營、遵規及風險管理）之效力進行檢討。檢討顯示監控制度令人滿意。檢討已向審核委員會呈報。董事亦在有需要時，改善及加強內部監控制度。

代表

李世亮
董事總經理

香港，二零零六年四月二十日



企業管治報告

審核委員會報告

本公司之審核委員會於一九九九年三月十九日成立。審核委員會最少需由三名非執行董事組成，大部份為獨立非執行董事。於回顧財務期間，審核委員會一直由本公司所有非執行董事及獨立非執行董事組成。

於回顧財務期間，審核委員會已履行下列職責：

- 審閱及評論經審核本集團於回顧財政年度之全年財務報表以及未經審核中期財務業績，再呈交予董事會採納及刊發；
- 認可委聘外界核數師進行非核數服務之政策；
- 與核數師會面，討論於核數過程所產生有關本集團之財務事宜，並審閱核數師之調查結果、推薦意見及陳述；
- 審閱及批准回顧財政期間核數師有關核數服務及非核數服務之酬金及聘用條款；
- 審閱內部審核報告及本公司之內部監控聲明。

經仔細考慮本集團管理層及核數師告後，審核委員會認為並無發現可疑之不合規事項、內部監控不足或違規事項，並認為內部監控制度屬充足及有效。

根據審核委員會進行之檢討及討論，審核委員會

- 向董事會建議在公佈年度業績前，批准回顧財政期間之經審核財務報表連同隨附之核數師報告；
- 向董事會建議在公佈中期業績前，批准回顧財政期間之未經審核財務報表；及
- 向董事會建議於即將舉行之本公司股東週年大會上，再委任德勤•關黃陳方會計師行為本公司來年之核數師。

審核委員會成員：

姚剛太平紳士（審核委員會主席）

林德成

蔡澍鈞

葉振忠

香港，二零零六年四月二十日



董事個人簡介

執行董事

王軍，六十五歲，自一九九三年二月加入董事會，現任本公司之主席。彼畢業於中華人民共和國(「中國」)哈爾濱工程學院。王先生為現任中國國際信託投資公司(「中信」)及中國國際信託投資(香港集團)有限公司之董事長。彼亦為中信21世紀有限公司之主席。

賀平，六十歲，自一九九三年二月加入董事會，現任本公司之副主席。彼畢業於中國哈爾濱工程學院，曾在中國駐美大使館工作。賀先生為現任中國保利集團公司(「中國保利」)之副董事長兼總經理。彼亦為中國控股股東嶼高貿易有限公司(「嶼高」)之董事。

李世亮，六十歲，自一九九九年十二月加入董事會，現任本公司之董事總經理。李先生為高級經濟師，彼加入本公司前曾於中國銀行工作三十四年，期間任職中國銀行紐約分行經理五年，並自一九九二年開始擔任中國銀行廣東省分行副行長。李先生為Ringo之董事。彼亦為現任禹銘投資有限公司之董事。

陳洪生，五十六歲，自二零零四年一月加入董事會。彼畢業於中國北京航空學院，自一九九三年起任中國保利董事，並兼任中國保利常務副總經理及保利科技有限公司(中國保利之全資附屬公司)之董事長。陳先生在管理及貿易專業方面有豐富經驗。

張振高，四十三歲，畢業於中國武漢大學經濟學院，獲經濟學博士學位。彼為高級經濟師，在投資及管理方面擁有逾十九年經驗。張先生於一九九五年十一月至一九九九年十二月期間，擔任本公司及保興投資有限公司之董事副總經理。彼現為中國保利之總會計師以及嶼高、保利南方公司及保利文化公司之董事。

雪明，四十四歲，持有中國人民大學經濟碩士學位。彼為高級經濟師，於管理方面擁有逾二十五年經驗。彼於一九九二年至二零零二年期間於中國保利任主任級職員，並於二零零三年至二零零五年期間擔任保利上海集團有限公司(「保利上海」)(中國保利之全資附屬公司，即將更名為保利置業有限公司)之常務副總經理。雪先生現為保利上海之總經理。

陳德志，五十七歲，自二零零三年三月加入董事會。彼持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理學士學位。彼為中信裕聯投資有限公司(中信之全資附屬公司)之副總經理及董事。陳先生於投資管理方面擁有逾十五年經驗。



董事個人簡介

非執行董事

葉振忠，四十九歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。葉先生為執業律師。

獨立非執行董事

姚剛太平紳士，八十一歲，自一九九九年三月加入董事會，並為本公司之審核委員會主席。姚先生曾任香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。彼曾為香港寶豐保險公司及太古皇家保險公司之董事長。

林德成，四十五歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。林先生持有工商管理學士及碩士學位。彼在會計財務界具二十五年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為星美國際集團有限公司及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事。

蔡澍鈞，五十一歲，持有工商管理碩士學位，於金融業務及投資管理方面擁有超過27年豐富經驗。蔡先生為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼亦為瀋陽公用發展股份有限公司及天譽置業(控股)有限公司之獨立非執行董事。



董事會報告

董事會謹提呈保利(香港)投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註56。

業績及分配

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績，載於年報第32頁之綜合收益表內。

年內已向股東派付中期股息每股0.02港元，合共17,908,000港元。董事會建議向於二零零二零零六年六月二十三日名列股東名冊之股東派付末期股息每股0.03港元。

股本

年內，本公司透過香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回其若干股份，而該等股份其後由本公司註銷，有關詳情載於財務報表附註38。董事認為，由於本公司之股份乃以低於每股資產淨值之價格買賣，故董事認為購回股份將增加本公司之每股資產淨值。

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註38。

投資物業

於二零零五年十二月三十一日，本集團之投資物業分別經一間獨立專業物業估值師行按公開市值之基準重估為1,357,774,000港元。

本集團於年內投資物業之上述及其他變動詳情，分別載於財務報表附註18。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情，載於財務報表附註19。



董事會報告

董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

王 軍(主席)

賀 平(副主席)

李世亮(董事總經理)

陳德志

陳洪生

張振高

雪 明

(於二零零六年四月二十日獲委任)

(於二零零六年四月二十日獲委任)

非執行董事：

葉振忠

獨立非執行董事：

姚 剛 太平紳士

蔡澍鈞

林德成

根據本公司之組織章程細則第116條，王軍先生、賀平先生及陳德志先生將退任，並符合資格及願意膺選連任。

每位非執行董事及獨立非執行董事之任期將由二零零五年十月六日起計為期三年，且需根據本公司組織章程細則要求輪值告退。

擬於應屆股東週年大會提名膺選連任之董事，並無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關其獨立地位之年度確認書，且根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)所載之獨立性指引，亦認為獨立非執行董事乃獨立於本公司。

董事會報告

董事於證券之權益

於二零零五年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條而存置之登記冊所記錄或另行須根據上市公司董事進行證券交易之標準守則規定須通知本公司及聯交所有關本公司董事於本公司及其相聯法團之相關股份之權益如下：

好倉

本公司購股權

董事姓名	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
王軍	實益擁有人	24,400,000	24,400,000
賀平	實益擁有人	24,400,000	24,400,000
李世亮	實益擁有人	13,000,000	13,000,000
陳洪生	實益擁有人	8,000,000	8,000,000
陳德志	實益擁有人	300,000	300,000
葉振忠	實益擁有人	300,000	300,000
姚剛	實益擁有人	500,000	500,000
林德成	實益擁有人	300,000	300,000
蔡澍鈞	實益擁有人	300,000	300,000
		71,500,000	71,500,000

除上文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，概無董事或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團任何股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司之購股權計劃之變動詳情載於財務報表附註39。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露者外，年內本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事能藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事會報告

主要股東

於二零零五年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東名冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本之權益及淡倉。

好倉

本公司每股面值0.5港元普通股

股東名稱	實益擁有人	股份數目		本公司 已發行股本 百分比
		由受控制 公司持有	股份總數	
Musical Insight Holdings Limited	44,658,800	—	44,658,800	4.99%
Wincall Holding Limited	55,428,000	—	55,428,000	6.20%
Congratulations Company Ltd.	169,845,000	—	169,845,000	18.99%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560	36.72%
		(附註1)		
Ting Shing Holdings Limited	—	498,330,560	498,330,560	55.70%
		(附註2)		
嶸高貿易有限公司	44,283,476	498,330,560	542,614,036	60.66%
		(附註3)		
中國保利集團公司	—	542,614,036	542,614,036	60.66%
		(附註4)		
支盈章	80,952,000	—	80,952,000	9.05%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有股份及透過其全資附屬公司(即Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited)間接持有股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司(即Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.)間接持有股份，因此被視為持有498,330,560股股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例，由於嶸高貿易有限公司直接持有股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有股份，因此被視為持有542,614,036股股份之權益。
4. 中國保利集團公司全資持有嶸高貿易有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有嶸高貿易有限公司所直接及間接擁有之股份。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零五年十二月三十一日擁有本公司已發行股本之任何其他有關權益或淡倉。



董事會報告

關連交易

年內之須予披露關連交易之詳情，載於財務報表附註53。於該等交易並無擁有任何權益之董事認為該等交易乃按一般商業條款及於本集團日常及一般業務中進行。

本公司之獨立非執行董事已審閱財務報表附註53(I)(A)所載之有關物業租金收入之關連交易，而彼等認為：

1. 持續關連交易於本公司之日常及一般業務過程中訂立；
2. 持續關連交易按一般商業條款進行；
3. 持續關連交易乃根據規管該等交易之有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款訂立。

董事於合約之權益

於本年度結束時或年內任何時間，本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司並無參與訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

主要客戶及供應商

年內，本集團最大五個客戶所佔之銷售總額，及本集團最大五個供應商所佔之購貨總額，皆分別少於本集團銷售額及購貨額之30%。

公司管治

董事認為，本公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度整年均一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

本集團已採納一套董事進行證券交易之標準守則，而條款並不遜於上市規則附錄十所載之規定標準。根據向全體董事所作之明確查詢，全體董事均確認彼等一直遵守標準守則所載之規定標準，以及本公司所採納董事進行證券交易之操守準則。



董事會報告

薪酬政策

本集團乃根據其僱員之表現、經驗及現行市場薪金給予彼等酬金。其他僱員福利包括保險及醫療保險，並且提供購股權。

本公司董事之薪酬乃經考慮其專業知識及工作範圍而釐定。

公眾持股量足夠程度

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項詳情載於財務報表附註55。

核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

李世亮

董事總經理

香港，二零零六年四月二十日



核數師報告

Deloitte. 德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

致保利(香港)投資有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
全體股東

本核數師行(「本行」)已完成審核載於第32頁至第122頁按照香港公認會計原則而編製之保利(香港)投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)財務報表。

董事及核數師之個別責任

公司條例規定董事須編製真實與公平之財務報表。於編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行之責任是根據本行審核工作之結果，對該等財務報表發表獨立之意見，並根據公司條例第141條僅向閣下(作為法團)報告，而不作其他用途。本行概不對本報告之內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

意見之基礎

本行按照香港會計師公會頒佈之會計實務準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編撰該等財務報表時所作之重大估計及判斷、所釐定之會計政策是否適合貴公司及貴集團之具體情況及是否貫徹採用並充分披露該等會計政策。

本行於策劃及進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需之資料及解釋為目標，使本行能獲得充分之憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。於表達意見時，本行亦已衡量該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本行相信，本行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

意見

本行認為財務報表真實兼公平地反映貴公司及貴集團於二零零五年十二月三十一日之財務狀況，以及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照公司條例受妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零零六年四月二十日

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
持續經營業務			
營業額	8	714,092	417,609
銷售成本		(464,357)	(229,758)
毛利		249,735	187,851
遞延特許權收入攤銷		15,385	14,954
其他收入	9	69,737	12,849
行政開支		(193,340)	(175,136)
撥回之前計作開支之重估虧絀		—	23,752
投資物業公平值增加		113,722	—
融資成本	10	(58,589)	(14,681)
出售部份附屬公司權益之收益		11,117	—
應收短期貸款準備		(31,937)	—
收購聯營公司產生之商譽攤銷		—	(12,714)
分佔聯營公司業績		(30,503)	4,062
共同控制企業貸款準備		—	(2,615)
出售聯營公司虧損		—	(13,811)
重估酒店物業產生盈餘		—	4,148
持作買賣投資之公平值增加		12,186	—
就商譽確認之減值虧損		(6,474)	—
可供出售投資減值虧損		(15,000)	—
證券投資減值虧損		—	(3,790)
其他投資之未變現持有收益		—	300
除稅前溢利	13	136,039	25,169
稅項	14	(29,884)	(8,654)
持續經營業務之本年度溢利		106,155	16,515
終止經營業務			
終止經營業務之本年度溢利	15	75,771	156,618
本年度溢利		181,926	173,133
以下應佔：			
母公司股本持有人		164,601	152,849
少數股東權益		17,325	20,284
		181,926	173,133
股息	16	44,772	71,614
每股盈利(虧損)	17		
來自持續經營及終止經營業務			
— 基本		18.39仙	17.24仙
— 攤薄		18.22仙	17.00仙
來自持續經營業務			
— 基本		9.92仙	(0.43)仙
— 攤薄		9.83仙	不適用



綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	18	1,357,774	720,964
物業、廠房及設備	19	1,981,041	1,015,991
預付租賃款項－非即期部分	20	976,010	284,118
商譽	21	—	6,474
其他無形資產	22	65,012	—
於聯營公司之權益	24	244,297	467,380
於共同控制企業之權益	25	—	—
於物業發展項目之投資	26	—	210,000
證券投資	27	—	76,461
酒店項目已付按金	28	—	63,428
收購附屬公司及聯營公司已付按金	29	133,658	167,489
		4,757,792	3,012,305
流動資產			
船舶物料		—	444
存貨	30	43,390	18,650
應收貿易及其他賬款	31	147,464	252,861
預付租賃款項－即期部份	20	24,525	6,938
應收短期貸款	32	262,791	21,500
可供出售投資	33	1,144	—
持作買賣之投資	33	64,169	—
證券投資	27	—	17,850
已抵押銀行存款	34	21,749	25,178
銀行結存、存款及現金		274,406	446,701
		839,638	790,122
分類為持作出售之資產	15(b)	—	135,958
		839,638	926,080
流動負債			
應付貿易及其他賬款	35	374,460	318,868
物業租金按金		4,840	4,702
應付附屬公司少數股東款項	36	66,955	106,262
稅項		5,762	3,044
銀行借貸 — 一年內到期	37	624,317	279,061
		1,076,334	711,937
與分類為持作出售之資產相關之負債	15(b)	—	2,382
		1,076,334	714,319
流動(負債)資產淨值		(236,696)	211,761
		4,521,096	3,224,066



綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
股本及儲備			
股本	38	447,295	447,699
儲備		2,329,202	2,070,420
母公司股本持有人應佔股權		2,776,497	2,518,119
少數股東權益		688,258	204,159
股本總額		3,464,755	2,722,278
非流動負債			
銀行借貸 – 一年後到期	37	575,275	211,192
其他借貸	41	30,290	30,290
同系附屬公司貸款	43	80,518	168,224
附屬公司之少數股東貸款	44	159,341	—
遞延特許權收入	45	30,770	44,858
遞延稅項負債	47	180,147	47,224
		1,056,341	501,788
		4,521,096	3,224,066

第32頁至第122頁之財務報表於二零零六年四月二十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

賀平
副主席

李世亮
董事總經理



資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	23	160,056	2,730,896
於聯營公司之投資	24	77,060	77,060
		237,116	2,807,956
流動資產			
其他應收賬款		224	308
應收附屬公司款項	42	2,981,006	—
持作買賣投資	33	3,000	—
證券投資	27	—	2,850
銀行結存、存款及現金		37,265	79,442
		3,021,495	82,600
流動負債			
其他賬款		13,534	9,470
應付附屬公司款項	42	559,166	—
銀行借貸—一年內到期	37	246,000	45,000
		818,700	54,470
流動資產淨值			
		2,202,795	28,130
		2,439,911	2,836,086
股本及儲備			
股本	38	447,295	447,699
儲備	40	1,668,326	1,658,382
		2,115,621	2,106,081
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	37	294,000	160,000
其他借貸	41	30,290	30,290
應付附屬公司款項	42	—	539,715
		324,290	730,005
		2,439,911	2,836,086

賀平
副主席

李世亮
董事總經理



綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	購股權儲備	投資物業重估儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	商譽儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	累計溢利	母公司股東應佔股權	少數股東權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團														
於二零零四年一月一日														
— 原先呈列	403,801	1,458,263	—	31,659	—	(535)	15,906	(58,892)	5,270	164,137	309,411	2,329,020	202,531	2,531,551
會計政策變動之影響	—	—	—	—	31,176	—	—	—	—	—	(76,754)	(45,578)	(15,192)	(60,770)
於二零零四年一月一日	403,801	1,458,263	—	31,659	31,176	(535)	15,906	(58,892)	5,270	164,137	232,657	2,283,442	187,339	2,470,781
分佔海外業務														
匯兌換算儲備	—	—	—	—	—	(50)	—	—	—	—	—	(50)	—	(50)
重估盈餘	—	—	—	—	13,728	—	—	—	—	—	—	13,728	4,576	18,304
酒店物業重估而產生之遞延稅項負債	—	—	—	—	(4,530)	—	—	—	—	—	—	(4,530)	(1,510)	(6,040)
分佔本集團應佔聯營公司聯營公司儲備	—	—	—	1,206	—	—	—	—	—	—	—	1,206	—	1,206
於股權直接確認之淨收入	—	—	—	1,206	9,198	(50)	—	—	—	—	—	10,354	3,066	13,420
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	152,849	152,849	20,284	173,133
本年度已確認收入及開支總額	—	—	—	1,206	9,198	(50)	—	—	—	—	152,849	163,203	23,350	186,553
發行股份	50,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,000	—	50,000
行使購股權	1,330	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,330	—	1,330
發行股份														
所產生溢價	—	116,638	—	—	—	—	—	—	—	—	—	116,638	—	116,638
股份發行開支	—	(3,229)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,229)	—	(3,229)
購回及註銷股份														
— 購回普通股	(7,432)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,432)	—	(7,432)
— 購回股份溢價	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,219)	(14,219)	—	(14,219)
— 轉讓	—	—	—	—	—	—	7,432	—	—	—	(7,432)	—	—	—
收購附屬公司所得	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,546	3,546
轉讓	—	—	—	—	—	—	—	—	844	—	(844)	—	—	—
已付附屬公司														
少數權益股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,076)	(10,076)
已付股息(附註16)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(71,614)	(71,614)	—	(71,614)
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	447,699	1,571,672	—	32,865	40,374	(585)	23,338	(58,892)	6,154	164,137	291,357	2,518,119	204,159	2,722,278
會計政策變動之影響	—	—	—	(32,865)	—	—	—	58,892	—	62,678	(45,485)	43,220	—	43,220
於二零零五年一月一日	447,699	1,571,672	—	—	40,374	(585)	23,338	—	6,154	226,815	245,872	2,561,339	204,159	2,765,498



綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	購股權儲備	投資物業重估儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	商譽儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	累計溢利	母公司股東應佔股權	少數股東權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
(附註38)														
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	29,609	-	-	-	-	-	29,609	11,399	41,008
重估盈餘	-	-	-	-	9,190	-	-	-	-	-	-	9,190	2,483	11,673
重估酒店物業而產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	(3,033)	-	-	-	-	-	-	(3,033)	(819)	(3,852)
於股權確認之淨收入	-	-	-	-	6,157	29,609	-	-	-	-	-	35,766	13,063	48,829
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164,601	164,601	17,325	181,926
確認以股本結算之股份支付開支	-	-	-	-	6,157	29,609	-	-	-	-	164,601	200,367	30,388	230,755
行使購股權	-	-	7,757	-	-	-	-	-	-	-	-	7,757	-	7,757
發行股份所產生溢價	175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175	-	175
購回及註銷股份：	-	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83	-	83
股份發行開支	-	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)
— 購回普通股	(579)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(579)	-	(579)
— 購回股份溢價	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(826)	(826)	-	(826)
— 轉讓	-	-	-	-	-	-	579	-	-	-	(579)	-	-	-
轉讓	-	-	-	-	-	-	-	-	478	-	(478)	-	-	-
支付附屬公司少數權益股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,671)	(13,671)
已付股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44,772)	(44,772)	-	(44,772)
視作少數權益股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169,977	169,977
少數權益股東之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	166,753	166,753
視作收購附屬公司之出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,968	-	52,968	-	52,968
收購附屬公司所得	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,652	130,652
於二零零五年十二月三十一日	447,295	1,571,740	7,757	-	46,531	29,024	23,917	-	6,632	279,783	363,818	2,776,497	688,258	3,464,755

於二零零五年十二月三十一日，其他資本儲備包括視作收購附屬公司所產生出資之216,519,000港元(二零零四年：163,551,000港元)及由控股公司提供視作免息貸款所產生之出資之62,678,000港元。

中華人民共和國(「中國」)法定儲備乃根據適用於本集團之中國附屬公司及聯營公司之有關中國法例所規定的儲備。

綜合現金流動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
經營業務		
經營溢利	211,810	181,787
就以下項目作出調整：		
融資成本	58,635	14,681
出售聯營公司虧損	—	13,811
出售終止經營業務之收益	(59,503)	(54,637)
收購聯營公司所產生商譽攤銷	—	12,714
分佔聯營公司業績	30,503	(4,062)
共同控制實體貸款準備	—	2,615
物業、廠房及設備折舊	97,381	90,665
預付租賃款項攤銷	8,804	2,864
遞延特許權收入攤銷	(15,385)	(14,954)
持作買賣投資之公平值增加	(12,186)	—
可供出售投資減值虧損	15,000	—
證券投資減值虧損	—	3,790
出售投資物業(收益)虧損	(15,633)	326
出售物業、廠房及設備收益	(165)	(61)
投資物業公平值增加／撥回之前計作 開支之重估虧絀	(113,722)	(23,752)
重估酒店物業產生之盈餘	—	(4,148)
商譽攤銷	—	341
其他投資之未變現持有收益	—	(300)
就商譽確認之減值虧損	6,474	—
出售部份附屬公司權益之收益	(11,117)	—
應收短期貸款準備	31,937	—
以股權結算之股份支付開支	7,757	—
收購附屬公司折讓	(2,880)	—
估算利息收入	(9,071)	—
營運資金變動前經營現金流動	228,639	221,680
船舶物料減少	444	524
存貨增加	(9,574)	(6,920)
持作轉售物業減少	—	15,600
應收貿易及其他賬款(減少)增加	159,587	(77,422)
應收短期貸款(增加)減少	(40,852)	18,701
持作買賣投資(增加)減少	(5,276)	32,845
應付貿易及其他賬款(減少)增加	(142,182)	74,878
物業租金按金增加	138	689
經營所得現金淨額	190,924	280,575
已付中國所得稅	(14,399)	(6,065)
已付利息	(49,077)	(14,681)
經營活動所得現金淨額	127,448	259,829



綜合現金流動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(430,524)	(199,315)
收購附屬公司(扣除所收購現金及等同現金)	46	(388,891)	4,297
預付租賃款項增加		(357,152)	(2,864)
已付收購附屬公司及聯營公司按金		(104,998)	(167,489)
出售物業、廠房及設備所得款項		195,859	194,576
少數股東出資		83,861	—
出售投資物業所得款項		51,436	902
收購聯營公司		28,037	—
部份出售附屬公司權益所得款項		7,371	—
持作投資用途之銀行存款減少(增加)		6,452	(4,131)
已收聯營公司股息		5,300	13,943
已抵押銀行存款減少(增加)		3,429	(13,230)
酒店項目已付按金		—	(33,428)
注資聯營公司		—	(73,340)
投資於物業發展項目		—	(12,729)
出售聯營公司所得款項		—	15,036
共同控制實體償還款項		—	1,044
投資活動所耗現金淨額		(899,820)	(276,728)
融資活動			
新增借貸		908,942	276,893
附屬公司少數股東墊款		335,272	85,706
發行股份所得款項		258	167,968
償還借貸		(573,359)	(207,818)
已派股息		(44,772)	(71,614)
已派附屬公司少數股東股息		(13,671)	(10,076)
購回股份		(1,405)	(21,651)
股份發行開支		(15)	(3,229)
融資活動所得現金淨額		611,250	216,179
現金及等同現金(減少)增加淨額		(161,222)	199,280
年初現金及等同現金		440,249	240,969
滙率變動之影響		(4,721)	—
年終現金及等同現金		274,406	440,249
現金及等同現金結餘分析			
銀行結存、存款及現金		274,406	446,701
減：持有作投資用途之銀行存款		—	(6,452)
		274,406	440,249



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

董事認為，本公司之最終控股公司為中國保利集團公司（「中國保利」），該公司為一間於中華人民共和國（「中國」）成立之國有企業。其母公司為嶸高貿易有限公司，該公司為一間在英屬處女群島註冊成立之公司。除本集團之成員公司外，中國保利及其聯號公司在以下均稱為中國保利集團。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點均披露於年報「公司資料」內。

財務報表以港元為單位編製，而港元亦為本公司之功能性貨幣。

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事酒店營運、物業投資及管理、電力及熱氣供應、證券投資、金融服務及一般貿易等業務。

2. 財務報表編撰基準

鑑於本集團於二零零五年十二月三十一日的淨流動負債達約236,700,000港元，編製財務報表時，本公司董事已謹慎考慮本集團的流動資金。

誠如附註55所披露，本集團於二零零六年三月已取得新造銀行貸款額度250,000,000港元。此外，本集團現正就額外融資與其他銀行磋商。同時，本公司董事目前正尋求不同途徑為本集團提供資金。按此基準，董事信納本集團將可於可見將來財務責任到期時悉數付款。因此，財務報表已按持續經營基準編製。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之多項新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)(以下統稱「新訂香港財務報告準則」)，該等準則由二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新訂香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有變，特別是少數股東權益、分佔聯營公司稅項之呈列方式。該等呈列方式之改變已追溯應用，且對本會計期間及過往會計期間之業績並無影響。採納新訂香港財務報告準則導致本集團之會計政策於以下領域有所變動，對如何編製及呈列本年度或過往會計年度業績之影響如下：

(i) 以股份償付

香港財務報告準則第2號規定，本集團以股份或股份權利換取所購貨品或取得服務(「股權結算交易」)時須確認開支。香港財務報告準則第2號對本集團的主要影響涉及授予董事及僱員的本集團購股權歸屬時按授出日期釐定的公允值的支銷。在採用香港財務報告準則第2號前，本集團僅於購股權行使後方會確認該等購股權的財務影響。按照有關過渡條文，本集團並未對在二零零二年十一月七日或之前授出的購股權以及在二零零二年十一月七日後(但於二零零五年一月一日前)授出但在二零零五年一月一日前歸屬的購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就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歸屬的購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。由於在二零零五年一月一日並無尚未歸屬的購股權，故毋須作出往期調整。

本集團已就於二零零五年一月一日或之後授出的購股權應用香港財務報告準則第2號，並就本公司於年內授出的購股權確認購股權開支7,757,000港元，而本集團的購股權儲備已確認相應調整。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(ii) 業務合併

香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於自二零零五年一月一日或其後達成協議之業務合併。採納香港財務報告準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

商譽

於以前年度，於二零零一年一月一日以前因收購而產生的商譽是記入儲備，二零零一年一月一日或以後因收購而產生的商譽則予以資本化，並按其估計可使用壽命進行攤銷。

本集團已採納香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。約58,892,000港元原來記入儲備的商譽已於二零零五年一月一日轉入保留溢利，而原來在資產負債表資本化的商譽，本集團內於二零零五年一月一日於商譽成本及於聯營公司之權益作出相對減少以撇銷相關累計攤銷分別341,000港元及26,000港元之帳面值。本集團自二零零五年一月一日開始不再進行攤銷，但有關商譽將最少每年或於進行購併之財政年度進行減值測試。於二零零五年一月一日後因收購產生的商譽乃於初步確認後按成本扣除累計減值虧損計量。由於此會計政策的變更，本期間並無扣除商譽攤銷。二零零四年同期比較數字無需重列。

本集團應佔於被收購公司之可辨認資產、負債及或然負債之公允淨值超出收購成本的差額(以往稱為「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，本集團應佔於被收購公司之可辨認資產、負債及或然負債之公允淨值超出收購成本的差額(「收購折讓」)應於進行收購之期間即時於損益中確認。此前年度，在二零零一年一月一日以後因收購而產生的負商譽，作為資產的減項呈報，並對引起該負商譽的因素分析後按分析結果作為收入處理。根據香港財務報告準則第3號的有關過渡性條文，本集團於二零零五年一月一日解除確認3,444,000港元(以前作為於聯營公司之權益之減項呈報)，並於二零零五年一月一日之累計溢利中作出相對增加。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(iii) 投資物業

在以前年度，本集團之投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公允值模式入帳，此模式規定將投資物業公允值變動所產生的溢利或虧損直接確認於有關損益產生年內之損益。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額32,865,000港元已撥作本集團於當日之累計溢利，財務影響載列於附註4。

(iv) 酒店物業

香港會計準則詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」訂明自營酒店物業之會計政策。於過往年度，本集團之自營酒店物業按重估金額列帳，且毋須折舊。香港會計準則詮釋第2號規定自營物業須根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，因此使用成本模式或重估模式計算。本集團已決定以重估模式計算此等酒店物業。由於香港會計準則詮釋第2號並無任何特定過渡條文，故新會計政策已追溯應用。比較數字已經重列，財務影響載列於附註4。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(v) 業主自用的土地租賃權益

在以前年度，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、廠房及設備，以資產負債表日的成本值或估值扣除折舊或攤銷及任何累計之減值損失列帳。在本年度，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。

根據香港會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為經營租賃下之預付租賃付款，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷。此會計準則之變更需要追溯應用，財務影響載列於附註4。

(vi) 與投資物業有關之遞延稅項

於過往年度，根據以往之詮釋，重估投資物業所產生的遞延稅項乃根據有關物業可透過出售可收回之賬面值作出評估。

於本年度，本集團已應用香港會計準則詮釋（「香港會計準則詮釋」）第21號「所得稅—收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業賬面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現按本集團預期於每個結算日有關物業可收回之數額之基準進行評估。由於香港會計準則詮釋第21號並未附有任何具體過渡性條文，此項會計政策變動已追溯應用。二零零四年的比較數字經已重列，財務影響載列於附註4。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(vii) 金融工具

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定須追溯應用；香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」則於二零零五年一月一日或其後開始之年度生效，一般不允許追溯性確認、解除確認或計量金融資產與負債。採納香港會計準則第32號對本集團及本公司於本期及過往會計期間呈列之原金融工具之方式並無重大影響。因實施香港會計準則第39號而產生之主要影響概述如下：

金融資產與金融負債之分類及計量

本集團已應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文為香港會計準則第39號範圍內之金融資產與金融負債作分類及計量。

以往屬香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」之金融資產

於二零零四年十二月三十一日或以前，本集團根據會計實務準則第24號之基準處理方法將其股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，股本證券之投資分類為「證券投資」或「其他投資」。「證券投資」乃按成本扣除減值虧損列帳，而「其他投資」則按公允值計量，其未實現溢利或虧損計入損益。自二零零五年一月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將其股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。資產之分類乃取決於其收購目的。「於損益帳按公允值處理的金融資產」及「可供出售之金融資產」乃按公允值列帳，可供出售之投資指非上市股本投資，公允值之變動分別於損益帳及權益中確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」乃於初步確認後使用實際權益法按攤銷成本計算。

於二零零五年一月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定將其於股本證券之投資分類及計量。帳面值合共94,311,000港元之非流動資產及流動資產證券投資被重新分類為15,935,000港元之可供出售之投資及46,916,000港元之持作買賣之投資(已於二零零五年一月一日根據市場買入價就31,460,000港元之持作買賣之投資之公允值減少及累計溢利相應減少作出調整)。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(vii) 金融工具 (續)

以往屬香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資之會計處理」之金融資產(續)

可供出售之投資指非上市股本投資，其公允值並不能可靠地計量，故此於結算日後以成本扣除減值虧損列帳。持作買賣之投資指上市股本證券，並以公允值入帳。

債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，本集團就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債(以往不屬於會計實務準則第24號之範圍)按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。

如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益帳按公允值處理的金融負債」或「其他金融負債」。「於損益帳按公允值處理的金融負債」按公允值計量，而公允值之變動則於損益帳中直接確認。「其他金融負債」於初步確認後以實際利息法按攤銷成本計量。

於採納香港會計準則第39號前，168,224,000港元借自同系附屬公司的免息非即期貸款及165,000,000港元借予聯營公司的免息非即期貸款按其於二零零四年十二月三十一日的面值入帳。香港會計準則第39號規定所有金融資產及金融負債於初步確認時以公允值計量，而有關免息貸款乃於其後的結算日以實際利息法按攤銷成本計量。本集團已採納香港會計準則第39號的有關過渡性條文。

由於會計政策的有關變動，借自同系附屬公司的貸款於二零零五年一月一日的帳面值減少62,678,000港元，以根據香港會計準則第39號按攤銷成本將有關貸款入帳，並於同日將相同金額之對應收入計入本集團之其他資本收益。

二零零五年一月一日於聯營公司之權益增加22,367,000港元，相當於借予聯營公司之貸款之估算利息部分。該筆借予聯營公司之貸款之賬面值(此前呈列為「於物業發展項目之投資」)及累計溢利分別相應減少13,809,000港元及增加8,558,000港元。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

3. 應用香港財務報告準則／會計政策之變動 (續)

(vii) 金融工具 (續)

債務證券與股本證券以外之金融資產及金融負債 (續)

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋。

本公司董事預期，有關準則、修訂及詮釋對本集團及本公司的財務報表並無重大影響，惟香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)「財務擔保合約」除外，香港財務報告準則第4號(經修訂)「財務擔保合約」規定所有財務擔保合約須按公允值初步確認。董事認為此項修訂引致的影響於結算日無法合理地作出估計。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(經修訂)	應計收益及虧損、集團計劃披露 ²
香港會計準則第21號(經修訂)	海外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內交易的現金流量對沖會計法 ²
香港會計準則第39號(經修訂)	公允值選擇 ²
香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第4號(經修訂)	財務擔保合約 ²
香港會計準則第6號	礦產資源的勘探及評估 ²
香港會計準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	判斷安排是否包含租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第5號	因退役、翻新及環境恢復基金所產生 權益的權利 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第6號	因參與某市場而引起之責任—電氣及 電子設備廢物 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟 中的財務報告應用重列會計法 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動之影響概要

上述附註3之會計政策變動之影響如下：

(i) 於本年度溢利上

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
預付租賃付款攤銷	—	(4,148)
自營酒店物業折舊	(11,673)	(9,476)
確認收購附屬公司折讓為收入	2,880	—
確認購股權開支	(7,757)	—
確認借自(予)下列人士的貸款的 應計利息開支：		
— 同系附屬公司	(6,515)	—
— 少數股東	(3,043)	—
— 聯營公司	9,071	—
投資物業公允值變動所產生的收益	113,722	—
與投資物業有關之遞延稅項增加	(13,777)	(2,574)
本年度溢利之增加(減少)	82,908	(16,198)

(ii) 於收益表項目上

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他收入增加	11,951	—
行政開支增加	(7,757)	—
銷售成本增加	(11,673)	(13,624)
投資物業公允值增加	113,722	—
融資成本增加	(9,558)	—
應佔聯營公司業績減少	(1,333)	(3,191)
稅項開支(增加)減少	(12,444)	617
年內溢利增加(減少)	82,908	(16,198)
下列人士應佔：		
母公司股本持有人	85,569	(12,148)
少數股東權益	(2,661)	(4,050)
	82,908	(16,198)



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 於資產負債表項目上

	於二零零四年 十二月三十一日 (原列值)		追溯調整		於二零零四年 十二月三十一日 (重列)		無須追溯調整		於二零零五年 一月一日 (重列)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
酒店物業	647,400	-	香港會計 準則第1號	香港會計 準則第17號	-	-	香港會計 準則第39號 (附註i)	香港會計 準則第39號 (附註ii)	-	-
物業、廠房及設備	817,155	-	(647,400)	-	-	-	-	-	-	-
預付租賃付款 (非即期部份)	-	-	647,400	(313,216)	1,151,339	-	-	-	1,151,339	-
於聯營公司之權益	467,380	-	-	284,118	284,118	-	-	-	-	284,118
於物業發展項目之投資	210,000	-	-	-	467,380	3,444	22,367	-	-	493,191
應收短期貸款	21,500	-	-	-	210,000	-	(210,000)	-	-	-
可供出售投資	-	-	-	-	21,500	-	196,191	-	-	217,691
證券投資(非即期部份)	76,461	-	-	-	-	-	-	15,935	15,935	-
預付租賃付款 (即期部份)	-	-	-	-	76,461	-	-	(76,461)	-	-
持作買賣之投資	-	-	-	6,938	6,938	-	-	-	-	6,938
證券投資(即期部份)	17,850	-	-	-	-	-	-	46,916	46,916	-
同系附屬公司之貸款	(168,224)	-	-	-	(168,224)	-	62,678	-	-	(105,546)
遞延稅項負債	-	-	-	-	(47,224)	-	-	-	-	(47,224)
對資產及負債之總影響	2,089,522	-	-	(22,160)	2,020,138	3,444	62,678	8,558	(31,460)	2,063,358



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 於資產負債表項目上 (續)

	於二零零四年 十二月三十一日 (原列值)		追溯調整		於二零零四年 十二月三十一日 (重列)		無須追溯調整				於二零零五年 一月一日 (重列)	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
投資物業重估儲備	32,865	-	-	-	-	32,865	-	-	-	-	(32,865)	-
酒店物業重估儲備	3,510	-	54,908	-	(18,044)	40,374	-	-	-	-	-	40,374
商譽儲備	(58,892)	-	-	-	-	(58,892)	-	-	-	-	-	-
其他資本儲備	164,137	-	-	-	-	164,137	-	62,678	-	-	-	226,815
累計溢利	380,259	-	(54,908)	(16,620)	(17,374)	291,357	(55,448)	-	8,558	(31,460)	32,865	245,872
少數股東權益	-	221,505	-	(5,540)	(11,806)	204,159	-	-	-	-	-	204,159
對股本之總影響	521,879	221,505	-	(22,160)	(47,224)	674,000	3,444	62,678	8,558	(31,460)	-	717,220
少數股東權益	221,505	(221,505)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

4. 會計政策變動之影響概要 (續)

(iii) 於資產負債表項目上 (續)

附註：

以下調整之資料載於附註3(vii)：

- (i) 將同系附屬公司之免息貸款之公平價值調整為62,678,000港元，即為本公司之控股公司之視作資本。
- (ii) 將物業發展項目投資之賬面值分類為按公平價值計算之應收貸款及聯營公司之視作投資成本。
- (iii) 將總賬面值為94,311,000港元之證券投資分類為(經減少持作買賣之投資之公平價值31,460,000港元所調整後) 15,935,000港元之可供出售投資及46,916,000港元之持作買賣之投資。

於二零零四年一月一日應用新訂香港財務報告準則對本集團股本之財務影響概述如下：

	如原列值 千港元	調整 千港元 香港 會計準則 第1號	調整 千港元 香港會計 準則詮釋 第2號	調整 千港元 香港 會計準則 第17號	調整 千港元 香港會計 準則詮釋 第21號	如重列 千港元
酒店物業重估儲備	—	—	44,690	—	(13,514)	31,176
累計溢利	309,411	—	(44,690)	(16,620)	(15,444)	232,657
少數股東權益	—	202,531	—	(5,540)	(9,652)	187,339
股本	309,411	202,531	—	(22,160)	(38,610)	451,172

採納新訂香港財務報告準則對本公司之資產負債表並無重大影響。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策

誠如下列會計政策所闡述，財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按重估金額或公平價值計算者除外。

財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則編製。此外，財務報表載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例規定之適用披露。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

年內收購或出售附屬公司及聯營公司之業績已分別自實際收購生效日期起計入或計至實際出售生效日期為止（倘適用），列入綜合收益表。

收購附屬公司額外權益（當中不會導致控制權出現變動），並不屬於香港財務報告準則第3號所界定之業務合併。收購成本超逾少數股東權益之賬面值之差額確認為商譽。

如有需要，附屬公司之財務報表將會作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益所佔之綜合附屬公司資產淨值與本集團所佔之權益分開呈報。少數股東權益所佔之資產淨值包括該等權益於原業務合併日期之金額，以及自合併日期以來少數股東應佔權益之變動。適用於少數股東且超過少數股東所佔附屬公司權益之虧損從本集團權益予以分配，惟少數股東有約束責任及可作出額外投資以彌補虧損者則除外。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

商譽

於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

收購附屬公司或聯營公司(協議日期為於二零零五年一月一日之前)產生之商譽乃指收購成本超過本集團在收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司可識別資產及負債之公平價值之差額。

對於二零零一年一月一日後因收購產生而原先已資本化之商譽，本集團自二零零五年一月一日起已不再繼續攤銷，而有關商譽每年進行減值測試，以及凡與商譽有關之現金產生單位可能出現減值之跡象時進行減值測試。

於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

收購附屬公司或聯營公司(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司可識別資產、負債及或然負債公平價值之權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽乃於資產負債表內分開列賬。收購聯營公司產生之資本化商譽(採用權益法列賬)列入相關聯營公司之投資成本。

就減值測試而言，收購附屬公司所產生之商譽乃被分配到各有關現金產生單位，或現金產生單位之組別，並預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲分配商譽之現金產生單位每年及凡單位有可能出現減值之跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金賺取單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損被分配，以削減首先分配到該單位，及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於收益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售附屬公司或聯營公司，則被資本化之商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

收購者所佔被收購者可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾成本之差額(「收購折讓」)

收購附屬公司或聯營公司(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之收購折讓，乃指被收購者之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾業務合併成本之差額。收購折讓須即時於損益表內確認。因收購聯營公司所產生之收購折讓(採用權益法入賬)乃計入用作釐定收購投資期間投資者應佔聯營公司業績之收入。

誠如上文附註3所解釋，於二零零五年一月一日，所有負商譽已不予確認，而本集團之累積溢利已作出相應調整。

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於本公司之資產負債表內。附屬公司之業績乃由本公司按年內已收及應收股息之基準列賬。

於聯營公司之權益

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及聯營公司權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損相等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款者為限。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，溢利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

於共同控制企業之權益

共同控制企業指涉及成立一間獨立企業而各合資方均對該企業之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

共同控制企業之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制企業投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及共同控制企業權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制企業虧損相等於或超出於該共同控制企業權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制企業之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制企業作出付款者為限。

當集團實體與本集團共同控制企業進行交易時，未變現溢利或虧損會以本集團於相關共同控制企業之權益為限予以撇銷，惟倘未變現虧損提供證據顯示所轉讓之資產出現減值，則在該情況下，會確認該虧損之全數金額。

收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平價值釐定。

電力銷售收入於發電及輸電至電網公司經營之電網時確認。

貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認。

服務收入於提供服務時確認入賬。

酒店營運及有關服務之收入在提供有關服務時確認入賬。

獨家管理本集團若干資產之特許權收費按各特許協議期限以直線法確認入賬。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產之賬面淨值之利率。

投資之股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認入賬。

船舶租賃之收入按租賃期以直線法確認入賬。

政府資助於確定為應收時確認為收入。

投資物業

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公平價值模式計算。投資物業之公平價值變動所產生之損益計入產生期間內之損益表。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之投資物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後所產生之任何損益(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)於該資產不再確認之年度計入收益表。

物業、廠房及設備

除酒店物業及在建工程外，物業、廠房及設備按成本或估值減其後折舊及攤銷及累計減值虧損入賬。

酒店物業於資產負債表中按重估金額(即於重估當日之公平價值)減任何其後之累計折舊及減值虧損入帳。重估會定期進行，務求令賬面值不會大幅異於在結算日利用公平價值釐定者。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

酒店物業重估產生之任何重估增值計入酒店物業重估儲備，除非該增值撥回同一資產過往於損益中確認之重估減值，則有關增值將計入損益，惟以過往扣除之減值為限。倘有關樓宇重估產生之賬面值減值超出過往重估該資產相關之酒店物業重估儲備所持之結餘(如有)，則有關減值會自損益扣除。

經重估酒店物業之折舊會於損益中扣除。於經重估酒店物業其後出售或報廢時，酒店物業重估儲備餘下之應佔重估盈餘會直接轉撥至累計溢利。

在建工程按成本入賬，成本包括所有發展開支及該等項目之其他直接成本。於工程完成前，概不作出折舊或攤銷。完成建築工程之成本轉至物業、廠房及設備之有關類別。

物業、廠房及設備項目(在建工程除外)之折舊乃計入其估計餘值後，按其估計之可使用年期，以直線法撇銷其成本或估值。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時取消確認。因資產取消確認時產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)於該項目取消確認之年度計入收益表。

預付租賃款項

預付租賃款項(即收購租賃土地權益之預付款項)按成本值列帳，並以直線法按租期攤銷。

租約

倘租約條款之擁有權風險及回報絕大部分轉歸承租人所有時，有關租約列作融資租約。所有其他租約列作經營租約。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在收益表確認。商討及安排經營租約產生之初步直接成本計入租賃資產賬面值，並按直線法於租賃年期確認為開支。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金按直線法於有關租約年期計入損益。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，按直線法於租約年期確認為租金開支減少。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣(外幣)與該實體之功能貨幣不同，則以功能貨幣(即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣)按交易日期適用之匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。外幣列值以公平價值入賬之非貨幣項目，按釐定公平價值日期之適用匯率重新換算。惟外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益表內確認，惟組成本公司海外業務投資淨額其中部分之貨幣項目所產生匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額於綜合財務報表內之權益確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產與負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣(即港元)，而彼等收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部分(匯兌儲備)。該匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益表內確認。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃供款

本集團界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於其到期時以開支扣除。就國家管理之退休福利計劃作出之付款以界定供款計劃付款處理，而本集團於計劃下之責任與界定供款退休福利計劃之責任相等。

稅項

稅項指本期應付之稅項及遞延稅項之總和。

本期應付之稅項乃根據本年度之應課利得稅計算。由於應課利得稅並未計及在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦未計及從不課稅或扣減之收益表項目，故與收益表所報溢利有異。本集團本期稅項負債乃按已於結算日實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利所使用之相應稅基之差額予以確認，並利用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課臨時差額予以確認，而遞延稅項資產則按可動用應課稅溢利以抵銷可扣減臨時差額而予以確認。倘臨時差額來自商譽(或負商譽)或來自初步確認一項不影響應課稅溢利或會計利潤之交易之其他資產及負債(業務合併除外)，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅臨時差額而予以確認，惟倘本集團能控制撥回臨時差額以及臨時差額於可預見將來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以檢討，並減少至不會再有充足溢利以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期結算負債或變現資產之期間所適用之稅率計算。遞延稅項在損益表中支銷或計入損益表，惟倘其涉及直接在股本中扣除或計入股本之項目，則遞延稅項亦會在股本中處理。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

船舶物料

船舶物料為船上潤滑油及燃油盤存，按成本值及可變現淨值列賬，並以先入先出法計算。

存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本包括所有購入成本及(如適用)令存貨處於其現時地點及狀況所涉及之轉換成本及其他成本，並按加權平均法計算。可變現淨值為日常業務中之估計售價減去估計完成成本及作出銷售時必需之估計成本。

金融工具

當集團實體訂立金融工具之合約條文，金融資產及金融負債均須於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步均按照公平價值計量。收購或發行金融資產及金融負債(經損益賬以公平價值計算之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平價值扣除。直接應佔收購經損益賬以公平價值計算之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款、應收款項及可供出售之金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就每類金融資產採納之會計政策載列如下。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持作買賣之金融資產。於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，而公平價值變動於產生期內直接於損益賬內確認。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、供貸應收款項、及銀行存款)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回金額增加有關，減值虧損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該資產原未確認減值之已攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否指定或分類為任何其他類別。於初步確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計算。公平價值之變動於權益內確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益內確認之累計收益或虧損會自權益內剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售股本投資之減值虧損將不會於以後期間經損益賬撥回。

就可供出售之股本投資而言，倘並無交投活躍市場之市價報價，而其公平價值未能可靠計算，則可供出售之股本投資於初步確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損於損益賬內確認。減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值之間之差額計算。該減值虧損將不會於往後期間撥回。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本投資工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本投資工具之定義分類。

股本投資工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。就金融負債及股本工具所採納之會計政策乃載於下文。

金融負債

金融負債包括應付貿易及其他帳款、物業租金按金、應付附屬公司少數股東款項、銀行借貸、其他借貸、來自同系附屬公司之貸款及來自附屬公司少數股東款項，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

股權工具

本公司發行之股權工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

終止確認

倘可收取資產現金流量之權利終止，或金融資產已轉讓且本集團已轉讓金融資產之絕大部分所有權之風險及回報，則可終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面金額與已收代價及直接於股權確認之累計損益間之差額乃於損益確認。

至於金融負債，倘及僅可於該等金融資產終絕(即有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿)時於本集團資產負債表內剔除。終止確認金融負債之賬面金額與已付或應付代價間之差額乃於損益確認。

以股權結算之股份支付交易

就本公司董事及僱員獲授之購股權而言，已收取服務之公平值乃參考授出日期購股權之公平值在歸屬期間按直線法支銷，並於權益下之購股權儲備中相應增加。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之金額將會轉撥股份溢價。當歸屬期後沒收或於屆滿日期後尚未行使購股權，先前於購股權儲備中確認之金額將轉撥至累計溢利。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

5. 主要會計政策 (續)

減值虧損 (商譽除外)

本集團於各結算日檢討其無形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損列為重估減值。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無出現減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損減撥回為重估增值。

6. 估計不明朗因素之主要來源

本集團對未來作出估計及假設。該等估計及假設會對未來財政年度內之資產及負債之賬面金額造成重大調整之重大風險，現詳述如下：

應收貿易及其他帳款及應收短期貸款準備

本集團根據帳款之估計可收回程度及賬齡分析以及管理層之判斷，以評估應收貿易及其他帳款及應付短期貸款準備。評估最後落實該等應收款項時，需要作出一定程度之判斷，包括各對手方目前之信譽。倘本集團客戶或對手方之財務狀況轉壞，導致付款之能力有損，則或需額外計提準備。於二零零五年十二月三十一日，應收貿易帳款之賬面金額 (扣除準備) 及應收短期貸款之賬面金額 (扣除準備) 分別為78,931,000港元 (二零零四年：53,243,000港元) 及262,791,000港元 (二零零四年：21,500,000港元)。

所得稅

於二零零五年十二月三十一日，未動用稅項虧損有關之遞延稅項資產277,000,000港元並未於本集團資產負債表中確認。遞延稅項資產之變現能力主要視乎日後會否出現足夠之來未來溢利或可扣稅暫時差額而定。倘若已產生實際未來溢利超出預期，則可能引起重大遞延稅項資產，該等資產將於期內在收益表中確認入賬。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括股權投資、應收貿易帳款、應付貿易帳款、應收貸款、借貸及銀行結餘及現金。有關該等金融工具之詳情，已於個別附註內披露。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策現載列如下。管理層管理及監控本集團承擔之上述風險，以確保合時有效地實施適當措施。

市場風險

(1) 貨幣風險

本集團大部分交易以個別集團實體之功能貨幣列值，因此無需承擔重大貨幣風險。

(ii) 公平值利率風險

本集團之公平值利率風險主要來自定息銀行及其他借貸。此外，本集團亦需承擔浮動利率借貸之現金流量利率風險。本集團目前並無對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大銀行借貸。

(iii) 價格風險

本集團主要透過其持作買賣用途之投資而承擔股權抵押品價格風險。管理層藉著定期檢討投資管理此項風險。

流動資金風險

審慎地管理流動資金，即保持足夠現金，並透過具備足夠金額之已承諾信貸融資，提供可供動用之資金。本集團之目標是透過安排銀行融資以及其他外部融資，維持資金之靈活性。誠如附註2所披露，本集團已於二零零六年三月取得額外銀行融資250,000,000港元。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

7. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團主要金融資產為銀行結餘及現金、股權投資及應收貿易帳款及應收貸款。

一旦對手方未能於二零零五年十二月三十一日履行責任，本集團就信貸風險所承擔之金額，最多以綜合資產負債表內所述應收貿易帳款及應收短期貸款為限。為了盡量減低信貸風險，本集團管理層於各結算日審閱各應收貿易帳款及應收短期貸款之可收回金額，以確保已就未能收回之金額提呈足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減少。

由於對手方與銀行之信譽良好，故此本集團之流動資金信貸風險有限。

本集團並無重大集中之信貸風險，且對手方及客戶數目眾多，能夠分散風險，惟來自聯營公司之應收貸款除外(見附註26及32)。

8. 營業額

營業額指從第三方已收及應收款項淨額之總數(已扣除在中國應付之營業稅)，概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持續經營業務		
電力及熱氣銷售	365,124	151,738
出售貨品	87,335	73,995
酒店營運收入	132,897	68,760
租金收入及物業管理	106,013	68,542
出售其他投資之銷售所得款項	—	18,079
投資所得利息收入	16,336	17,773
出售物業	4,437	15,101
顧問費	1,850	2,750
船運處理費用	—	597
股息收入	100	274
	714,092	417,609
已終止經營業務		
船舶租賃收入(附註15)	25,304	149,581
	739,396	567,190

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

9. 其他經營收入

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銷售投資物業	15,633	—	—	—	15,633	—
擔保溢利補償 (附註i)	13,051	—	—	—	13,051	—
收購附屬公司之 折讓(附註ii)	2,880	—	—	—	2,880	—
中國政府之補貼	6,658	1,953	—	—	6,658	1,953
銷售廢料	3,029	1,228	—	—	3,029	1,228
匯兌收益	3,855	147	—	—	3,855	147
估算利息收入	9,071	—	—	—	9,071	—
停車位租金收入	3,650	1,684	—	—	3,650	1,684
其他	11,910	7,837	770	972	12,680	8,809
	69,737	12,849	770	972	70,507	13,821

附註：

- (i) 根據本集團與Golden Concord Holdings Limited (「GCH」)訂立之買賣協議，本集團若干從事電力及熱氣業務之附屬公司及聯營公司已獲GCH擔保可取得預定水平之收入。年內，本集團已將擔保溢利補償13,051,000港元確認為收入。
- (ii) 應用香港財務報告準則第3號時，本集團所佔被收購公司可辨識資產及負債淨公平值之剩餘權益隨即於收益表中確認，即自合約日期至收購日期被收購公司淨資產之增加。

10. 融資成本

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行及其他 借貸利息：						
— 於五年內 悉數償還	49,031	14,030	46	1,138	49,077	15,168
— 於五年後 償還	—	651	—	1,166	—	1,817
非即期免息貸款之 估算利息開支	9,558	—	—	—	9,558	—
	58,589	14,681	46	2,304	58,635	16,985

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金

本公司已付或應付九位(二零零四年：十位)董事之酬金如下：

二零零五年	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 以股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
王軍	20	—	—	1,617	—	1,637
賀平	20	—	—	2,246	—	2,266
李世亮	—	1,517	60	1,042	63	2,682
陳德志	20	—	—	63	—	83
陳洪生	20	—	—	2,110	—	2,130
葉振忠	50	—	—	63	—	113
姚剛	80	—	—	105	—	185
蔡澍鈞	50	—	—	63	—	113
林德成	50	—	—	63	—	113
總計	310	1,517	60	7,372	63	9,322

二零零四年	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 以股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
王軍	20	—	—	—	—	20
賀平	20	—	—	—	—	20
李世亮	—	1,362	—	—	94	1,456
陳德志	20	—	—	—	—	20
陳洪生	20	—	—	—	—	20
謝大同	—	—	—	—	—	—
葉振忠	40	—	—	—	—	40
姚剛	110	—	—	—	—	110
蔡澍鈞	50	—	—	—	—	50
林德成	70	—	—	—	—	70
總計	350	1,362	—	—	94	1,806

截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度，本集團概無向任何董事支付酬金，以作為鼓勵加盟或於加盟本集團或離職補償。於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年，概無董事免收任何酬金。

本集團因應本身之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而釐定花紅。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

12. 僱員酬金

五位最高薪酬人士之酬金總額，包括本公司之四位(二零零四年：一位)執行董事(其酬金載於上文附註11)。餘下一位(二零零四年：四位)最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	1,155	3,460
花紅	60	—
退休福利計劃供款	50	181
	1,265	3,641

餘下一位(二零零四年：四位)最高薪酬人士之酬金列入以下組別：

	二零零五年 僱員人數	二零零四年 僱員人數
零至1,000,000港元	—	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

13. 除稅前溢利

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利已扣除：						
員工成本						
—董事酬金(附註11)	9,322	1,806	—	—	9,322	1,806
—其他員工成本	67,317	45,606	1,207	6,595	68,524	52,201
—其他員工 退休福利計劃供款	5,981	4,892	—	—	5,981	4,892
—其他員工股權結算以股份 支付款項	385	—	—	—	385	—
	83,005	52,304	1,207	6,595	84,212	58,899
商譽攤銷(計入行政開支)	—	341	—	—	—	341
攤銷預付租賃款 (計入行政開支)	8,804	2,864	—	—	8,804	2,864
物業、廠房及設備折舊	94,913	73,322	2,468	17,343	97,381	90,665
折舊及攤銷總額	103,717	76,527	2,468	17,343	106,185	93,870
核數師酬金						
—本年度	1,800	1,386	—	42	1,800	1,428
—往年度撥備不足	56	90	—	—	56	90
出售投資物業之虧損	—	326	—	—	—	326
以下各項之經營租賃租金						
—租賃物業	2,441	1,779	—	—	2,441	1,779
—衛星頻道	4,680	5,460	—	—	4,680	5,460
所佔聯營公司稅項 (計入所佔聯營公司業績)	1,333	3,191	—	—	1,333	3,191
並已計入：						
收購附屬公司之折扣 (計入其他收入)	2,880	—	—	—	2,880	—
出售投資物業之收益	15,633	—	—	—	15,633	—
出售物業、廠房及設備之收益	165	61	—	—	165	61
物業租金收入， 扣除直接開支5,235,000港元 (二零零四年：5,918,000港元)	100,778	62,199	—	—	100,778	62,199



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 稅項

	持續 經營業務		已終止 經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
開支包括：						
香港利得稅	-	-	-	-	-	-
中國企業所得稅	16,107	6,080	-	-	16,107	6,080
	16,107	6,080	-	-	16,107	6,080
遞延稅項(附註47)	13,777	2,574	-	-	13,777	2,574
	29,884	8,654	-	-	29,884	8,654

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

中國企業所得稅準備乃根據中國有關所得稅率及法規就本年度估計應課稅溢利按稅率介乎15%至33%計算。

根據一九九一年頒佈之中華人民共和國主席令第45號所列之有關法律及法規，本公司一間中國附屬公司上海浦利房地產發展有限公司(「上海浦利房地產」)享有中國企業所得稅優惠稅率15%。

有關遞延稅項之詳情載於附註47。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

14. 稅項 (續)

年內稅項開支可與收益表中之除稅前溢利對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利：		
持續經營業務	136,039	25,169
已終止經營業務	75,771	156,618
	211,810	181,787
按中國法定稅率33%(二零零四年：33%)計算	69,897	59,990
分佔聯營公司之業績之稅務影響	10,066	(1,340)
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	16,615	41,999
毋須課稅之收入之稅務影響	(31,164)	(74,597)
未確認稅項虧損之稅務影響	19,173	16,030
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	(331)	(8,404)
授予中國附屬公司稅務優惠之影響	(5,184)	—
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	(49,188)	(25,024)
年內稅項開支	29,884	8,654



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務

於二零零四年十一月，本集團訂立協議出售兩艘貨輪「海吉」號及「海康」號，代價分別為27,175,000美元（相等於約211,965,000港元）及25,175,000美元（相等於約196,365,000港元）。本集團之航運業務於完成出售該兩艘貨輪後終止。

「海吉」號貨輪已於二零零四年完成出售，本集團因而獲得收益54,637,000港元。

「海康」號貨輪已於二零零五年四月完成出售，本集團因而獲得收益59,503,000港元。

已終止經營業務應佔資產及負債已分類為持作出售之出售組別，並於綜合資產負債表中獨立呈報。

(a) 收益表

本年度來自已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已終止經營業務溢利(見下文附註)	16,268	101,981
出售已終止經營業務之收益	59,503	54,637
於綜合收益表呈報	75,771	156,618

附註：已終止經營業務之溢利如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	25,304	149,581
銷售成本	(9,414)	(45,544)
毛利	15,890	104,037
其他收入	770	972
行政開支	(346)	(724)
融資成本	(46)	(2,304)
本年度溢利	16,268	101,981



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務 (續)

(b) 資產負債表

已終止經營業務於結算日之資產及負債如下:

	二零零四年 千港元
資產	
物業、廠房及設備	135,348
其他應收款項	610
	<hr/>
分類列為持作出售之總資產	135,958
負債	
其他應付款項	2,382
	<hr/>
出售集團之淨資產	<hr/> <u>133,576</u>

(c) 現金流量表

年內已終止經營業務之現金流量如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營活動所得(所用)淨現金	(40,757)	64,687
投資活動所得淨現金	196,365	211,965
	<hr/>	<hr/>

16. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息每股0.02港元(二零零四年: 0.02港元)	17,900	17,908
二零零四年末期股息每股0.03港元 (二零零三年: 0.06港元)	26,872	53,706
	<hr/>	<hr/>
	44,772	71,614

董事會建議派發末期股息每股0.03港元(二零零四年: 0.03港元), 惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利：		
母公司股本持有人應佔本年度溢利(虧損)：		
— 持續經營業務	88,830	(3,769)
— 已終止經營業務	75,771	156,618
	164,601	152,849

	二零零五年	二零零四年
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	895,247,581	886,517,392
對普通股購股權之潛在攤薄影響	8,256,639	12,697,607
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	903,504,220	899,214,999

根據以上數據計算之已終止經營業務每股基本及攤薄盈利如下：

	二零零五年	二零零四年
已終止經營業務所產生		
— 基本	8.46仙	17.67仙
— 攤薄	8.39仙	17.42仙

由於行使本公司之購股權將導致每股虧損減少，因此並無呈列截至二零零四年十二月三十一日止年度之持續經營業務所產生每股攤薄虧損。

本集團已於本年度採納新訂及經修訂會計政策，詳情載於上文附註3。倘該等變動對二零零五年及二零零四年所呈報之業績有影響，所呈報之每股盈利亦受影響。下表概述對持續經營業務及已終止經營業務產生之每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙	二零零五年 港仙	二零零四年 港仙
未經調整之數字	8.83	18.61	8.75	18.35
因會計政策變動產生 之調整	9.56	(1.37)	9.47	(1.35)
已呈報/已重列	18.39	17.24	18.22	17.00



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	千港元
本集團	
公平值	
於二零零四年一月一日	698,440
於收益表確認公平值增值	23,752
出售	(1,228)
	720,964
於二零零四年十二月三十一日	720,964
匯兌調整	15,750
收購附屬公司時收購	546,000
於收益表確認公平值增值	113,722
出售	(38,662)
	1,357,774
於二零零五年十二月三十一日	1,357,774

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作增值用途的物業權益，利用公平值模式計量，並分類入賬列作投資物業。

本集團投資物業的公平值已於二零零五年十二月三十一日經獨立專業物業測量師兼估值師環亞物業顧問有限公司(與本集團概無關連)按該日的估值釐定。重估增值已計入綜合收益表。環亞物業顧問有限公司乃Institute of Valuers之成員，擁有適合資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值。該估值符合國際估值標準，並參考有關市場可資比較之銷售交易而釐定。

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 長期租約，位於香港	76,000	55,000
— 中期土地使用權，位於中國	1,281,774	665,964
	1,357,774	720,964



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備

	酒店 物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	廠房及 機器 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
本集團								
成本或估值								
於二零零四年								
一月一日	471,900	157,941	93,094	7,149	464,244	344,972	25,900	1,565,200
收購附屬公司時收購	—	—	—	19	—	—	—	19
添置	—	14,307	4,844	4,659	—	580	174,925	199,315
轉讓	(8,828)	33	10,344	—	—	62,742	(64,291)	—
出售	—	(7,593)	(2,817)	(374)	(231,226)	(802)	—	(242,812)
重估時產生調整	8,828	—	—	—	—	—	—	8,828
重新分類列作持作出售	—	—	—	—	(233,018)	—	—	(233,018)
於二零零四年								
十二月三十一日	471,900	164,688	105,465	11,453	—	407,492	136,534	1,297,532
滙兌調整	—	34,380	2,970	372	—	13,354	1,265	52,341
添置	—	19,515	2,173	5,569	—	7,468	459,227	493,952
收購附屬公司時收購	78,400	198,714	2,970	2,677	—	224,636	5,000	512,397
轉讓	—	18,457	—	—	—	52,568	(71,025)	—
出售	—	(499)	(2,152)	(1,841)	—	(38)	—	(4,530)
於二零零五年								
十二月三十一日	550,300	435,255	111,426	18,230	—	705,480	531,001	2,351,692
包括：								
按成本	—	291,723	102,598	18,230	—	705,480	531,001	1,649,032
按估值— 一九九五年	—	27,893	—	—	—	—	—	27,893
— 一九九七年	—	115,639	—	—	—	—	—	115,639
— 二零零四年	—	—	8,828	—	—	—	—	8,828
— 二零零五年	550,300	—	—	—	—	—	—	550,300
	550,300	435,255	111,426	18,230	—	705,480	531,001	2,351,692



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

	酒店 物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	船舶 千港元	廠房及 機器 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
折舊及攤銷								
於二零零四年								
一月一日	—	48,544	78,122	3,928	174,922	99,588	—	405,104
年度撥備	9,476	19,691	8,487	2,624	17,343	29,351	—	86,972
出售時撇銷	—	(5,767)	(1,986)	(374)	(94,595)	(667)	—	(103,389)
重估時撇銷	(9,476)	—	—	—	—	—	—	(9,476)
重新分類作持作出售	—	—	—	—	(97,670)	—	—	(97,670)
於二零零四年								
十二月三十一日	—	62,468	84,623	6,178	—	128,272	—	281,541
滙兌調整	—	1,969	2,379	274	—	4,148	—	8,770
年度撥備	11,673	27,536	8,089	2,715	—	44,900	—	94,913
出售時撇銷	—	(373)	(884)	(1,605)	—	(38)	—	(2,900)
重估時撇銷	(11,673)	—	—	—	—	—	—	(11,673)
於二零零五年								
十二月三十一日	—	91,600	94,207	7,562	—	177,282	—	370,651
賬面淨值								
於二零零五年								
十二月三十一日	550,300	343,655	17,219	10,668	—	528,198	531,001	1,981,041
於二零零四年								
十二月三十一日(重列)	471,900	102,220	20,842	5,275	—	279,220	136,534	1,015,991

除在建工程外，物業、廠房及設備於估計可使用年期內，經計入估計剩餘價值利用直線法撇銷其成本或公平值計算折舊，有關折舊年率如下：

酒店物業	2%
樓宇	2%-18%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%
廠房及機器	6%-23%



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
位於下列地方以下列方式持有之 酒店物業及樓宇之賬面淨值包括：		
位於香港之長期租約	23,232	23,798
位於中國之中期租約	870,723	550,322
	893,955	574,120

於轉撥自投資物業前，本集團若干樓宇於一九九五年三月三十一日及一九九七年三月三十一日經獨立專業測量師兼物業估值師按公開市值基準進行估值。該等物業概無再進行任何估值。

倘一直並無對樓宇進行重估，則該等樓宇應按成本基準減累積折舊約343,014,000港元(二零零四年：101,578,000港元)計入財務報表。

所有汽車於出售前按經營租約持有使用。

20. 預付租賃款項

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團預付租賃款項包括：		
於香港之長期租約	94,587	96,892
於中國中期土地使用權	905,948	194,164
	1,000,535	291,056
為呈報所作之分析如下：		
流動資產	24,525	6,938
非流動資產	976,010	284,118
	1,000,535	291,056



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

21. 商譽

	本集團 千港元
成本	
截至二零零四年十二月三十一日止年度收購附屬公司時 產生及於二零零五年一月一日之結餘	6,815
應用香港財務報告準則第3號時撇銷累積攤銷	<u>(341)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>6,474</u>
攤銷	
截至二零零四年十二月三十一日止年度撥備及 於二零零五年一月一日之結餘	341
應用香港財務報告準則第3號時撇銷累積攤銷	<u>(341)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
減值	
年內確認之減值虧損及於二零零五年十二月三十一日之結餘	<u>6,474</u>
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>6,474</u>

於二零零四年十二月三十一日之前，商譽於其估計可使用二十年期內按直線法予以攤銷。

年內，董事已審閱商譽之賬面金額，並已確認6,474,000港元作為二零零五年出售相關業務之減值虧損。

22. 其他無形資產

其他無形資產指收購預付租金之溢價，有關溢價將按有關預付租金之相同基準予以攤銷。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

23. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本值	160,056	160,056
應收附屬公司款項減已確認減值虧損	—	2,570,840
	160,056	2,730,896

本公司之主要附屬公司於二零零五年十二月三十一日之詳情載於附註56。

於二零零四年十二月三十一日，應收附屬公司之款項乃無抵押，且無固定還款期。除一筆為數14,872,000港元之款項按商業利率計息外，其餘結餘乃不計息。

24. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於聯營公司之非 上市投資成本	261,191	353,280	77,060	77,060
分佔收購後溢利及儲備， 扣除已收股息	(16,894)	114,100	—	—
	244,297	467,380	77,060	77,060



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益 (續)

本集團於二零零四年十二月三十一日之投資成本乃收購於聯營公司之權益所產生之商譽594,000港元。商譽之變動載列如下：

	本集團 千港元
成本	
於二零零四年一月一日	69,936
調整以往期間計算收購代價	(8,662)
收購時產生之商譽	620
出售聯營公司權益時撇銷	(61,274)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	620
應用香港財務報告準則第3號時撇銷累積攤銷	(26)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	594
	<hr/>
攤銷	
於二零零四年一月一日	24,943
調整以往期間之費用	(866)
本年度撥備	12,714
出售聯營公司權益時撇銷	(36,765)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	26
應用香港財務報告準則第3號時撇銷累積攤銷	(26)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>
減值	
於截至二零零五年十二月三十一日止年度確認之減值虧損及 於二零零五年十二月三十一日之結餘	594
	<hr/>
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	594
	<hr/>

直至二零零四年十二月三十一日之前，商譽於其可使用五至二十年期間內予以攤銷，該筆攤銷金額計入本集團所佔聯營公司業績內。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益 (續)

於二零零四年十二月三十一日賬面金額為3,444,000港元之負商譽(二零零四年一月一日:無),按扣除於聯營公司之投資成本呈列。於以往年度,負商譽按直線法分二十年(即所購入可予折舊資產之餘下加權平均可使用年期)於收益表內解除。所有負商譽已在應用香港財務報告準則第3號後於二零零五年一月一日取消確認入賬。

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年收購所產生之負商譽	1,716
調整以往期間計算收購代價所產生之負商譽	1,728
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日	3,444
應用香港財務報告準則第3號時取消確認入賬	(3,444)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>

本集團聯營公司之合併財務資料概要載列如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
總資產	3,053,797	1,773,578
總負債	(2,504,030)	(765,780)
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	549,767	1,007,798
	<hr/>	<hr/>
本集團所佔聯營公司資產淨值	244,297	466,786
	<hr/>	<hr/>
營業額	1,660,766	457,156
	<hr/>	<hr/>
年內(虧損)溢利	(83,045)	66,297
	<hr/>	<hr/>
本集團年內所佔聯營公司(虧損)溢利	(30,503)	4,062
	<hr/>	<hr/>



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益 (續)

本集團於二零零五年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立地點	由本公司持有所佔已發行 股本／註冊股本面值比例		主要業務
		直接	間接	
阜寧協鑫環保 熱電有限公司 (「阜寧電力」)	中國	—	29.4%	電力及熱氣供應
同新有限公司 (「同新」)	薩摩亞群島	—	49%	於一物業發展公司之 投資控股
徐州西區環保 熱電有限公司 (「徐州電力」)	中國	—	36.75%	電力及熱氣供應
豐泰保險(亞洲) 有限公司 (「豐泰」)	香港	48%	—	保險業務
東方聯合音像 發展有限公司	中國	—	31.7%	製造及批發光碟、 錄像光碟及數碼 錄像光碟
陽江市保豐碼頭 有限公司	中國	—	35%	經營港口

25. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於共同控制企業之非上市投資成本	6,392	6,392
分佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	(6,392)	(6,392)
	—	—



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

25. 於共同控制企業之權益 (續)

本集團已終止確認其所佔共同控制企業之虧損。年內及累計未確認所佔共同控制企業之金額如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
未確認所佔共同控制企業之虧損	89	1,472
累計未確認所佔共同控制企業之虧損	27,954	27,865

本集團於二零零五年十二月三十一日由本公司間接持有之共同控制企業詳情如下：

共同控制企業名稱	成立地點	應佔註冊股本 面值之比例	主要業務
天津華盛房地產發展有限公司	中國	25%	中國天津之物業發展

26. 於物業發展項目之投資

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資成本	—	210,000

此數額乃指本集團發展中國北京之物業項目中國證券大廈(「項目」)之投資成本。投資成本包括同新有限公司(「同新」)49%之股權之49美元(約382港元)、向同新提供之股東貸款165,000,000港元(二零零四年：152,271,000港元)及向持有同新51%股權之新城市(北京)建設有限公司(「新城市」，新城市及其附屬公司統稱「新城市集團」)提供之貸款45,000,000港元(二零零四年：45,000,000港元)。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司，持有北京中証房地產開發有限公司(在中國成立以發展項目之中外合作合營企業)之註冊股本66%。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

26. 於物業發展項目之投資(續)

根據於二零零四年五月八日訂立之協議(「協議」)，本集團同意以認購價49美元認購同新之49股新普通股(隨後重列為「A類普通股」，本集團有權收取優先股息分派)，並向同新墊支免息股東貸款165,000,000港元，以特別為項目提供營運資金。

此外，本集團已向新城市墊支貸款(「新城市貸款」)，貸款以年息率6%計息，並須根據協議在二零零五年償還。股東貸款及新城市貸款乃由新城市股份作抵押。

根據同新股東協議之條款，同新之股息政策為在每個財政年度結束時，分派相等於根據薩摩亞群島適用法律計算在該財政年度可供分派予股東之盈餘／溢利總額之現金股息。在該等可供分派股息中，本集團有權在向新城市集團派付最多為136,000,000港元股息前，優先收取最多為94,600,000港元之優先股息分派(連同償還股東貸款以及新城市貸款(以及應計利息))。此外，新城市集團所墊支之貸款總額約184,000,000港元(「新城市集團貸款」)將僅於悉數償還及支付股東貸款及新城市貸款(以及所有應計利息)以及向本集團支付上述分派94,600,000港元後，始予以還款予新城市集團。

於向本集團全數支付上述優先股息、償還股東貸款及新城市貸款(連同所有應計利息)，以及向新城市集團償還新城市集團貸款後，同新之其他分派將分別按25%及75%之比例，分派及支付予本集團及新城市集團。

誠如上文附註3所釋闡，於二零零五年一月一日應用香港財務報告準則第39號時，於上述物業發展項目之投資已重新分類列作短期應收貸款。

向同新墊支之該筆免息非流動貸款165,000,000港元，已於二零零四年十二月三十一日按面值金額列賬。根據香港會計準則第39號之有關過渡性條文，本集團最初按公平值計算墊支予同新之貸款，已於二零零五年一月一日按攤銷成本151,191,000港元(見附註32)列賬。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

27. 證券投資

於二零零四年十二月三十一日之證券投資載列如下。

	投資證券 千港元	其他投資 千港元	總計 千港元
本集團			
股本證券：			
於香港上市	75,526	2,850	78,376
非上市	—	15,935	15,935
總計	75,526	18,785	94,311
上市證券之市值	44,066	2,850	46,916
為呈報所作賬面值 之分析如下：			
流動	—	17,850	17,850
非流動	75,526	935	76,461
	75,526	18,785	94,311
本公司			
流動投資：			
上市股本證券	—	2,850	2,850
上市證券之市值	—	2,850	2,850

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本公司董事已按目前之經濟狀況並參照若干投資證券市值，審閱該等投資證券之賬面值。3,790,000港元之減值虧損已於截至二零零四年十二月三十一日止年度之收益表內確認及扣除。

於二零零五年一月一日應用香港會計準則第39號時，該等證券投資已重新分類列作香港會計準則第39號項下之適合類別。

28. 酒店項目已付按金

本集團已就於中國之一個酒店項目發展支付按金。該筆按金已於二零零五年全數動用。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

29. 已付收購附屬公司及聯營公司按金

於二零零五年十二月三十一日，該等結餘指本集團就收購一間附屬公司及聯營公司分別已付之按金798,000港元及132,860,000港元，該等附屬公司及聯營公司主要從事電力及熱氣供應以及物業發展。有關資本承擔已載於附註49。

於二零零四年，本集團已就收購若干附屬公司及聯營公司支付按金。該等附屬公司及聯營公司乃從事持有物業、生產及銷售大豆、大豆油及相關副產品以及經營港口。有關按金包括兩筆分別按年利率10%及17%計息之款項約93,458,000港元及28,037,000港元。

30. 存貨

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
原材料	41,417	18,010
在製品	146	127
製成品	1,827	513
	43,390	18,650

所有存貨均按成本值入賬。

31. 應收貿易及其他賬款

本集團之政策容許向其貿易客戶提供30天至90天不等之信貸期。於結算日之應收貿易及其他帳款帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
零至30天	58,763	25,504
31天至90天	16,699	17,241
超過90天	3,469	10,498
應收貿易帳款總額	78,931	53,243
部分出售附屬公司應收款項	33,654	47,664
其他應收款項	34,879	151,954
	147,464	252,861

本集團於二零零五年十二月三十一日之貿易應收帳款之公允值與相應之帳面值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

32. 短期應收貸款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貸款予新城市	45,000	—
貸款予同新	165,000	—
	210,000	—
減：估算利息調整	(4,737)	—
	205,263	—
其他貸款	57,528	21,500
	262,791	21,500

本集團之應收貸款以下列貨幣計值：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	254,126	21,500
人民幣	8,665	—
	262,791	21,500

給予新城市之貸款按年利率6%計息，而給予同新之貸款為免息且按實際利率6%折讓。有關新城市及同新之其他貸款載於附註26。

其他貸款按6%至12%計息。彼等於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

33. 可供出售之投資及持作買賣之投資

可供出售之投資

金額指於香港非上市股本證券之投資，由於合理之公平值估計範圍相當重大，致使本公司董事認為不能可靠地計量彼等之公平值，故該金額乃按各結算日之成本減減值計量。

持作買賣之投資

金額指於香港股本證券之投資。此等證券之公平值乃按於香港股票交易所之市場買入價計算。

34. 已抵押銀行存款

本集團

已抵押銀行存款指為取得授予本集團之一般銀行信貸而抵押予銀行之存款。為數21,749,000港元(二零零四年：25,178,000港元)之存款已作抵押，以取得一般銀行信貸，並因而歸類為流動資產。

已抵押銀行存款按固定年利率1.2%計息。於二零零五年十二月三十一日，銀行存款之公平值與相應之賬面值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

35. 應付貿易及其他賬款

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
零至30天	24,464	15,520
31天至90天	4,037	10,030
超過90天	18,536	3,853
應付貿易賬款總額	47,037	29,403
其他應付賬款	327,423	289,465
	374,460	318,868

於二零零五年十二月三十一日，本集團之應付貿易及其他賬款之公平值與相應之賬面值相若。

36. 應付附屬公司少數股東之款項

本集團

應付附屬公司少數股東之款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零零五年十二月三十一日，該數額之公平值與其賬面值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

37. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	842,885	387,684	460,000	180,000
— 無抵押	356,707	102,569	80,000	25,000
	1,199,592	490,253	540,000	205,000
上述貸款之到期日如下：				
按要求或一年內	624,317	279,061	246,000	45,000
一年以上，但不超過 兩年以上	406,952	111,772	294,000	70,000
兩年以上，但不超過 五年以上	168,323	99,420	—	90,000
	1,199,592	490,253	540,000	205,000
減：載於流動負債之一年 內到期款項	(624,317)	(279,061)	(246,000)	(45,000)
一年後到期之款項	575,275	211,192	294,000	160,000

本集團之銀行貸款包括506,654,000港元(二零零四年：285,253,000港元)按年利率5%(二零零四年：5%)計息之定息借款，以及692,938,000港元(二零零四年：205,000,000港元)按香港銀行同業拆息加0.7%至香港銀行同業拆息加1.5%(二零零四年：香港銀行同業拆息加1.2%至香港銀行同業拆息加1.5%)計息之浮息借款。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

37. 銀行借貸 (續)

本集團及本公司之借款按以下貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	692,938	179,533	540,000	205,000
美元	—	5,500	—	—
人民幣	506,654	305,220	—	—
	1,199,592	490,253	540,000	205,000

於年內，本集團取得300,000,000港元新造貸款。年度已提取之貸款按市場利率計算，並須於二零零七年至二零零八年償還。

董事認為，該等銀行借款之賬面值與其公平值相若。

38. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零四年一月一日、 二零零四年十二月三十一日及 二零零五年十二月三十一日	1,200,000,000	600,000
已發行及繳足：		
於二零零四年一月一日	807,602,200	403,801
發行股份	100,000,000	50,000
行使購股權	2,660,000	1,330
購回及註銷股份	(14,864,000)	(7,432)
於二零零四年十二月三十一日	895,398,200	477,699
行使購股權 (附註i)	350,000	175
購回及註銷股份 (附註ii)	(1,159,000)	(579)
於二零零五年十二月三十一日	894,589,200	447,295



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

38. 股本 (續)

年內，本公司股本出現以下變動：

- (i) 合資格購股權持有人行使350,000份購股權，導致發行350,000股本公司每股面值0.50港元之普通股，總代價為259,000港元。
- (ii) 本公司在聯交所購回其若干股份如下：

購回之月份	購回之普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零五年七月	651,000	1.28	1.23	806
二零零五年八月	123,000	1.28	1.26	156
二零零五年十月	385,000	1.17	1.13	443
	1,159,000			1,405

購回之股份在購回後註銷，因此本公司之已發行股本已扣除有關之面值。購回時應付之溢價自累計溢利中扣除。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃

(a) 保利香港舊計劃

本公司之購股權計劃(「保利香港舊計劃」)於一九九三年六月十六日採納，主要旨在給予董事及合資格僱員獎勵。保利香港舊計劃已於二零零三年五月二十八日終止。根據保利香港舊計劃，本公司可向本公司或其附屬公司董事及僱員授出購股權，以每手授出之購股權支付代價1港元認購本公司股份。建議授出之購股權須於建議授出當日起30日內接受。授出之購股權可於自授出之日後一年起至授出之日後十年止之期間行使。可能授出之購股權涉及之股份最高數目，不可超過本公司不時已發行股本之10%(其中不包括已根據保利香港舊計劃配發及發行之本公司股份總數)。

行使價由本公司董事釐定，惟不會低於本公司於授出日期股份面值及緊接建議授出當日之前五個營業日之股份平均收市價之80%兩者中之較高者。

可能透過保利香港舊計劃授予合資格僱員之購股權涉及之股份總數，任何時間均不得超過本公司授出之購股權總數之25%。

於保利香港舊計劃終止後，不得再據此提呈購股權。然而，就尚未行使之購股權而言，保利香港舊計劃之條文仍然生效。根據保利香港舊計劃授出之尚未行使購股權將繼續受限於保利香港舊計劃之條文。

於二零零五年十二月三十一日，可能根據保利香港舊計劃授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約5.8%(二零零四年：5.8%)。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

下表披露僱員(包括董事)持有之保利香港舊計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於年內之變動詳情：

截至二零零五年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股 行使價 港元	於 二零零五年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二零零五年 十二月 三十一日 尚未行使
類別一：董事						
王軍	3.9.1997	5.175	6,000,000	—	—	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	—	—	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
賀平	3.9.1997	5.175	6,000,000	—	—	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	—	—	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
			<u>36,000,000</u>	—	—	<u>36,000,000</u>
類別二：僱員						
	3.9.1997	5.175	8,640,000	—	(360,000)	8,280,000
	5.6.1998	1.370	4,000,000	—	—	4,000,000
	30.11.2000	0.740	3,535,000	(350,000)	—	3,185,000
			<u>16,175,000</u>	<u>(350,000)</u>	<u>(360,000)</u>	<u>15,465,000</u>
所有類別合計			<u>52,175,000</u>	<u>(350,000)</u>	<u>(360,000)</u>	<u>51,465,000</u>
可行使						<u>51,465,000</u>
截至二零零四年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股行 使價 港元	於 二零零四年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二零零四年 十二月 三十一日 尚未行使
類別一：董事						
王軍	3.9.1997	5.175	6,000,000	—	—	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	—	—	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
賀平	3.9.1997	5.175	6,000,000	—	—	6,000,000
	5.6.1998	1.370	4,500,000	—	—	4,500,000
	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
李世亮	30.11.2000	0.740	5,000,000	—	—	5,000,000
			<u>36,000,000</u>	—	—	<u>36,000,000</u>

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(a) 保利香港舊計劃 (續)

截至二零零四年 十二月三十一日 止年度	授出日期	每股行 使價 港元	於 二零零四年 一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	於二零零四年 十二月 三十一日 尚未行使
類別二：前董事						
謝大同(附註)	3.9.1997	5.175	4,800,000	—	(4,800,000)	—
	5.6.1998	1.370	3,000,000	—	(3,000,000)	—
	30.11.2000	0.740	4,000,000	—	(4,000,000)	—
			11,800,000	—	(11,800,000)	—
類別三：僱員						
	3.9.1997	5.175	14,400,000	—	(5,760,000)	8,640,000
	5.6.1998	1.370	5,000,000	—	(1,000,000)	4,000,000
	30.11.2000	0.740	6,695,000	(2,660,000)	(500,000)	3,535,000
			26,095,000	(2,660,000)	(7,260,000)	16,175,000
所有類別合計			73,895,000	(2,660,000)	(19,060,000)	52,175,000
可行使						52,175,000

附註：謝大同先生由二零零四年一月十三日起辭任本公司董事。

保利香港舊計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

本公司股份於緊接購股權獲行使之日前之收市價介乎1.28港元至1.30港元不等(二零零四年：1.25港元至1.80港元)。

年內行使根據保利香港舊計劃所授出之購股權而發行股份所收取之總代價為259,000港元(二零零四年：1,968,400港元)。

(b) 保利香港新計劃

本公司已根據於二零零一年九月一日生效之經修訂聯交所證券上市規則(「上市規則」)第17章，終止保利香港舊計劃並採納新購股權計劃(「保利香港新計劃」)。有關計劃已於二零零三年五月二十八日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

保利香港新計劃旨在鼓勵合資格參與者，並將於二零一三年五月二十七日屆滿。根據保利香港新計劃，本公司董事會可向(i)本集團或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii)本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問、或股東或承包商；(iii)任何信託之受託人而其受益人，或任何酌情信託之酌情對象，包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問或股東或承包商；或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、專家、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司授出購股權，以每手授出之購股權1港元之代價認購本公司股份。

所授出之購股權須於授出之日起計28日內獲接納。董事會可全權酌情釐訂購股權可予行使之期間，有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計10年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間時行使購股權之限制。

本公司董事會釐訂之行使價，將不少於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使而予以發行之股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份總數之30%。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使而發行及予以發行之股份總數，在任何十二個月期間，不得超過已發行股份總數之1%。

於二零零五年十二月三十一日，根據保利香港新計劃授出而尚未行使之購股權數目約為4.9%。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

截至二零零五年 十二月三十一日止年度	授出日期	每股行使價 港元	於年內授出而 於二零零五年 十二月三十一日 尚未行使
類別一：董事			
王軍	14.7.2005	1.270	8,900,000
賀平	14.7.2005	1.270	8,900,000
李世亮	14.7.2005	1.270	8,000,000
陳德志	14.7.2005	1.270	300,000
陳洪生	14.7.2005	1.270	8,000,000
葉振忠	14.7.2005	1.270	300,000
姚剛	14.7.2005	1.270	500,000
蔡澍鈞	14.7.2005	1.270	300,000
林德成	14.7.2005	1.270	300,000
			35,500,000
類別二：僱員	14.7.2005	1.270	8,450,000
所有類別合計			43,950,000

保利香港新計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，曾於二零零五年七月十四日授出購股權。授出日期授出之購股權之估計公平值平均為0.1765港元。

該等公平值乃按二項模式(Binomial model)計算。計入該模式之因素如下：

	二零零五年
於授出日期之收市價	1.270港元
行使價	1.270港元
預期波幅 (附註a)	27%
預期年期 (附註b)	3年
無風險利率 (附註c)	3.462%
預期股息率 (附註d)	4%



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(b) 保利香港新計劃 (續)

附註：

- 預期波幅按本公司股份於緊接授出日期前過去一年之收市價之以往波幅計算。
- 利用該模型計算之預期年期已根據管理層之最佳估計、不可轉讓性之影響、行使限制及行為考慮而作出調整。
- 無風險利率乃根據外匯基金債券之孳息而定。
- 預期股息率乃假設為年利率4%。

本集團已就本公司授出之購股權於截至二零零五年十二月三十一日止年度確認總開支7,757,000港元(二零零四年：無)。

40. 儲備

	股份 溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
本公司					
於二零零四年一月一日	1,458,263	—	15,906	128,625	1,602,794
購回及註銷股份：					
— 購回股份溢價	—	—	—	(14,219)	(14,219)
— 轉讓	—	—	7,432	(7,432)	—
發行股份所產生溢價	116,638	—	—	—	116,638
股份發行開支	(3,229)	—	—	—	(3,229)
本年度溢利	—	—	—	28,012	28,012
已付股息 (附註16)	—	—	—	(71,614)	(71,614)
於二零零四年 十二月三十一日	1,571,672	—	23,338	63,372	1,658,382
確認股本結算					
以股份支付開支	—	7,757	—	—	7,757
購回及註銷股份：					
— 購回股份溢價	—	—	—	(826)	(826)
— 轉讓	—	—	579	(579)	—
發行股份所產生溢價	83	—	—	—	83
股份發行開支	(15)	—	—	—	(15)
本年度溢利	—	—	—	47,717	47,717
已派股息 (附註16)	—	—	—	(44,772)	(44,772)
於二零零五年 十二月三十一日	1,571,740	7,757	23,917	64,912	1,668,326

本公司於二零零五年十二月三十一日之可供分派予股東之儲備指約為64,900,000港元(二零零四年：63,300,000港元)之累計溢利。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

41. 其他借貸

本集團及本公司

該款項乃由本公司所佔豐泰41.666%權益作為抵押，單息年率6厘，並須於二零一零年十一月二十一日償還。

該數額於二零零五年十二月三十一日之公平值與其相應賬面值相若。

42. 應收(付)附屬公司款項

於二零零五年十二月三十一日之應數(付)附屬公司款項為無抵押及須於要求時償還。除14,872,000港元之應收附屬公司款項須按商業利率計息外，餘下結餘均為免息。

於二零零五年十二月三十一日之應收(付)附屬公司款項之公平值與其相應賬面值相若。

43. 同系附屬公司貸款

本集團

該貸款為無抵押、免息及於本公司附屬公司保利大廈有限公司(「保利大廈」)。

該初次確認之貸款之公平值乃按於授出貸款當日之現行市場利率6%所折讓之估計未來現金流量之現值計算。該等貸款於其後期間按攤銷成本以實益利率6%入賬。該等貸款之賬面值與其公平值相若。

44. 附屬公司之少數股東貸款

本集團

該等貸款為無抵押、免息及須於二零二零年償還。

該初次確認之貸款之公平值乃按於授出貸款當日之現行市場利率6%所折讓之估計未來現金流量之現值計算。該等貸款於其後期間按攤銷成本以實益利率6%入賬。該等貸款之賬面值與其公平值相若。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

45. 遞延特許權收入

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
承前未攤銷遞延特許權收入	44,858	59,812
外匯調整	1,297	—
減：年內經確認特許權收入	(15,385)	(14,954)
結轉未攤銷遞延特許權收入	30,770	44,858

特許權收入乃根據一項協議而向中國保利集團收取。根據該協議，中國保利集團須於一九九八年一月向本集團支付160,000,000元人民幣，以取得獨家管理本集團位於中國北京保利大廈物業權益之管理權，為期十年。

46. 收購附屬公司

年內，本集團完成收購若干附屬公司，有關詳情如下：

- (a) 於二零零五年一月，本集團向中國保利集團收購上海浦利房地產餘下之60%股本權益，代價為人民幣258,000,000元（相等於約240,448,000港元）。
- (b) 同日，本集團向中國保利集團收購湖北白玫瑰大酒店有限責任公司（「湖北白玫瑰」）全部股本權益及相關股東之貸款，代價為人民幣55,000,000元（相等於約52,854,000港元），並且假設股東貸款為人民幣99,949,000元（相等於約93,849,000港元）。
- (c) 於二零零五年一月，本集團行使其購股權，以分別根據日期為二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協向協鑫(集團)控股有限公司（「協鑫控股」）分別收購沛縣坑口環保熱電有限公司（「沛縣熱電」）1.1%及東台蘇中環保熱電有限公司（「東台熱電」）1.1%股本權益，代價各為1港元。沛縣熱電及東台熱電均為本集團於行使購股權前擁有49%之聯營公司。
- (d) 於二零零五年八月三十一日，本集團向獨立第三者收購Yaubond Limited（「Yaubond」）全部股本權益，代價為158,013,000港元。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

於年內收購之附屬公司之可識別資產及負債之公平值與彼等各自之賬面值並無重大差異。惟總額65,015,000港元之其他無形資產之確認(即預付租賃款項之公平值及賬面值間之差距)除外。於該等交易中收購之資產淨值，以及所產生之收購，折讓如下：

	上海浦利 房地產 千港元	湖北 白玫瑰 千港元	沛縣 熱電 千港元	東台 熱電 千港元	Yaubond 千港元	被收購者之 賬面值及 公平值 二零零五年 千港元 (附註)	二零零四年 千港元
所收購資產淨值：							
投資物業	546,000	—	—	—	—	546,000	—
物業、廠房及設備	424	79,625	250,254	181,748	346	512,397	19
其他無形資產	—	—	—	—	65,012	65,012	—
預付租賃款項	—	76,320	16,020	17,491	251,300	361,131	—
應收貸款	27,114	—	—	—	—	27,114	—
存貨	309	2,175	3,746	8,936	—	15,166	4,171
應收貿易及其他賬款	3,053	5,742	12,568	32,217	—	53,580	8,957
可收回稅項	—	571	—	161	—	732	—
銀行結存、存款及現金	36,797	11,675	1,728	4,171	8,053	62,424	13,297
應付貿易及其他賬款	(62,252)	(22,843)	(70,042)	(29,705)	(9,684)	(194,526)	(156)
稅項	(902)	—	(803)	—	—	(1,705)	(1)
少數股東貸款	—	—	—	—	—	—	(20,556)
銀行借款	(14,953)	—	(57,464)	(109,199)	—	(181,616)	—
其他借款	—	(93,849)	—	—	(91,987)	(185,836)	—
遞延稅項負債	(46,564)	(6,562)	—	—	(65,027)	(118,153)	—
少數股東權益	—	—	(77,848)	(52,804)	—	(130,652)	(3,546)
資產淨值	489,026	52,854	78,159	53,016	158,013	831,068	2,185
視作資本貢獻	(52,968)	—	—	—	—	(52,968)	—
收購附屬公司折讓	—	—	(1,716)	(1,164)	—	(2,880)	—
收購產生之商譽	—	—	—	—	—	—	6,815
	436,058	52,854	76,443	51,852	158,013	775,220	9,000
支付方式：							
已支付之現金代價	240,448	52,854	—	—	158,013	451,315	9,000
於聯營公司之權益	195,610	—	76,443	51,852	—	323,905	—
	436,058	52,854	76,443	51,852	158,013	775,220	9,000
有關收購附屬公司現金及 等同現金之(流出)流入淨額分析：							
已付之現金代價	(240,448)	(52,854)	—	—	(158,013)	(451,315)	(9,000)
所收購銀行結存及現金	36,797	11,675	1,728	4,171	8,053	62,424	13,297
	(203,651)	(41,179)	1,728	4,171	(149,960)	(388,891)	4,297



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

於收購日期起至結算日止期間內，所收購附屬公司分別為本集團本年度之營業額及溢利作出貢獻約290,000,000港元及94,000,000港元。

倘該等收購於二零零五年一月一日完成，則本集團於本年度之營業額及溢利將分別為約290,000,000港元及94,000,000港元。此項備考資料僅供參考之用，未必反映該等收購如於二零零五年一月一日完成將對本集團營業額及業績造成之實際影響，亦不擬作為未來業績之預測。

47. 遞延稅項負債

本集團於本年度及以往年度確認之遞延稅項負債及其變動如下：

	物業重估 千港元
於二零零四年一月一日	—
會計政策變動之影響	38,610
自本年度股本中扣除	6,040
自本年度收入表中扣除	2,574
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	47,224
收購附屬公司	118,153
自本年度股本中扣除	3,852
自本年度收入報表中扣除	13,777
撥回出售投資物業	(2,859)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	180,147

於二零零五年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未動用之稅項虧損約81,000,000港元(二零零四年：73,900,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。該等未動用之稅項虧損可永久結轉。

此外，於二零零五年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約196,300,000港元(二零零四年：146,300,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。未動用稅項虧損之最高利益，可由產生作抵扣未來應課稅溢利之虧損起計，結轉至最多五年。

由於未能預測未來溢利流量，故此上述未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產尚未於財務報表內確認。

本公司在年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

48. 經營租約安排

本集團為承租人：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
下列項目之經營租約租金：		
— 土地及樓宇	2,441	1,779
— 衛星電視頻道	4,680	5,460

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之未償還承擔如下：

	本集團			
	衛星電視頻道		辦公室及廠房物業	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	4,680	5,460	2,352	2,133
第二至第五年 (包括首尾兩年)	18,720	21,840	12,833	9,254
五年後	9,360	16,380	16,455	18,606
	32,760	43,680	31,640	29,993

衛星電視頻道之租約年期按十二年磋商，而辦公室及廠房物業之租約年期則按十二年磋商。

本集團為出租人：

年內所得物業租金收入約100,800,000港元(二零零四年：62,200,000港元)。重大租約乃按一至十年之租賃期磋商。

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	48,984	51,196
第二至第五年(包括首尾兩年)	54,896	46,430
五年後	10,090	15,047
	113,970	112,673

本公司於結算日並無經營租約安排。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

49. 資本承擔

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團		
有關下列各項已訂約但未於財務報表撥備之資本開支		
— 收購物業、廠房及設備	10,958	—
— 收購附屬公司之權益	597,351	217,009
— 收購聯營公司之權益	36,679	49,085
— 新增在建工程	121,277	—
	766,265	266,094

50. 或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸向若干銀行提供擔保，而已動用之數額約為80,000,000港元(二零零四年：60,000,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日，本集團就有意購買本集團一間共同控制企業發展之物業之買家所獲授信貸而向有關銀行作出約14,300,000港元之擔保。

51. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產賬面淨值如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
投資物業	411,400	702,400
酒店物業	127,793	471,900
船舶	—	135,348
廠房及機器	277,701	—
樓宇	233,325	76,653
預付租金	362,342	313,218
銀行存款	21,749	25,178
	1,434,310	1,724,697

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸亦包括若干附屬公司及一間聯營公司之股份。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

52. 退休福利計劃

本公司及其於香港之附屬公司根據職業退休計劃條例為合資格僱員設立界定供款退休福利計劃。該計劃之資產由獨立受託人於其基金內獨立管理。自收益表中扣除之退休福利計劃供款為本公司按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該計劃，則沒收之供款用作扣減本公司將來應付之供款。

為符合強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團亦為其於香港之合資格僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強積金條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃資產與本集團資產分開持有，並由獨立受託人於其基金管理。根據強積金計劃規則，僱主及其僱員均須按規則規定之比率供款。本集團就強積金計劃須承擔之唯一責任為根據計劃作出所須供款。沒收之供款不可用作扣減未來年度應付之供款。

自收益表中扣除產生自強積金計劃之退休福利計劃供款為本集團按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。

中國之附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按工資之若干百分比供款予該退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。

於結算日，並無因僱員退出退休福利計劃而產生可於未來年度扣減應付供款之重大沒收供款。

於收益表扣除之總成本約6,044,000港元(二零零四年：4,986,000港元)指本集團年內向計劃支付之供款。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與有關連公司(其中部份根據上市規則亦被視為關連人士)擁有重大交易及結餘。本集團與該等公司於年內之重大交易，及於結算日與該等公司之重大結餘詳情如下：

(I) 關連人士

(A) 與中國保利集團之交易及結餘

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
交易：		
物業租金收入(附註i)	25,559	28,127
已付經理酬金(附註ii)	13,869	13,604
已付物業租賃佣金及管理費 (附註iii)	1,981	1,981
收購附屬公司及承擔 股東貸款(附註iv)	—	387,746
出售投資物業(附註v)	46,294	—
建議收購附屬公司(附註vi)	562,500	—
結餘：		
應收貿易及其他賬款(附註vii)	13,157	11,142
應付貿易及其他賬款(附註vii)	38,745	34,551
應付長期貸款(附註viii)	80,518	168,224

附註：

- (i) 租金收入其中16,904,000港元(二零零四年：21,917,000港元)乃涉及先前提本公司獨立股東於股東特別大會上通過之租賃協議，而8,655,000港元(二零零四年：6,210,000港元)之租金收入乃有關本公司於二零零五年之報章公佈中所披露之租賃協議。

租金乃按有關租賃協議收取，而當時之租金乃相等於或接近由獨立專業物業估值師行於簽訂協議時確認之市值租金。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

- (ii) 經理酬金乃按由中國保利集團管理之本公司附屬公司之除稅前毛利之百分比計算。
- (iii) 物業租賃佣金及管理費乃參考由中國保利集團管理之本集團若干物業之租金收入計算。
- (iv) 於二零零四年八月十一日，本集團與中國保利集團訂立一份有條件協議以代價人民幣258,000,000元(相等於約242,254,000港元)收購上海浦利餘下60%股本權益。

同時，於二零零四年八月十一日，本集團與中國保利集團訂立另一份有條件協議，以收購湖北白玫瑰全部股權，代價人民幣55,000,000元(相等於約51,643,000港元)，並承擔中國保利集團借予湖北白玫瑰之股東貸款人民幣99,949,000元(相等於約93,849,000港元)。收購事項已於二零零五年一月完成。有關收購事項詳情，載於本公司於二零零四年十月二十九日刊發之通函及附註46。

- (v) 於二零零五年七月八日，本集團與保利上海集團有限公司(「保利上海」)訂立買賣協議，以向保利上海出售上海證券大廈北塔26樓全層，代價為人民幣48,156,000元(相等於約46,294,000港元)。有關出售之詳情載於本公司於二零零四年十月二十九日刊發之通函。
- (vi) 於二零零五年十月二十一日，本集團與中國保利集團訂立有條件協議，以收購保利上海全部股權，代價為人民幣585,000,000元(相等於約562,500,000港元)。有關收購之其他詳情載於本公司於二零零五年十一月三十日刊發之通函。該項收購已於二零零五年十二月三十一日舉行之股東特別大會上獲股東批准，惟截至二零零五年十二月三十一日止尚未完成。
- (vii) 該等結餘乃無抵押、免息，並須於要求時償還。
- (viii) 條款之詳情載於附註43。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

此外，於二零零零年一月二十六日，本集團與中國保利集團訂立一份協議（「二零零零年補充協議」）以補充雙方於一九九七年六月十一日訂立之管理協議（「管理協議」）。根據補充協議，中國保利集團按管理協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度暫停，但會按管理協議所提供之機制延至二零零七年十二月三十一日到期後兩年，即直至二零零九年十二月三十一日才屆滿。該項二零零零年補充協議乃於二零零零年三月十七日之股東特別大會上經股東批准。

而於二零零二年十二月三十一日，本集團與中國保利集團訂立一份協議（「二零零二年補充協議」）以補充雙方訂立之管理協議及二零零零年補充協議（以下統稱為「協議」）。根據二零零二年補充協議，中國保利集團按協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零三年十二月三十一日止年度暫停，但會按協議所提供之機制延至二零零九年十二月三十一日到期後翌年，即直至二零一零年十二月三十一日才屆滿。該項二零零二年補充協議乃於二零零二年十二月三十日之股東特別大會上經股東批准。

於二零零五年十二月三十一日，中國保利集團向一間銀行就本集團已動用之信貸30,938,000港元（二零零四年：30,938,000港元）提供擔保，並由本公司之附屬公司作出反擔保20,419,000港元（二零零四年：20,419,000港元）。

(B) 按比例融資予一間共同控制企業

本集團按於天津華盛之股權比例向天津華盛提供無抵押及不計息墊款。於二零零五年十二月三十一日，該等墊款（於以往期間確認減值虧損15,300,000港元前）之餘額約15,300,000港元（二零零四年：16,000,000港元）。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(C) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘

關連人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
蘇州電力及其聯屬 公司(附註i)	本集團應付貿易及 其他賬款(附註ii)	64,030	49,147
	股東貸款(附註ii)	66,955	—
	收購聯營公司(附註iii)	—	71,000
	收購聯營公司額外 權益(附註iv)	—	—
	建議收購附屬公司 (附註v)	35,649	—
保利天譽(廣州) 有限公司少數股東	股東貸款(附註vi)	—	106,262
越天發展有限公司 及其聯屬公司 少數股東	部份出售附屬公司及 股東貸款(附註vii)	164,819	—
	股東貸款(附註viii)	159,341	—

附註：

- (i) 蘇州協鑫電力投資有限公司(「蘇州電力」)乃本公司其中一間非全資附屬公司太倉保利協鑫熱電有限公司(前稱太倉新海康協鑫熱電有限公司)(「太倉保利」)之49%股東。

朱共山先生(「朱先生」)為蘇州電力之主要股東，持有蘇州電力註冊股本98%及協鑫控股註冊股本80%，亦為本公司擁有51%之附屬公司太倉新保利之前董事及最終主要股東。朱先生及其聯繫人士包括協鑫控股及蘇州電力，故屬本公司之關連人士。因此，上述交易及擔保被視為本公司之關連交易，須本公司股東批准。

- (ii) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(C) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘 (續)

附註：(續)

- (iii) 於二零零四年一月十五日，本集團與蘇州電力訂立協議，以按總代價45,540,000港元收購徐州電力註冊股本之36.75%。

同時，於二零零四年一月十五日，本集團與蘇州電力訂立另一份協議，以按總代價25,460,000港元收購阜寧電力註冊股本之29.4%。

徐州電力及阜寧電力之收購事項由協鑫控股擔保。

上述交易之其他詳情載於本公司於二零零四年二月六日刊發之通函。

- (iv) 於二零零五年一月一日，本集團行使其購股權，以根據二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協議向協鑫控股收購沛縣熱電1.1%之股本權益，代價為1港元。

同時，於二零零五年一月一日，本集團行使其購股權，以根據二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協議向協鑫控股收購東台熱電1.1%之股本權益，代價為1港元。

繼上述收購後，沛縣熱電及東台熱電已於二零零五年一月一日成為本公司之附屬公司。

- (v) 於二零零五年十月十八日，本集團與朱先生實益擁有之若干公司訂立若干協議，以按總代價4,488,000美元(相等於約35,649,000港元)收購Jia Xing Golden Concord Environment Protection Cogeneration Power Co., Ltd.註冊股本51%。收購事項之其他詳情載於本公司於二零零五年十一月十四日刊發之通函。收購於結算日尚未完成。

- (vi) 該貸款乃無抵押、免息，並已於年內悉數償還。

- (vii) 於二零零五年十月五日，本集團出售一間附屬公司之49%權益，連同由越天發展有限公司少數股東所控制之一間公司之股東貸款，總代價約164,800,000港元。

- (viii) 有關條款之詳情載於附註44。該等貸款按其攤銷成本列值。

此外，徐州電力及其聯屬公司於年內免費向本集團提供煤採購服務。

另外，於二零零五年十月五日，本集團與Yaubond Limited少數股東就中國廣州一個物業發展項目之項目管理訂立委任契據，基本項目管理費為人民幣30,000,000元(可予調整)。有關委任契據之詳情載於本公司於二零零五年十一月十六日刊發之通函。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(D) 非全資附屬公司間之交易

於二零零五年十二月三十一日，太倉保利就授予東台熱電之信貸向若干銀行作出擔保，而已動用之款項約為45,000,000港元(二零零四年：74,400,000港元)。

此外，於二零零五年十二月三十一日，東台熱電亦就授予太倉保利之信貸向若干銀行作出擔保，而已動用之款項約為18,000,000港元。

(II) 除關連人士以外之有關人士

有關人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
豐泰	利息開支 (附註)	1,817	1,817
	其他貸款 (附註)	30,290	30,290

附註：條款詳情載於附註41。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

54. 與其他國營企業之重大交易及結存

本集團乃於目前由中國政府直接或間接擁有或控制之實體(「國營企業」)主導之經濟環境中進行部分業務。此外，本集團本身乃中國政府所控制之中國保利屬下之較大型公司集團。除附註53所披露與中國保利、其他關連人士及有關人士進行之交易外，本集團亦與其他國營企業進行交易。董事認為，就本集團與該等國營企業進行業務交易而言，該等國營企業均屬獨立第三方。

在訂立與其他國之進行交易之定價策略及批准過程中，本集團並無區別對方屬國之與否。

與其他國營企業進行之重大交易／結餘如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
交易		
貿易銷售	289,589	119,593
結餘		
應收其他國營企業款項	39,679	15,920

鑑於本集團之酒店經營業務性質，董事認為，除上文所披露者外，確定交易對手之身份乃不切實際，故確認交易是否與其他國營企業進行亦為不切實際。

此外，本集團已於其日常業務過程中與若干銀行及財務機構(均為國營企業)訂立多項交易，包括開立存款、借款及其他一般銀行信貸。鑑於該等銀行交易之性質，董事認為作出另行披露並無意義。

除上文所披露者外，董事認為與其他國營企業進行交易對本集團之業務經營來說並不重大。

55. 結算日後事項

於二零零六年三月，本公司與一間銀行就250,000,000港元之貸款信貸訂立定期貸款協議。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

56. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司(除另有列明外，該等公司均為本公司全資擁有及間接持有)於二零零五年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	主要業務
百盛登投資有限公司	香港	2港元	物業投資
California Hero Property Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
CMIC Finance Limited [#]	香港	2港元	金融服務
CMIC Management Services Limited [#]	香港	100港元	管理服務
CMIC-NCHK Energy Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	投資控股
新海康貿易有限公司 [#]	香港	2港元	一般貿易
東台熱電(附註iii)	中國	4,008,000美元	電力及熱氣供應
Elite Land Investment Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
欣悅有限公司	香港	2港元	物業投資
運宏投資有限公司	香港	2港元	投資控股
Geldy Limited	香港	10,000港元	持有物業
衡豐國際有限公司	香港	2港元	投資控股
廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」) (附註iv)	中國	22,500,000美元	物業發展
廣州寰城實業發展有限公司(「廣州寰城」) (附註v)	中國	人民幣10,000,000元	物業發展
富崇國際有限公司	香港	2港元	物業投資
浩聯投資有限公司	香港	2港元	物業投資



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

56. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	主要業務
湖北白玫瑰 (附註vi)	中國	人民幣9,600,000元	酒店業務
創寶耀有限公司#	英屬處女群島	9,600,000美元	投資控股
Overseas Mariner Investment Company Limited#	百慕達	12,000美元	投資控股
保利大廈 (附註vii)	中國	10,000,000美元	投資、管理及 營運一幢 酒店大樓
沛縣熱電 (附註viii)	中國	3,920,000美元	電力及熱氣供應
北京保利星數據光盤 有限公司 (「保利星」) (附註ix)	中國	人民幣9,000,000元	製造及批發光碟、 錄像光碟及數碼 錄像光碟
傲恒有限公司	香港	2港元	物業投資
Prime Harvest Investment Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股
置浩有限公司	香港	2港元	物業投資
Red Empire Limited	英屬處女群島	1美元	物業投資
豪陞投資有限公司	香港	2港元	物業投資
紹寶有限公司	香港	2港元	物業投資
上海浦利房地產 發展有限公司 (附註x)	中國	24,000,000美元	物業投資
天運發展海外有限公司#	英屬處女群島	1美元	投資控股
勝寶投資有限公司	香港	1港元	投資控股
星樂物業投資有限公司	英屬處女群島	1美元	投資控股
太倉保利 (附註xi)	中國	人民幣84,150,000元	電力及熱氣供應
Topower Assets Limited#	英屬處女群島	1美元	證券投資
Upperace Developments Ltd.#	英屬處女群島	1美元	證券投資
Volgala International Ltd.	英屬處女群島	1美元	證券投資
Yaubond	英屬處女群島	100美元	投資控股
Year Award Investment Limited	英屬處女群島	1美元	投資控股



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

56. 主要附屬公司 (續)

- (i) 註有“#”之該等附屬公司由本公司直接持有。
- (ii) 除有註明外，所有附屬公司均為全資附屬公司。
- (iii) 東台電力由本公司間接持有50.1%，乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零一年五月十五日起計為期五十年。
- (iv) 城建天譽由本公司擁有51%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零二年九月二十六日起計為期十六年。
- (v) 廣州寰城由本公司間接持有51%權益，乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零五年六月三十日起計為期十五年。
- (vi) 湖北白玫瑰乃全外資企業。
- (vii) 保利大廈由本公司間接持有75%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營年期由二零零三年七月九日起計為期五十年。
- (viii) 沛縣電力由本公司間接持有50.1%，乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零零年八月十六日起計為期五十年。
- (ix) 保利星由本公司間接持有66%權益，乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。
- (x) 上海浦利房地產發展有限公司乃全外資企業。
- (xi) 太倉新海康由本公司間接持有51%權益，乃於中國成立之中外合作合營公司，其經營期由一九九九年三月十七日起計為期十七年。

董事認為上表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之本公司附屬公司，並認為如將其他附屬公司之資料詳細列出則會過於冗長。

除另有說明外，以上各附屬公司均主要在註冊成立／成立地點經營業務。

於年終或年內任何時間，該等附屬公司概無尚未償還之任何債務證券。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部

業務分部

為方便管理，本集團將業務劃分為五個經營分部，分別為電力及熱氣供應、物業投資及管理、製造及傳媒、金融服務及酒店及餐廳業務。本集團按上述分部呈列其主要分部資料。

於二零零四年十一月，船務業務已終止。

以上業務之分類資料呈列如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					扣減 千港元	小計 千港元	終止經營	合計 千港元
	電力 及熱氣 供應 千港元	物業 投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融 服務 千港元	酒店 及餐廳 業務 千港元			航運 千港元	
按主要業務									
收入									
對外收入	365,124	110,450	87,335	18,286	132,897	—	714,092	25,304	739,396
分部間收入*	—	7,460	—	6,151	—	(13,611)	—	—	—
總收入	365,124	117,910	87,335	24,437	132,897	(13,611)	714,092	25,304	739,396
分類業績	62,526	52,923	(8,138)	16,147	25,404	—	148,862	16,314	165,176
未分配開支淨額							(10,159)	—	(10,159)
融資成本							(58,589)	(46)	(58,635)
投資物業公平值增值	—	113,722	—	—	—	—	113,722	—	113,722
部份出售附屬公司收益	—	11,117	—	—	—	—	11,117	—	11,117
應收短期貸款準備	—	—	—	(31,937)	—	—	(31,937)	—	(31,937)
已確認商譽減值虧損	—	(6,474)	—	—	—	—	(6,474)	—	(6,474)
分佔聯營公司業績	6,677	—	(38,174)	994	—	—	(30,503)	—	(30,503)
除稅前溢利							136,039	16,268	152,307
稅項							(29,884)	—	(29,884)
出售終止經營業務之 除稅後收益							—	59,503	59,503
本年度溢利							106,155	75,771	181,926

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

資產及負債

於二零零五年十二月三十一日

	持續經營業務					終止經營	合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	業務 航運 千港元	
資產							
分部資產	979,862	2,051,334	165,574	640,209	1,516,154	—	5,353,133
於聯營公司之權益	73,858	—	96,346	74,093	—	—	244,297
資產總值	1,053,720	2,051,334	261,920	714,302	1,516,154	—	5,597,430
負債							
分部負債	(231,549)	(154,226)	(48,722)	(11,770)	(299,783)	(1,122)	(747,172)
未分配企業負債							(1,385,503)
負債總額							(2,132,675)
其他資料							
資本開支	462,969	546,914	78,563	—	463,903	—	1,552,349
折舊	38,314	5,883	16,234	—	43,286	2,468	106,185
遞延特許權收入攤銷	—	—	—	—	15,385	—	15,385
可供出售投資減值虧損	—	—	—	15,000	—	—	15,000
已確認商譽減值虧損	—	6,474	—	—	—	—	6,474



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	16,118	697,974	25,304	739,396

本集團之終止經營航運業務收入25,304,000港元(二零零四年：149,581,000港元)主要產生自全球其他地區。

以下乃分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析。

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	合計 千港元
資產			
分部資產賬面值	440,722	5,156,708	5,597,430
資本開支	490	1,551,859	1,552,349



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度 (重列)

	持續經營業務					撤銷 千港元	小計 千港元	終止經營 業務	
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元			航運	合計 千港元
按主要業務									
收入									
對外收入	151,738	83,643	74,592	38,876	68,760	—	417,609	149,581	567,190
分部間收入*	—	6,900	—	4,848	—	(11,748)	—	—	—
總收入	151,738	90,543	74,592	43,724	68,760	(11,748)	417,609	149,581	567,190
分部業績	25,505	54,963	(3,387)	12,920	18,084	—	108,085	104,285	212,370
未分配開支淨額							(43,157)	—	(43,157)
融資成本							(14,681)	(2,304)	(16,985)
收購聯營公司所產生商譽攤銷	(433)	—	(12,281)	—	—		(12,714)	—	(12,714)
分佔聯營公司業績	6,922	3,317	(6,274)	97	—		4,062	—	4,062
貸款予共同控制實體準備	—	(2,615)	—	—	—		(2,615)	—	(2,615)
出售聯營公司虧損	—	—	(13,811)	—	—		(13,811)	—	(13,811)
除稅前溢利							25,169	101,981	127,150
稅項							(8,654)	—	(8,654)
出售終止經營業務之 除稅後收益							—	54,637	54,637
本年度溢利							16,515	156,618	173,133

* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

於二零零四年十二月三十一日資產及負債 (重列)

	持續經營業務					終止經營	合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 傳媒 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	業務 航運 千港元	
資產							
分部資產	409,974	1,438,516	201,093	624,725	660,739	135,958	3,471,005
於聯營公司之權益	197,333	195,609	1,338	73,100	—	—	467,380
資產總值	607,307	1,634,125	202,431	697,825	660,739	135,958	3,938,385
負債							
分部負債	(166,749)	(110,971)	(59,477)	(2,713)	(28,518)	(2,382)	(370,810)
未分配企業負債							(845,297)
負債總額							(1,216,107)
其他資料							
資本開支	62,012	117,039	20,264	—	—	—	199,315
折舊及攤銷	25,744	19,466	14,488	—	16,829	17,343	93,870
遞延特許權收入攤銷	—	14,954	—	—	—	—	14,954
證券投資減值虧損	—	—	1,084	2,706	—	—	3,790



財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

57. 業務及地區分部 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	25,417	392,192	149,581	567,190

本集團來自終止經營航運業務之收入25,304,000港元(二零零四年：149,581,000港元)乃主要來自其他地區。

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 (香港除外) 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
資產				
分部資產賬面值	762,818	3,039,016	136,551	3,938,385
資本開支	55	199,260	—	199,315



財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零零五年 千港元
	二零零一年 千港元 (重列)	二零零二年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	
持續經營業務業績					
營業額	341,976	441,051	473,590	417,609	714,092
除稅前(虧損)溢利	(16,777)	(126,669)	76,133	25,169	136,039
稅項	(1,919)	(5,682)	(5,626)	(8,654)	(29,884)
終止經營業務之本年度溢利	(18,696)	(132,351)	70,507	16,515	106,155
終止經營業務					
終止經營業務之本年度溢利	—	—	—	156,618	75,771
本年度(虧損)/溢利	(18,696)	(132,351)	70,507	173,133	181,926
以下應佔：					
母公司之股本持有人	(27,348)	(141,517)	58,724	152,849	164,601
少數股東權益	8,652	9,166	11,783	20,284	17,325
本年度(虧損)溢利	(18,696)	(132,351)	70,507	173,133	181,926
於十二月三十一日					
	二零零一年 千港元 (重列)	二零零二年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)	二零零四年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元
資產及負債					
資產總值	3,328,460	3,437,340	3,426,119	3,938,385	5,597,430
負債總值	(929,859)	(1,017,491)	(973,599)	(1,216,107)	(2,132,675)
	2,398,601	2,419,849	2,452,520	2,722,278	3,464,755
母公司股本持有人					
應佔股權	2,160,986	2,177,655	2,265,182	2,518,119	2,776,497
少數股東權益	237,615	242,194	187,338	204,159	688,258
	2,398,601	2,419,849	2,452,520	2,722,278	3,464,755



持有作投資物業概要

於二零零五年十二月三十一日

本集團於二零零五年十二月三十一日持有作投資之物業詳情如下：

地點	契約期限	用途	集團權益
投資物業：			
香港夏慤道18號 海富中心第一期25樓 8423號地段227,600 份之1,211份	長期契約	商業	100%
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 25個公寓單位	持有土地使用權至 二零四二年十二月三十一日	住宅	100%
中華人民共和國 上海浦東陸家嘴 浦東南路上海證券大廈 北座地庫1、2及3層部分、 1層部分、11層N02、N03 及N04、 北座12層N02、N03及 N04、北座19層N07、 南座20層S01、S02、S03、 S04、S07、S08、S09、 南座及北座21、22及23層 全層、南座及北座27層 全層、南座14、15、17及 18層，及南座及北座24及 25層全層	持有土地使用權至 二零四三年十一月十四日	商業	100%