

財務報表附註

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

1. 公司資料

本公司於一九九五年四月十日根據百慕達一九八一年公司法(經修定)於百慕達註冊成立為獲豁免之有限公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港灣仔駱克道83號霸田商業中心23樓A室。

本公司之主要業務為投資控股及物業投資。本公司主要附屬公司之主要業務載於財務報表附註20。

除另有註明者外，財務報表乃以千港元為單位。

董事認為，中國萬泰集團有限公司為按最終控股公司，而該公司乃在香港註冊成立。

2. 主要會計政策概要

財務報表乃根據香港會計師公會(「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」)(亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，適用於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間。首次採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響概括披露於財務報表附註3。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及費用之數額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及在該等情況下乃屬合理之各種其他因素而作出，其結果構成對無法從其他來源中容易得出之資產及負債之賬面值作出判斷之基準。實際結果可能與於該等估計有所不同。管理層按持續經營基準檢討估計及假設。倘修訂會計估計僅影響修訂估計之期間，則該修訂於該期間內確認，或倘修訂影響該期間及未來期間，則修訂於該期間及未來期間內確認。

管理層於應用香港財務報告準則時所作出構成對財務報表重大影響的判斷及構成來年出現重大調整並附有重大風險的估計在財務報表附註5內討論。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

本集團在編製財務報表時依循之主要會計政策之概要載於下文：

(a) 編製基準

財務報表是以歷史成本為編製基準，並根據重估投資物業（以公平值列賬）加以修訂。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司計算至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指所有本集團有權管控其財政及營運政策之實體，一般附帶超過半數投票權之持股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。

本集團採用購買會計法將本集團收購附屬公司入賬。收購成本按所提供資產公平值、已發行股本工具及於交易日產生或承擔之負債加上收購直接應佔之成本計量。於業務合併所收購可識別資產與所承擔之負債及或然負債初步按於收購日之公平值計算，與任何少數股東權益無關。收購成本超出本集團應佔所收購可識別資產淨值之公平值之數額列作商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額直接於損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合基準 (續)

(ii) 聯營公司

聯營公司是指凡本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括收購時確認的商譽（扣除任何累計減值虧損）。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(iii) 合營企業

本集團在共同控制實體的權益按比例綜合法入賬。本集團將其應佔合營企業的個別收入和費用、資產和負債以及現金流量，分別按本集團財務報表中相類似的項目以線對線基準合併。本集團對向合營企業出售資產中其他合營方應佔的盈虧部份確認入賬。本集團不確認本集團向合營企業購入資產而產生之應佔合營企業盈虧，除非其已將資產轉售予無關連方。然而，若有關虧損證明流動資產的可變現淨值減少或出現減值虧損，交易虧損應即時確認。

在本公司的資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。共同控制實體的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(c) 投資

由二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日：

本集團將其證券投資分類為其他投資。

其他投資

持作買賣之證券於資產負債表按公平價值列賬。公平價值之變動於產生時在損益表確認。倘收購證券主要為從短期價格波動或交易商差價中賺取利潤，則證券按交易證券呈列。

出售證券投資之損益按估計出售所得款項淨額與賬面值之差額釐定，並於產生時在損益表計算。

由二零零五年一月一日起：

本集團將其財務資產分類如下：按公平值計入損益表之財務資產、貸款與應收款、持至到期日之投資，及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關劃分形式。

(i) 按公平值透過損益列賬的財務資產

此類別有兩個次分類：持作買賣的財務資產，及開始時指定按公平值透過損益列賬的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。除非指定作對沖之用，衍生工具亦一律分類為持作買賣。在此類別的資產若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則應分類為流動資產。年內，本集團並無持有任何此類別之投資。

(ii) 貸款與應收款

貸款與應收款為付款金額固定或可以確定，且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等資產在本集團直接向欠債人提供借貸、貨品或服務，而無意出售該等應收款的情況下產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中「貿易及其他應收款」內。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(c) 投資 (續)

(iii) 持至到期日之投資

持至到期日之投資乃指付款金額固定或可以確定、有固定到期日且本集團管理層有明確意向及能力持有至到期日之非衍生財務資產。年內，本集團並無持有此類投資。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

投資的購入及出售在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值計入損益表之所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售財務資產及按公平值計損益表之財務資產其後按公平值列賬。貸款與應收款及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。「按公平值計入損益表之財務資產」類別之公平值變動而產生之已實現及未實現損益，在產生期間列入損益表內。被劃分為可供出售的非貨幣證券，其公平值變動所產生之未實現損益於權益確認。若劃分為可供出售的證券已出售或減值，其累計公平值調整將列入損益表，作為投資證券損益。

上市投資之公平值乃按當時買入價計算。倘若某項財務資產之市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團會採用估值技術訂出公平值，包括採用近期按公平原則進行之交易，參考其他大致相同之工具，現金流量貼現分析，以及期權定價模式，以反映公司獨有之元素。

本集團將於每個結算日評估財務資產或一組財務資產有否出現減值的客觀證據。若股票證券被劃分為可供出售，在判斷該證券有否減值時，須考慮其公平值是否大幅或長期低於其成本值。如可供出售財務資產出現此等跡象，其累計虧損—根據收購成本與現時公平值之差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算—將從權益扣除，並於損益表內確認。於損益表確認的股本工具減值虧損不會透過損益表撥回。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減去累計折舊及減值虧損入賬。

一項資產的成本包括購買價及任何將資產達致營運狀況及地點作擬定用途的直接應計成本。物業、廠房及設備運作後產生的支出，如維修保養費，一般於產生期間自損益表扣除。倘若清楚顯示有關支出導致使用該物業、廠房及設備項目預期將獲得的日後經濟效益有所增加，則有關支出將撥充資本，作為該項資產的額外成本。

折舊是以直線法按物業、廠房及設備之估計可使用年期撇銷其成本值提撥。主要折舊年率如下：

樓宇	30年
租賃物業裝修	3至5年
傢俬及裝置	5年
汽車	3至5年

出售資產之盈虧按出售所得款項淨額與該項資產之賬面值之差額釐定，並於損益表確認。

(e) 投資物業

投資物業指本集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並非由綜合集團內之公司所佔用之物業。

投資物業包括經營租賃下持有之土地及融資租賃下持有之樓宇。

經營租賃下持有之土地如符合投資物業其他定義則分類為及計入投資物業。經營租賃則視為猶如融資租賃入賬。

投資物業初步按成本 (包括相關交易成本) 入賬。

於初步確認後，投資物業會按公平值列賬。公平值按交投活躍之市場之價格釐定，倘有需要，會就該特定資產於性質、地點或狀況三方面之任何差異作出調整。倘未能獲提供此等資料，本集團則使用其他估值方法，例如交投較為淡靜之市場之最近期價格或折現現金流量預測。該等估值將會按照國際估值準則委員會(International Valuation Standards Committee)發出之指引進行。該等估值每年由外聘估值師審閱。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，將繼續以公平值列賬。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(e) 投資物業 (續)

投資物業之公平值反映 (其中包括) 現有租賃之租金收入及按現行市況假設之日後租金收入。

公平值亦會以相同基準反映預期來自該物業之任何現金流出。該等流出額之部分 (包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債) 會確認為負債, 而其他部分 (包括或然租金付款) 則不會於財務報表內確認。

結算日後支出只會於本集團很大可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量情況下從資產賬面值扣除。所有其他保養及維修成本乃於其產生之財務期間於綜合收益表內列作開支處理。

公平值變動於綜合收益表內確認。

倘投資物業成為業主自用, 其將重新分類為物業、廠房及設備, 而其於重新分類當日之公平值就會計而言將成為其成本。興建中或發展作未來用途之投資物業乃分類為物業、廠房及設備並按成本值列賬, 直至興建或發展完成為止, 屆時將重新分類和計入為投資物業。

倘物業、廠房及設備下之項目因用途改變而成為投資物業, 則轉變當日之賬面值與公平值之差額, 將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房及設備重估儲備。然而, 倘公平值收益抵銷先前減值虧損, 則該項收益於綜合收益表內確認。

根據香港財務報告準則第5號, 並無重新發展之持作銷售物業乃分類入持作銷售之非流動資產。

(f) 租賃

(i) 經營租賃

出租人仍保留大部分風險及回報之租約歸類為經營租賃。經營租賃內之支出 (經扣除收取自出租人之任何優惠), 於租約期間以直線法在收益賬中支銷。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(f) 租賃 (續)

(ii) 融資租賃

倘本集團保留絕大部份風險及擁有權之回報，有關資產租約則歸類為融資租賃。融資租賃在租約開始時按租賃物業之公平值及最低租賃付款之現值中較低者作資產化。每項租賃付款在負債及融資支出間作出分配以達致未償融資餘額反映固定息率。扣除融資支出後相應之租約責任則包括於流動及非流動負債內。融資成本之利息部分會於租賃期內在損益表內確認，以穩定各期間餘下負債之息率。根據融資租賃而收購之投資物業按其公平值列值。

(g) 資產減值

永久業權資產毋須攤銷，惟須最少每年進行一次減值測試，並須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事情或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認入賬。可收回金額指資產公平值（扣除銷售成本）及使用價值之較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量（現金產生單位）最低水平歸類。

(h) 發展中物業及持有作轉售物業

發展中物業按特別指定成本列賬。特別指定成本包括已撥備資本之借貸成本、開發、材料及供應品之成本總額、工資及其他直接支出減去董事認為必需之任何減值虧損。

持有作轉售物業按成本或估計可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值指估計售價減出售有關物業時將會產生之成本。

(i) 流動資產及流動負債

流動資產預期將於結算日十二個月內或本集團之一般經營週期過程中變現。流動負債預期將於結算日十二個月內或本集團之一般經營週期過程中清償。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(j) 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項按年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利乃根據稅務機構所訂規則釐定於應付所得稅期間所產生之溢利。

遞延稅項乃使用資產負債表負債法，而預期應付或可收回財務報表之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基差異之稅項。遞延稅項負債一般就一切應課稅臨時差異而予以確認，而遞延稅項資產則在應課稅溢利將可用作扣減臨時差異時予以確認。倘交易時產生之商譽（或負商譽）或其他資產之初步確認（業務合併除外）產生之臨時差異對應課稅溢利或會計溢利並無影響時，有關資產及負債則不會予以確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資所產生之應課稅臨時差異而予以確認，惟倘本公司可控制臨時差異之撥回數額以及臨時差異於可預見將來不會收回時除外。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日進行審核，並減至應課稅溢利不足以用作撥回所有或部份資產之數額。

遞延稅項按預計清償負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於損益表扣除或計入損益表，惟倘遞延稅項與直接於股本扣除或直接計入股本項目有關時，則同樣於股本處理。

(k) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平價值確認，其後則以實際利率法按經攤銷成本計算，並扣除減值撥備。如有客觀證據顯示本集團無法按照應收款項之原來條款收取所有欠款，則須為貿易及其他應收款項作出減值撥備。撥備額為資產賬面值與估計未來現金流量按實際利率折算之現值兩者之差額，並於損益表確認。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(i) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。本公司之功能及呈報貨幣為港元，綜合財務報表亦以港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易日之適用匯率換算為功能貨幣。結算有關交易或以年結日匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債時所產生之匯兌損益，均會於損益表內確認，惟於權益內遞延作為合資格現金流量對沖或合資格淨投資對沖則除外。

非貨幣性項目中例如按公平值持有並於損益表處理之股本工具之匯兌差額，乃申報公平值損益一部份。非貨幣性項目中例如歸類為可供出售財務資產之股本之匯兌差額，則計入權益之公平值儲備。

(iii) 集團公司

集團旗下所有公司（全部均非採用惡性通脹經濟體系之貨幣）之功能貨幣倘有別於呈報貨幣，其業績及財務狀況須按如下方式兌換為呈報貨幣：

- (1) 各資產負債表所列資產及負債按其結算日之收市匯率換算；
- (2) 各損益表所列收入及開支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理地概括反映於交易日期適用匯率之累計影響，則在此情況下，收入及開支則按交易日期之匯率換算；及
- (3) 一切因此而產生之匯兌差額均確認為權益之一個獨立組成部份入賬。

綜合時，折算海外實體投資淨額和折算被指定為此等投資之對沖工具之借貸及其他貨幣工具所產生之匯兌差額，均列入股東權益。當出售海外業務時，此等匯兌差額將於損益表內確認為出售收益或虧損的一部分。

收購海外實體時所產生之商譽及公平值調整均會視作海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(m) 或然負債及或然資產

或然負債乃因過往事件承擔之責任，其存在僅透過將來發生或未發生一件或以上非本集團所完全控制之不明朗事件方可確認。由於無須動用經濟資源，或無法可靠衡量所承擔但尚未確認之責任。或然負債雖未確認，但已於財務報表附註中披露。當資源動用之可能性發生變動，致使可出現資源流出情況時，其將會確認為撥備。

或然資產乃因過往事件而可能獲得之資產，其存在僅透過過往發生或未發生一件或以上非本集團所完全控制之不明朗事件方可確認。於可能獲取經濟利益時，或然資產雖未予以確認，但已於財務報表附註中披露。當所獲利益確定存在時，資產將會予以確認。

(n) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款、其他原本到期日為三個月內之短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支於資產負債表內流動負債項下之借貸列示。

(o) 撥備

當集團因過往事件而導致現時現有法定或引申之債務責任，且可能日後須動用資源以履行責任，且得以可靠衡量所承擔之數額，則須作出撥備。倘款額之時間價值有重要影響力時，撥備款項為預期解決責任於各結算日所需支出之現值。

(p) 僱員福利

(i) 薪金、年終花紅、有薪年假、旅遊費用津貼及本集團非貨幣性利益之成本於本集團僱員提供相關服務之年度內計算。付款或結算遞延及影響重大時，該等款額以現值列賬。

(ii) 根據香港強制性公積金計劃條例之規定對強制性公積金作出之供款以及為本集團海外實體之員工而設之國家管理退休福利計劃所作出之供款於產生時在損益表支銷。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(p) 僱員福利 (續)

(iii) 終止僱傭福利僅於本集團具備正式而詳細及不可能撤回方案之情況下，明確顯示終止聘用或因自願離職措施而不再提供福利時，方予確認。

(q) 借貸成本

借貸成本乃資金借貸所產生之利息及其他成本。所有借貸成本乃於成本產生之有關年度於損益表內扣除。

(r) 分類呈報

分類為本集團提供產品或服務 (按業務劃分) 或於特定經濟環境提供產品或服務 (按地區劃分) 之可識別組成部份，而各分類所面對之風險及回報均不相同。

根據本集團之內部財務呈報方法，本集團選擇以業務劃分方式作為主要呈報方法，而地區劃分方式則為次要呈報方法。

分類之收入、開支、業績、資產及負債包括直接撥歸及可按合理基準分配予分類之項目。例如分類資產可包括存貨、應收賬款及物業、廠房及設備。分類之收入、開支、資產及負債於計入集團內結餘前釐定，集團內交易會於綜合賬目時撇銷，惟集團內企業在單一分部內之結餘及交易除外。各類別之間之定價乃按向其他集團以外人士提供之類似條款釐定。

分類資本開支為年內收購預期可用於超過一個年度之分部資產 (不論是有形或無形資產) 所需之總成本。

未分配項目一般為財務及公司資產、計息貸款、借款、公司及融資支銷及少數股東權益。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

2. 主要會計政策概要 (續)

(s) 收益確認

收益乃於集團可取得經濟收益，並且能夠可靠計算收入時，按照以下基準予以確認：

(i) 經營租賃之租金收入

按經營租賃應收之租金會於租賃期間內以相等之數額在各會計期間確認。已授出之租金優惠確認為應收租金總額之一部份處理。或然租金於其產生之會計期間確認為收入。

(ii) 利息收入及物業管理收入

銀行存款及應收貸款之利息收入根據未償還本金額及適用利率按時間比例計算。物業管理收入按時間比例確認入賬。

(t) 關連人士

就該等財務報告而言，倘本集團有權直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策作出重要影響，或另一方人士有權直接或間接監控本集團或對本集團的財務及經營決策作出重要的影響，或本集團與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重要影響下，則被視為關連人士。關連人士可以為個人（即主要管理人員、重要股東及／或彼等家庭成員）或其他實體，包括本集團關連人士（該等關連人士為個人）可行使重大影響力之實體，以及提供福利予本集團僱員或任何屬本集團關聯人士之實體之僱員離職後福利計劃。

(u) 持作銷售之非流動資產

主要透過銷售交易而非透過持續使用收回賬面值之非流動資產乃分類為持作銷售資產，並以賬面值及公平值（以較低者為準）扣除銷售成本列賬。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

3. 會計政策變更

於二零零五年度，本集團採納以下有關其業務之新訂及經修訂香港財務報告準則。二零零四年之比較數字已根據有關要求按規定作出修訂。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估算的變動及錯誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	於合營企業之投資
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則－詮釋第15號	經營租賃－優惠
香港會計準則－詮釋第21號	入息稅－收回經重估價值之非折舊資產
香港財務報告準則第5號	持作銷售之非流動資產及已中止業務

採納新訂及經修訂香港會計準則第7、8、10、16、17、19、23、27、28、31、33、36、37號、香港會計準則－詮釋第15號及香港會計準則－詮釋第21號並無導致本集團之會計政策出現重大變動。採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第1號－財務報表之呈列

香港會計準則第1號已影響少數股東權益、分佔稅後聯營公司業務淨額及其他披露事項之呈列。於過往年度，於結算日之少數股東權益乃於綜合資產負債表內自負債分開呈列，並列作資產淨值減少。本集團於本年度業績中之少數股東權益亦於達致本公司股東應佔溢利之前，在綜合損益賬中單獨呈列作一項扣減。少數股東權益現於綜合資產負債表中權益總額內列賬，自二零零五年一月一日起生效。少數股東權益乃於綜合損益賬中呈列為一項本年度溢利或虧損總額之分配。該等呈列變動已與所重列之比較數字作追溯應用。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

3. 會計政策變更 (續)

(b) 香港會計準則第21號－外幣匯率變動之影響

香港會計準則第21號對本集團之政策並無重大影響。各綜合實體之功能貨幣已根據經修訂準則之指引重新估值。就各實體之財務報表而言，所有集團實體擁有相同功能貨幣作為呈列貨幣。

(c) 香港會計準則第24號－關連人士披露

香港會計準則第24號影響關連人士之確認及部份其他關連人士之披露。

(d) 香港會計準則第32號及第39號－財務工具

於過往年度，本集團將其股本投資分類為其他投資。其他投資乃擬長期持有之非上市股本證券，並按成本值扣除減值虧損撥備列賬。

於採納香港會計準則第39號後，本集團將其財務資產分類為可供出售財務資產。管理層於初步確認時釐定其投資分類，並（倘允許及適當）於每個呈報日重新評估此項分類。

於過往年度，本集團之其他投資乃按成本值減去減值列賬。於採納香港會計準則第39號後，該項投資乃分類為可供出售財務資產，並按成本值減去減值虧損於資產負債表列賬。

(e) 香港會計準則第40號－投資物業

採納香港會計準則第40號導致關於公平值變動記入損益表作為其他收入一部份之會計政策出現變動。於以前年度，來自重估投資物業之變動一般於儲備處理，除非按組合基準計算之儲備不足以應付組合之虧損，或之前於損益表確認之虧損已撥回或個別投資物業已出售。於該等有限情況下，因重估投資物業產生之變動乃於損益表確認。本集團並無投資物業重估儲備之結餘，因此，並無須就採納香港會計準則第40號作出過往年度調整。

(f) 香港財務報告準則第5號－持作銷售之非流動資產

本集團根據準則條文由二零零五年一月一日起採納香港財務報告準則第5號。採納香港財務報告準則第5號導致持作銷售之非流動資產之會計政策有所變動。持作銷售之非流動資產之前並無分類或呈列作為流動資產或負債。持作銷售或持續使用之非流動資產之計量方法並無分別。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

3. 會計政策變更 (續)

所有會計變動已根據各準則之過渡條文而作出 (如適用)。所有本集團採納之準則已追溯應用，惟以下準則除外：

- 香港會計準則第16號－在資產置換交易中購入物業、廠房及設備項目之初步計量，僅就未來交易按公平價值列賬；
- 香港會計準則第21號－作為境外業務一部份之商譽及公平值調整只會於未來入賬；及
- 香港會計準則第39號－不准許根據該準則追溯確認、不再確認及計量金融資產及負債。本集團將先前之會計實務準則第24號「證券投資會計」應用於二零零四年比較資料中之證券投資及對沖關係。因會計實務準則第24號與香港會計準則第39號之會計差異而須作出之調整乃於二零零五年一月一日釐定及確認。

對二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表之影響

香港會計準則第1號
財務報表之呈列
千元

資產

投資物業增加	80,000
物業、廠房及設備減少	(80,000)
	—

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

3. 會計政策變更 (續)

對截至二零零四年十二月三十一日止年度之綜合損益表之影響

香港會計準則
第32號及39號財務工具
千元

應收賬款減值撥備增加	2,299
呆賬撥備減少	(2,299)
應收同系附屬公司款項減值撥備增加	2,405
應收同系附屬公司款項撥備減少	(2,405)
可供出售財務資產減值虧損增加	253,466
其他投資減值虧損減少	(253,466)
	—

對二零零五年一月一日之綜合資產負債表之影響

香港會計準則
第32號及39號財務工具
千元

資產	
可供出售財務資產增加	87,000
其他投資減少	(87,000)
	—

對二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表之影響

香港財務報告準則第5號
持作出售之非流動資產
千元

資產	
分類作持作出售之非流動資產增加	101,768
於合營企業之權益減少	(46,768)
可供出售財務資產減少	(55,000)
	—

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

3. 會計政策變更 (續)

並無提早採納下列已頒佈但未生效之新訂準則或詮釋。除另有指明外，該等香港財務報告準則於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利－精算損益、團體計劃及披露
香港會計準則第21號(經修訂)	外幣匯率變動之影響－於海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內公司間交易之現金流對沖會計法
香港會計準則第39號(經修訂)	公平值選擇權
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
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋4	釐定一項安排是否包含租約
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋5	於解除運作、復原及環保修復基金產生之權益之權利
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋6	參與特定市場、廢棄電子及電子設備產生之負債
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋7	應用香港會計準則第29號於惡性通脹經濟之財務報告應用重列法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9	內置衍生工具之重新評估

香港會計準則第1號(經修訂)－財務報表之呈列－資本披露引入對一間實體之資本水平及資本管理方法作出披露。本集團評估香港會計準則第1號修訂本之影響，並總結出主要額外披露事項將為香港會計準則第1號修訂本規定之市場風險敏感度分析及資本披露。本集團將於二零零七年一月一日開始之年度期間應用香港會計準則第1號。

香港會計準則第39號(經修訂)－預測集團內公司間交易之現金流對沖會計法使一項極有可能進行之預測集團內部交易所涉及之外幣風險可於綜合財務報表內列賬為避險項目，條件為：(a)該交易以該實體訂立該交易所使用之功能貨幣以外其他貨幣列值；及(b)外幣風險將影響綜合損益賬。由於本集團概無任何集團內部交易合資格於二零零四年及二零零五年十二月三十一日之綜合賬目內列賬為避險項目，因此，是項修訂與本集團之業務並不相關。

香港會計準則第39號(經修訂)－公平值選擇權更改了歸類為按公平值於損益賬內處理之財務工具之釋義，並限制指定財務工具歸入此類別之能力。本集團相信，由於本集團應可按經修訂標準就指定財務工具按公平值於損益賬內處理，因此，是項修訂不會對財務工具之分類構成重大影響。本集團會就二零零六年一月一日或之後開始之會計期間遵守是項修訂。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

3. 會計政策變更 (續)

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(經修訂)一財務擔保要求已作出之財務擔保(該實體過往報稱為保險合約者除外)初步按公平值確認,並於其後按(a)已收取或遞延處理之相關費用之未攤銷結餘;及(b)於結算日清償承擔所產生開支(以較高者為準)計量。

香港財務報告準則第7號—財務工具:披露制定了新披露規定,以改善對財務工具資料之披露。該準則要求定性及定量地披露財務工具所產生風險,包括信貸風險、流動資金風險及市場風險之最低披露規定,包括市場風險之敏感性分析。該準則取代香港會計準則第30號「銀行及類似金融機構於財務報表之披露」以及香港會計準則第32號「財務工具—披露及呈報」之披露規定。該準則適用於所有根據香港財務報告準則作出報告之實體。

除上文所述者外,本集團預期,採納上文呈列之其他頒佈條文將不會對本集團於首次應用期間之財務報表構成任何重大影響。

4. 財務風險管理

財務風險因素

本集團之經營活動面臨多種財務風險:市場風險(包括外匯風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及現金流量及公平值利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預測性,並尋求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。本集團之庫務職能作為中央財務風險管理服務及為本集團提供具成本效益之融資。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)及香港經營業務,且大部份交易乃以人民幣及港元計值,故而本集團面臨該等貨幣產生之外匯風險,由於港元及人民幣均與美元掛鈎,故該等貨幣之間所涉及之外匯風險不大。

(ii) 價格風險

本集團並無面臨商品價格風險。

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要由貿易及其他應收款項產生。本集團並無重大集中之信貸風險。本集團已制訂政策以確保僅向具有良好信貸紀錄之客戶作出銷售及提供服務。本集團會持續監控其所面臨之信貸風險。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

4. 財務風險管理 (續)

財務風險因素 (續)

(c) 流動資金風險

本集團管理其流動資金風險之方式包括，定期監控其目前及預期流動資金需求，確保有充足之流動現金，以及向主要金融機構獲取之充分承諾資金信貸額，以滿足本集團之長期及短期流動資金需求。

(d) 現金流量及公平值利率風險

具浮動利率之長期借貸使本集團面臨現金流量利率風險，而具固定利率之長期借貸使本集團面臨公平值利率風險。本集團持續監控利率風險，並於必要時調整借貸組合。

公平值估計

並未於活躍市場買賣之財務工具之公平值使用估值技術釐定。本集團使用多種方法，並基於各結算日之市況作出假設。長期債務乃採用同類工具之市場報價或交易商報價。釐定其他財務工具之公平值時則使用其他技術，例如估計貼現現金流量。

貿易應收及應付賬款之面值減估計信貸調整乃假設與其公平值相若。就披露而言，財務負債之公平值乃按本集團就同類財務工具可獲取之當時市場利率將日後約定現金流量貼現而估計。

5. 主要會計估計及判斷

估計與判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行，包括在有關情況下對未來事件相信為合理之預測。

本集團對未來作出估計及假設，而就此得出之會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下。

(a) 貿易應收賬款

本集團定期檢討貿易應收賬款之賬齡，以確保可收回貿易應收賬款結餘，並可於協定之信貸期逾期後即時採取跟進行動。然而，收賬不時會出現延誤。當貿易應收賬款之可收回機會存疑，本集團則會根據客戶之信貸狀況、貿易應收賬款結餘之賬齡分析及撇賬紀錄，計提呆壞賬特別撥備。若干應收款項可初步確認為可收回，但其後可能無法收回而須於損益表內撇銷相關應收款項。如未能為收回機會出現變化之貿易應收賬款作出撥備，可能會對本集團之經營業績構成影響。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

5. 主要會計估計及判斷 (續)

(b) 資產減值

本集團每年就資產進行測試以釐定資產有否出現任何減值。資產之可收回金額或現金產生單位乃根據使用值計算 (須運用假設及估計) 釐定。

(c) 物業、廠房及設備之可使用年限

本集團根據香港會計準則第16號之規定估計物業、廠房及設備之可使用年限，從而釐定所須列賬之折舊開支。本集團於購入資產之時，根據以往經驗、資產之預期使用量、損耗程度，以及技術會否因市場需求或資產產能有變而變成過時，估計其可使用年限。本集團亦會於每年作出檢討，以判斷就可使用年限所作出之假設是否仍然合理。

(d) 其他財務資產及負債之公平值

貸款及應收款項與財務負債之公平值會於財務報表中處理或披露。計算公平值之時，本集團需要估計該等資產及負債預期所能產生之未來現金流及適用之貼現率。估計現金流及貼現率之變動將導致該等資產及負債之賬面值及於財務報表中所披露之金額作出調整。

(e) 所得稅及遞延稅項

本集團須支付不同司法權區之所得稅。於釐訂所得稅撥備金額之時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐訂最終稅項之交易及計算。倘該等事項之最終稅務結果與最初記錄者不同，有關差異將影響作出決定之期間之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為可能有臨時差額或稅務損失而可用以抵銷未來之應課稅利潤時，則會確認與該等臨時差額及稅務損失相關之遞延稅項資產。實際應用之結果或有不同。

(f) 投資物業公平值之估計

公平值之最佳憑證為類似租約及其他合約於活躍市場中之現行價格。在未能取得該等資料之情況下，本集團將會把金額釐訂在一個合理公平值估計之範圍內。於作出判斷時，本集團會考慮來自多方面之資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點 (或訂有不同租約或其他合約) 之物業於活躍市場之現行價格 (須就反映上述差異作出調整)；
- (ii) 類似物業於交投較淡靜市場中之近期價格 (須就反映自以該等價格進行交易之日後之任何經濟狀況變動作出調整)；及

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

5. 主要會計估計及判斷 (續)

(f) 投資物業公平值之估計 (續)

- (iii) 根據未來現金流之可靠估算而預測之貼現現金流，此項預測原自任何現有租約及其他租約，及（在可行情況下）外部憑藉（如地點及狀況相同之類似物業現時之市場租金），並採用能反映現金流金額及時間之不確定性之現行市場評估之貼現率。

倘無法取得有關投資物業現時或近期價格之資料，則採用貼現現金流量估值法釐定投資物業公平值。本集團所用假設主要以各結算日出現之市況為依據。

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

預計未來市場租值乃根據地點及狀況相同之類似物業之最新市場租值釐定。

6. 營業額

營業額指租金收入、利息收入及管理費收入。本集團營業額及其他收益之分析如下：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
營業額：		
租金收入	1,375	4,215
利息收入	1,948	1,872
管理費收入	6,399	—
	9,722	6,087
其他收益：		
壞賬收回	438	—
雜項收入	84	—
	522	—
	10,244	6,087

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

7. 經營虧損

本集團之經營虧損已扣除下列各項：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元 (重列)
核數師酬金	400	400
員工成本 (包括董事酬金)		
— 工資及薪金	3,168	3,591
— 退休福利供款	30	57
物業、廠房及設備之折舊	1,017	1,238
可供出售財務資產減值虧損	—	253,466
出售物業、廠房及設備之虧損	—	584
出售投資物業之虧損	—	1,845
應收同系附屬公司款項撥備	—	2,405
應收賬款減值撥備	—	2,299
應收聯營公司款項減值撥備	605	—
土地及樓宇之經營租賃租金	256	201
已豁免償還之其他應收款	4,136	—

8. 融資成本

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
須於五年內償還之銀行貸款及透支之利息	1,124	2,452

9. 稅項

由於本集團本年度錄得稅務虧損，故並無就香港利得稅計提撥備 (二零零四年：無)。

海外溢利之稅項乃根據該等公司經營之國家之當前稅率計算。由於在香港以外地區經營之附屬公司年內錄得稅務虧損，故財務報表並無就海外稅項計提撥備 (二零零四年：無)。

(a) 於綜合損益表之稅項為：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
即期稅項 — 香港撥備		
過往年度撥備不足	183	—

由於本集團資產及負債之稅基及彼等於財務報表中之賬面值之間並無重大暫時差額，故並無就遞延稅項負債計提撥備 (二零零四年：無)。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

9. 稅項 (續)

(b) 稅項開支及會計虧損以適用稅率對賬：

	本集團							
	香港				中國			
	二零零五年 千元		二零零四年 千元		二零零五年 千元		二零零四年 千元	
除稅前虧損	(2,310)		(280,423)		(3,157)		(5,396)	
按本地利得稅稅率	(404)	(17.5%)	(49,074)	(17.5%)	(1,042)	(33.0%)	(1,781)	(33.0%)
釐定應課稅溢利時								
不可扣減之開支之稅務影響	83	3.6%	48,312	17.2%	1,245	39.4%	1,782	33.01%
釐定應課稅溢利時								
毋須計入應課稅之稅務影響	(792)	(34.3%)	(327)	(0.1%)	(203)	(6.4%)	(1)	(0.01%)
未確認稅務虧損之稅務影響	1,291	55.9%	1,551	0.6%	—	—	—	—
未確認暫時差異稅務影響	(178)	(7.7%)	(462)	(0.2%)	—	—	—	—
往年不足撥備	183	7.9%	—	—	—	—	—	—
本年度之稅項開支	183	7.9%	—	—	—	—	—	—

於二零零五年十二月三十一日，本集團有可用作對銷未來溢利之未動用稅項虧損。由於未能預計日後之溢利來源，故並無確認遞延稅項資產。根據現行稅務法例，稅務虧損可無限期結轉。

10. 分類資料

分類資料乃以兩種格式呈列：(i)按業務分類之主要分類報告基準；及(ii)按地區分類之次要分類報告基準。

本集團之經營業務乃按照經營性質及所提供之產品及服務個別組成及管理。本集團各個業務分類自成一個策略性業務單位，所提供之產品及服務承受之風險及享有之回報與其他業務分類不同。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

10. 分類資料 (續)

業務分類獲選為主要報告格式乃因其與本集團之內部財務報告更為相關。業務分類之詳情如下：

- (a) 物業租賃 : 出租商用物業。
- (b) 利息收入 : 存放資金於銀行及借出資金予獨立第三方。
- (c) 物業管理 : 提供管理服務予商用物業。

業務分類

	物業租賃		利息收入		物業管理		未分配		綜合	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
分類收益：										
營業額	1,375	4,215	1,948	1,872	6,399	—	—	—	9,722	6,087
分類業績	5,200	(15,547)	1,948	1,872	1,935	—	—	—	9,083	(13,675)
其他收益									522	—
行政支出									(9,207)	(11,521)
其他經營支出									(4,741)	(4,705)
可供出售財務資產 減值虧損									—	(253,466)
經營虧損									(4,343)	(283,367)
融資成本									(1,124)	(2,452)
除稅前虧損									(5,467)	(285,819)
稅項									(183)	—
年度虧損									(5,650)	(285,819)
年度折舊	—	—	—	—	—	—	1,017	1,238	1,017	1,238
分類資產	47,766	80,266	31,004	31,004	4,812	—	375,047	381,209	458,629	492,479
分類負債	16,853	45,633	—	—	2,222	—	21,688	23,000	40,763	68,633
年內產生之資本開支	—	—	—	—	—	—	1,709	76,691	1,709	76,691
非現金支出	—	4,144	4,136	—	—	—	605	256,455	4,741	260,599

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

10. 分類資料 (續)

地區分類

在釐定本集團之地區分類時，收益及業績乃按客戶所在地分類，而資產則按資產所在地分類。

	香港		中國其他地區	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
營業額	3,323	6,087	6,399	—
經營虧損	1,186	24,534	3,157	258,833
分類資產	226,585	262,013	232,044	230,466
年內產生之資本開支	—	—	1,709	76,691

11. 股東應佔日常業務虧損淨額

計入本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表之股東應佔日常業務虧損淨額約為2,614,000 港元 (二零零四年: 388,480,000 港元)。

12. 股息

董事並不建議派付任何截至二零零五年十二月三十一日止年度之股息 (二零零四年: 無)。

13. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度股東應佔日常業務虧損淨額約4,692,000 港元 (二零零四年: 284,269,000 港元) 及年內已發行普通股加權平均數3,313,869,000 股 (二零零四年: 3,313,869,000 股) 計算。

截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止兩個年度並無存在潛在攤薄股份，因此並無呈列每股攤薄虧損。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

14. 董事酬金

截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日止年度各董事之酬金載列如下：

	袍金		薪金及其他福利		退休福利計劃供款		合計	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
執行董事								
趙洋	—	—	320	520	12	12	332	532
任俊濤	—	—	—	—	—	—	—	—
許哲誠	—	—	—	—	—	—	—	—
(於二零零六年二月二十八日辭任)	—	—	—	—	—	—	—	—
金久新	—	—	—	—	—	—	—	—
(於二零零六年二月二十八日獲委任)	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	320	520	12	12	332	532
獨立非執行董事								
穆向明	100	100	—	—	—	—	100	100
鄭澤豪	100	100	—	—	—	—	100	100
盧華基	—	—	—	—	—	—	—	—
	200	200	—	—	—	—	200	200
非執行董事								
錢永偉	—	—	—	—	—	—	—	—
	200	200	320	520	12	12	532	732

酬金介乎以下指定範圍之董事人數：

	董事人數	
	二零零五年	二零零四年
零港元至1,000,000港元	3	3

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團並無向董事支付任何款項作為加入本集團之獎勵、離職補償或現任董事與本集團訂立新服務合約之承諾費用（二零零四年：無）。

於年內，概無任何董事作出放棄或同意放棄酬金之安排（二零零四年：無）。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

15. 五名最高薪酬之僱員

於年內之五名最高薪酬員工包括三名(二零零四年:兩名)董事,彼等之酬金載於上文附註14。餘下兩名(二零零四年:三名)非董事最高薪酬員工之酬金如下:

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
薪金及其他福利	457	1,008
強制性公積金供款	18	45
	475	1,053

彼等之酬金介乎零港元至1,000,000 港元之範圍。

16. 僱員福利

(a) 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)為受香港僱傭條例管轄之受僱僱員實施強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃乃一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃,僱主及其僱員各須就計劃按僱員有關收入之5%供款,惟每月有關收入之上限為20,000 港元。就該計劃所作出之供款乃即時歸於僱員。

本公司於中國附屬公司之僱員乃中國有關地方政府機關所執行之國家資助退休福利計劃之成員。附屬公司須就退休福利計劃按其僱員之基本薪金之若干百分比供款,且毋須就退休金之實際付款或退休後福利承擔年度供款以外之其他責任。國家資助退休福利計劃就應向退休僱員支付之全部退休金負責。

本集團並無已沒收供款可用以減少本集團的供款,因此,於二零零五年十二月三十一日並無該結餘。

本集團並無為其於香港、新加坡及中國以外的附屬公司的僱員設立任何其他退休金計劃。本公司董事認為,本集團於二零零五年十二月三十一日並無就其僱員退休而承擔任何重大或然負債。

(b) 股權補償福利

本集團所採納之認購股權計劃已於二零零零年十二月二十三日終止,於二零零五年十二月三十一日或於本報告刊發之日期,本公司並沒有採納任何新購股權計劃。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

17. 物業、廠房及設備 (a) 本集團

	投資物業 千元 (重列)	發展中物業 千元 (附註)	租賃物業裝修 千元	傢俬、 裝置及汽車 千元	合計 千元 (重列)
原值：					
於二零零四年一月一日 (如前呈報)	102,620	114,623	463	11,155	228,861
採納香港會計準則第1號之影響	(102,620)	—	—	—	(102,620)
於二零零四年一月一日 (重列)	—	114,623	463	11,155	126,241
添置	—	44,436	—	255	44,691
出售	(4,820)	—	—	(1,451)	(6,271)
重估虧絀	(17,800)	—	—	—	(17,800)
採納香港會計準則第1號之影響	22,620	—	—	—	22,620
於二零零四年十二月三十一日 (重列) 及 二零零五年一月一日	—	159,059	463	9,959	169,481
添置	—	1,704	—	5	1,709
出售	—	—	(463)	(2,029)	(2,492)
於二零零五年十二月三十一日	—	160,763	—	7,935	168,698
代表：					
成本	—	160,763	—	7,935	168,698
估值	—	—	—	—	—
	—	160,763	—	7,935	168,698
折舊及減值虧損：					
於二零零四年一月一日	—	—	250	3,195	3,445
本年度扣除	—	—	110	1,128	1,238
出售時撥回	—	—	—	(867)	(867)
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	—	—	360	3,456	3,816
本年度扣除	—	—	—	1,017	1,017
出售時撥回	—	—	(360)	(1,000)	(1,360)
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—	3,473	3,473
賬面淨值：					
於二零零五年十二月三十一日	—	160,763	—	4,462	165,225
於二零零四年十二月三十一日 (重列)	—	159,059	103	6,503	165,665

附註：發展中物業位於中國。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

17. 物業、廠房及設備 (續)

(b) 本公司

傢俬、裝置及汽車
千元

原值：

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

922

折舊：

於二零零四年一月一日
本年度扣除

570

168

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日
本年度扣除

738

149

於二零零五年十二月三十一日

887

賬面淨值：

於二零零五年十二月三十一日

35

於二零零四年十二月三十一日

184

18. 投資物業

本集團

千元
(重列)

於二零零四年一月一日 (如前呈報)

—

採納香港會計準則第1號之影響

102,620

出售

(4,820)

重估虧絀

(17,800)

於二零零四年十二月三十一日 (重列) 及二零零五年一月一日

80,000

出售

(35,000)

重估盈餘

2,700

於二零零五年十二月三十一日

47,700

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

18. 投資物業 (續)

(a) 投資物業之賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
香港		
中期租賃	47,700	80,000

(b) 本集團按照不可撤銷之經營租賃未來應收之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
一年內	784	1,458
超過一年但少於五年	—	784
	784	2,242

本集團以經營租賃之方式出租投資物業。租約一般初步為期一至三年，而雙方有權在租約屆滿後重新磋商所有條款以重續租約。全部租約均無涉及或然租金。於二零零五年十二月三十一日，本集團持作經營租賃用途之投資物業價值19,400,000港元（二零零四年：53,300,000港元）。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

18. 投資物業 (續)

(c) 投資物業重估 (盈餘) / 虧絀之變動包括:

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於一月一日之累計虧絀	46,249	32,784
本年度之重估 (盈餘) / 虧絀	(2,700)	17,800
出售時撥回重估虧絀	(43,249)	(4,335)
於十二月三十一日之累計虧絀	300	46,249

(d) 經參考日期為二零零六年九月一日之估值報告，本集團之投資物業由獨立測量師行 Malcom & Associates Appraisal Limited (其職員包括屬於香港測量師學會人士) 於二零零五年十二月三十一日按公開市值基準進行重估。該等估值乃以淨租金收入並且考慮到物業市場潛在租金變化作為計算基準。

(e) 若干投資物業已抵押，作為本集團所獲銀行信貸之擔保，詳情載於財務報表附註31。

19. 於合營企業之權益

於二零零一年，本集團與一名獨立第三者訂立協議，共同開發中國一個物業發展項目。根據協議，本集團投入一幅土地，並承擔興建物業之初期成本，而合營夥伴則承擔興建物業之餘下成本。出售物業之溢利將由本集團與合營夥伴以30:70之比例分享。

於二零零六年三月二十二日，本集團與一名獨立第三者訂立買賣協議，出售合營企業之權益，作價約46,768,000港元，總額已轉撥並分類為待售之非流動資產。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

20. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
非上市股份·按成本值	510,824	510,824
減:於附屬公司投資之減值虧損	(374,384)	(374,384)
	136,440	136,440

應收附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

本公司之主要附屬公司之詳情如下:

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	繳足股本/本公司 註冊資本詳情	已發行及 應佔股本百分比		主要業務
			直接	間接	
中銀萬泰物業管理(上海) 有限公司	中國	註冊資本 200,000美元	—	100%	物業管理
中銀萬泰置業控股有限公司	香港	普通股 246,153,900港元	100%	—	投資控股
升捷有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業投資
富順置業有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業投資
集晉有限公司	香港	普通股2港元	—	100%	物業投資
Sherwell Property Corp.	英屬處女群島	普通股200 美元	—	100%	投資控股
銀澤有限公司	香港	普通股2 港元	—	100%	投資控股
新萬泰國際建築裝飾設計 有限公司	香港	普通股40港元	—	100%	投資控股
Sun Man Tai International (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	普通股 274,051港元	100%	—	投資控股
太洋有限公司	香港	普通股2 港元	—	100%	物業投資
萬泰中國電信有限公司	香港	普通股2 港元	—	100%	物業投資
中銀萬泰西安置業有限公司	中國	註冊資本 10,000,000美元	—	70%	物業發展

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

20. 於附屬公司之投資 (續)

上表列載本公司之主要附屬公司，董事認為該等附屬公司對本年度業績影響重大或佔本集團資產淨值重大部份之附屬公司。董事認為收錄本公司之其他附屬公司詳情將會導致篇幅過於冗長。

21. 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
非上市股份，按成本值	—	—	—	—
所佔資產淨值	—	—	—	—
應收聯營公司款項	605	605	605	605
減：應收聯營公司款項之減值撥備	(605)	—	(605)	—
	—	605	—	605

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

聯營公司之詳情如下：

公司名稱	業務架構	成立／註冊及 經營地點	本集團應佔 股本權益百分比	股份類別	主要業務
Joy Route Limited	公司	英屬處女群島	50%	普通股 100美元	暫無業務

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

22. 可供出售財務資產

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
並非為買賣目的而持有：		
非上市股份，按成本值	340,466	340,466
減：轉撥至列作為出售目的持有之非流動資產 (附註29)	(55,000)	—
減：可供出售財務資產的減值虧損	(253,466)	(253,466)
	<u>32,000</u>	<u>87,000</u>

二零零四年比較數字於二零零四年十二月三十一日乃呈報為本集團持有的「其他投資」，但已根據二零零五年一月一日採納之新訂香港財務報告準則，於截至二零零五年十二月三十一日止年度重新劃定為「可供出售財務資產」。

可供出售財務資產為於香港境外的非上市股本證券，以成本扣除減值虧損列賬。

23. 應收賬款

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
應付賬款	2,007	2,299
減：應收賬款之減值虧損撥備	(1,861)	(2,299)
	<u>146</u>	<u>—</u>

應收賬款包括一般自發出賬單日期起計30天內到期之債項，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
零至三十天	<u>146</u>	<u>—</u>

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

23. 應收賬款 (續)

附註：

(a) 應收賬款之賬面值與其公平值相若。

(b) 應收賬款減值虧損撥備的變動如下：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於一月一日	2,299	—
應收賬款之減值虧損撥備	—	2,299
收回壞賬	(438)	—
於十二月三十一日	1,861	2,299

24. 預付款、按金及其他應收款

除公用服務按金約180,000港元 (二零零四年: 180,000港元) 外, 本集團之預付款、按金及其他應收款預期將於一年內收回。

25. 投資按金

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
物業投資按金 (附註)	58,720	58,720	58,720	58,720

附註：

本集團就發展中物業支付予獨立第三者之投資按金合共58,720,000港元。有關物業若干單位將於落成後轉讓予本集團。商業大廈建築工程項目已於二零零五年底竣工。於二零零六年二月十五日, 本集團與一名獨立第三者訂立買賣協議, 出售商業大廈單位之購買權, 作價合共約65,000,000港元。

26. 應收貸款

該等貸款為無抵押, 年息介乎6厘至7厘及須於一年內償還。應收貸款已於二零零六年三月悉數償還。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

27. 其他按金

人民幣15,000,000元(約14,151,000港元)已存入由一間律師行保管之託管賬戶內,作為承接國內一個物業發展項目建築工程之資金保證。

28. 現金及銀行結存

	本集團		本公司	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元	二零零五年 千元	二零零四年 千元
銀行存款	229	238	—	—
活期存款	6,435	4,357	441	258
於資產負債表中之現金及銀行結餘	6,664	4,595	441	258
銀行透支	—	(7,138)	—	—
於現金流量表中之現金及現金等價物	6,664	(2,543)	—	—

29. 為出售目的持有之非流動資產

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於一月一日	—	—
轉撥自合營企業權益(附註19)	46,768	—
轉撥自可供出售財務資產(附註22)	55,000	—
於十二月三十一日	101,768	—

於二零零六年三月二十二日,本集團與一名獨立第三者訂立買賣協議,以出售一家合營企業之權益,作價合共約46,768,000港元。

於二零零六年二月二十七日,富順置業有限公司及銀澤有限公司(均為本公司全資附屬公司)與獨立第三者訂立買賣協議,以出售部份可供出售財務資產,作價合共人民幣57,200,000元(約55,000,000港元)。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

30. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
法定股本：				
每股面值0.01港元之普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	5,000,000	50,000	5,000,000	50,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.01港元之普通股：				
於一月一日及十二月三十一日	3,313,869	33,139	3,313,869	33,139

截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止兩個年度，本公司並無發行股份。

31. 銀行貸款及透支－已抵押

於二零零五年十二月三十一日，已抵押銀行貸款及透支須於下列期間償還：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於一年內或要求償還	735	35,922
一年後但兩年內	728	1,579
兩年後但五年內	2,538	5,238
五年後	11,441	6,999
	14,707	13,816
	15,442	49,738

銀行貸款以本集團於二零零五年十二月三十一日賬面淨值合共47,700,000港元 (二零零四年：80,000,000港元) 之若干投資物業連同收取租金之權利作為抵押。

於二零零四年十二月三十一日，銀行透支以本集團賬面淨值合共80,000,000港元之若干投資物業連同收取租金之權利作為抵押。該等銀行透支備用額為數10,000,000港元，於二零零四年十二月三十一日已動用其中約7,138,000港元。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

32. 應付賬款

應付賬款之賬齡分析載列如下：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
於一個月內或應要求時到期	139	—

附註：

應付賬款之賬面值與其公平值相若。

33. 其他應付款及應計費用

除租務按金270,000港元 (二零零四年: 270,000港元) 外, 本集團之其他應付款及應計費用預期將於一年內清還。

34. 應付最終控股公司款項

應付最終控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

35. 應付一名董事款項

應付一名董事款項為無抵押、免息及無固定還款期。

36. 儲備

本公司

	股份溢價 千元	實繳盈餘 千元	累積虧損 千元	總計 千元
於二零零四年一月一日	491,636	115,615	(21,915)	585,336
年度虧損	—	—	(388,480)	(388,480)
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日	491,636	115,615	(410,395)	196,856
年度虧損	—	—	(2,614)	(2,614)
於二零零五年十二月三十一日	491,636	115,615	(413,009)	194,242

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

36. 儲備 (續)

實繳盈餘指本集團於一九九五年進行重組時，本公司所發行之股本面值與其所購入附屬公司之股本及股份溢價總額兩者之差額。

根據百慕達一九八一年公司法 (經修定)，本公司可在實繳盈餘中提取款項分派予其股東。

37. 重大關連人士交易

除財務報表附註34及35所披露外，截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團與關連人士訂立下列安排 (董事認為按一般商業條款並於本集團日常業務過程訂立者)：

重要主管人員

重要主管人員之薪酬，包括支付公司董事及若干最高薪酬僱員 (按附註14及15所披露) 之款項如下：

	二零零五年 千元	二零零四年 千元
短期僱員福利	320	520
強制性公積金供款	12	12
	<u>332</u>	<u>532</u>

薪酬總額已包括在「員工成本」(附註7)。

38. 經營租約承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團就不可撤銷經營租約之未來最低租約承擔總額如下：

	本集團	
	二零零五年 千元	二零零四年 千元
一年內	—	295
超過一年但少於五年	—	38
	<u>—</u>	<u>333</u>

本公司於二零零五年十二月三十一日並無任何重大經營租約承擔 (二零零四年：無)。

財務報表附註 (續)

二零零五年十二月三十一日 (以港元為單位)

39. 資本承擔

本集團於二零零五年十二月三十一日並無任何重大資本承擔(二零零四年:無)。

本公司於二零零五年十二月三十一日並無任何重大資本承擔(二零零四年:無)。

40. 結算日後事項

- (a) 於二零零六年二月二十七日,本公司之全資附屬公司富順置業有限公司及銀澤有限公司與一名獨立第三者訂立買賣協議,以出售本集團部份可供出售財務資產,作價合共人民幣57,200,000元(約55,000,000港元)。於二零零五年十二月三十一日,有關之可供出售財務資產賬面值約為55,000,000港元。
- (b) 於二零零六年二月十五日,本集團與一名獨立第三者訂立買賣協議,以出售一幢於上海之商業大廈若干單位權益之投資按金(「投資按金」),作價合共約65,000,000港元。於二零零五年十二月三十一日,投資按金之賬面值約為58,720,000港元。
- (c) 於二零零六年三月二十二日,本集團與一名獨立第三者訂立買賣協議,以出售位於西安之合營企業之權益,作價合共約46,768,000港元。於二零零五年十二月三十一日,合營企業之權益之賬面值約為46,768,000港元。
- (d) 於二零零六年六月二十六日,本公司之全資附屬公司新萬泰國際建築裝飾設計有限公司與一名獨立第三者訂立買賣協議,以收購上海閔行偉星園藝場之全部股本權益(「收購事項」),作價人民幣85,984,000元(約相當於83,480,000港元)。收購事項之代價已以本集團之內部資源撥付。

41. 比較數字

如上文所詳細闡釋,由於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則,綜合財務報表內若干項目之會計處理方式及呈報已經修訂,以便符合新規定。據此,若干比較數字已予重列,以符合本年度之報列。

42. 授權刊發財務表

本財務報表於二零零六年九月二十五日由董事會批准及授權刊發。