



鈞濠集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：0115)



2005
年報

目 錄

| | |
|-------------|----|
| 公司資料 | 2 |
| 主席報告 | 3 |
| 董事及高層管理人員簡歷 | 6 |
| 企業管治報告 | 8 |
| 董事會報告書 | 13 |
| 核數師報告書 | 21 |
| 綜合收益表 | 23 |
| 綜合資產負債表 | 24 |
| 資產負債表 | 25 |
| 權益變動表 | 26 |
| 綜合現金流量表 | 27 |
| 財務報表附註 | 29 |
| 物業詳情 | 59 |

公司資料

執行董事

曾煒麟先生 (主席)
郭慧玟女士
劉潭華先生

獨立非執行董事

許培偉先生
林柏森先生
黃潤權博士

公司秘書

周峻名先生

助理秘書

Ira Stuart Outerbridge III先生

合資格會計師

甘英輝先生

審核委員會／薪酬委員會

許培偉先生
林柏森先生
黃潤權博士

授權代表

郭慧玟女士
劉潭華先生

百慕達註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
九龍
彌敦道585號
富時中心
1201室

百慕達法律之法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一期2901室

核數師

正風會計師事務所有限公司
執業會計師
香港干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈12樓

物業估值師

邦盟滙駿評估有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心3306-12室

百慕達之股份過戶登記處

The Bank of Bermuda Limited
Bank of Bermuda Building
6 Front Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記處香港分處

秘書商業服務有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

東亞銀行
中國工商銀行
深圳分行

主席報告

本人謹代表本公司及其附屬公司（「本集團」）之董事會，欣然向股東提呈本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核年報。

財務業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團營業額減少92.9%至港幣9,800,000元，並錄得股東應佔利潤為港幣3,000,000元，相較去年之營業額則為港幣138,600,000元及應佔股東利潤為港幣40,600,000元。於截至二零零五年十二月三十一日止年度並無呈列地理性分析，乃因所有本集團之營業額及業績均主要來自於中國的房地產業務。營業額下跌主要是因為於二零零五年投資物業及持有作發展之物業銷售均無錄得銷售數字，相較去年則分別錄得港幣8,800,000元及港幣97,600,000元之銷售額。面對營業額及股東應佔溢利減少，本集團更嚴格控制成本元素，如分銷成本、行政開支及融資成本，並成功維持該等成本元素較去年分別下降56%、23%及55%至港幣2,800,000元、港幣12,700,000元及港幣3,000,000元。

業務回顧

二零零五年中國政府持續實施一系列宏觀措施，以遏制過度蓬勃之房地產市場。無可避免深圳房地產市場的土地、稅項及金融政策如嚴厲的土地及物業銷售行政管理、徵收售賣商業物業徵收土地增值稅、金融機構收緊授出借貸，以及從而導致二零零五年深圳房地產市場價格結果只出現合理上揚。

鑑於宏觀環境及劇烈的競爭，董事採取更審慎的態度以維持其於區內領導形象及邊際利潤，而與其投入價格戰，更適合提出更保守的市場策略。此外，採納保守市場策略，本集團保留其現有資源以為日後適合發展之機會作準備，故於二零零五年概無新房地產計劃在開發中。

流動資金及財務資源

於二零零五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約有港幣1,400,000元（二零零四年：港幣15,100,000元），以及現金及現金等值項目以港幣（「港元」）及人民幣（「人民幣」）為單位之百分比分別為53%及47%（二零零四年：22%及78%）。

本集團擁有流動資產總額約港幣68,000,000元（二零零四年：港幣113,000,000元），而流動負債總額則為港幣49,000,000元（二零零四年：港幣73,000,000元）。本集團錄得資產總額為約港幣376,000,000元（二零零四年：港幣412,000,000元）及銀行借貸及借款為港幣31,700,000元（二零零四年：港幣39,800,000元）。於二零零五年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額達港幣31,700,000元，其中港幣26,800,000元為於一年內應付之款項（二零零四年：港幣32,600,000元）、港幣2,000,000元為於一至兩年應付款項（二零零四年：港幣2,800,000元）、港幣2,900,000元為二至五年應付款項（二零零四年：港幣3,000,000元），惟並無五年後應付之款項（二零零四年：港幣1,400,000元）。所有本集團借款均以人民幣為單位，而其利率範圍由7.25%至11.4%（二零零四年：6.9%至11.4%）。

主席報告

於二零零五年十二月三十一日負債比率（總計息借貸額除以股東資金）為10%（二零零四年：12%）。

本集團主要營運業務位於中國境內，而主要營運貨幣為港元及人民幣。自二零零五年中，人民幣對元匯率升值逾2%，如此變動乃有利於本集團。故此，本集團並無須要作任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

資產變動

本集團已抵押銀行存款為港幣5,200,000元（二零零四年：港幣5,500,000元），作為銀行提供予本集團物業之買家按揭貸款之抵押。

本集團投資物業額為港幣24,000,000元（二零零四年：港幣18,000,000元），本集團持作銷售物業為港幣8,500,000元（二零零四年：港幣8,400,000元），本集團之樓宇總額為港幣4,900,000元（二零零四年：港幣5,000,000元），以及已抵押予銀行以保證本集團獲得銀行貸款及融資。

重大投資

於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度內，本集團概無任何重大收購。

重大收購及出售

於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度內，本集團概無出售附屬公司及相關聯公司。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本公司已就給予一間銀行企業保證以已完全動用授予一家附屬公司金額為港幣4,000,000元（二零零四年：港幣4,000,000元）之一般銀行融資。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，中國深圳地方稅務機關自二零零五年十一月一日起生效以就物業發展商徵收土地增值稅。董事認為就於一九九九年、二零零零年及二零零一年財政年度內售出物業之土地相關增值稅總額為港幣17,254,000元，並未為深圳地方稅務機關所徵收，而董事認為根據中國有關稅務法規，該土地增值稅需全額徵收之可能性極低。倘須就於一九九九年、二零零零年及二零零一年內售出物業引用徵收稅項，則本集團應繳之額外土地增值稅總額為港幣17,254,000元（二零零四年：港幣17,254,000元）。

主席報告

員工

於二零零五年底，本集團共聘有62名員工（二零零四年：42名），而本年度員工成本為港幣3,800,000元（二零零四年：港幣4,100,000元）。本集團之薪酬政策為按個別員工之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，在考慮本集團業績及個別員工表現後，亦會給予僱員酌情花紅。

展望

於二零零五年，中國國民生產總值（「國民生產總值」）以較去年逾9%持續強勁增長，該增長將必帶動房屋需求上揚。

中國珠江三角洲尤為明顯，香港及珠江三角洲地區經濟合作愈趨頻繁，加上中國國營企業住房津貼政策改變，附近區域對物業之需求將為強勁。繼而，本集團之物業投資組合及其現有土地有關資源，將會大大受惠於區內資產價值升值。

展望將來，本集團在位於中國深圳布吉市之企劃地盤將展開初步計劃，於約26,000平方米大之地盤面積發展物業作住宅及商業用途，本集團已繳付地價，並正待中國深圳國土局發出土地使用權證。此物業企劃之成功開發期待將會為本集團帶來重大貢獻。

除上述企劃開發外，本集團亦活躍於中國尋找發展機會。

致謝

本人藉此機會，謹代表董事會對本集團全體員工為本集團之竭誠效力、盡忠職守，以及對各位客戶、供應商、往來銀行及股東之一貫寶貴支持致以衷心謝意。

主席

曾煒麟

香港，二零零六年四月二十六日

董事及高層管理人員簡歷

(I) 董事

執行董事

曾煒麟先生，現年48歲，現任公司主席及董事總經理。在一九九二年創辦鈞濠集團前，曾先生在國內從事相機設備經銷。一九九一年底，曾先生開始發掘廣東省內物業發展的業務機會。曾先生從事國內房地產發展及投資已有超過十四年豐富經驗。曾先生負責籌劃集團整體發展策略。

郭慧玟女士，現年45歲，全權負責監督本集團之財務管理，郭女士在財務管理及國內房地產發展兩方面皆有超過二十年豐富經驗。在創辦鈞濠集團前，郭女士一直協助父親打理成衣貿易業務並負責會計工作。郭女士為曾煒麟先生的配偶。

劉潭華先生，現年53歲，全權負責統籌本集團在香港之營運及維繫本集團與香港銀行界的良好關係，劉先生在一九九二年十二月加入鈞濠集團，在香港銀行業有超過二十年豐富經驗。

獨立非執行董事

許培偉先生，現年35歲，現任獨立非執行董事。許先生畢業於澳洲新南威爾士大學，獲文學士學位，主修經濟學及政治學。彼於市場推廣方面擁有逾九年經驗。

林柏森先生，現年45歲，現任獨立非執行董事。彼為專業會計師。彼持有英國華威大學工商管理碩士學位及英國Wolverhampton大學法律榮譽學位。彼現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼為香港證券專業學會會員以及證券及期貨事務監察委員會註冊人。林先生於財經界，貨幣市場及資本市場擁有逾18年豐富經驗。彼現同時為其他三間本地上市公司之獨立非執行董事。

黃潤權博士，現年48歲，獨立非執行董事。黃博士獲美國哈佛大學博士學位，在美國及香港金融界工作逾十年，對企業融資、投資和衍生產品均有豐富經驗。彼亦為香港證券學會會員、美國金融管理學會之Master Financial Professional和資深會員、以及美國電子商貿顧問學會之認可電子商貿顧問。黃博士現為開明投資有限公司（股份代號：768）執行董事；及亨亞有限公司（股份代號：428）、黃金集團有限公司（股份代號：1031）、包斯國際（控股）有限公司（股份代號：483）、歐美集團控股有限公司（股份代號：8203）與保興投資控股有限公司（股份代號：263）之獨立非執行董事。黃博士曾任希域投資有限公司（股份代號：905）之獨立非執行董事截至二零零五年七月七日。

(II) 高層管理人員

甘英輝先生，現年37歲，於二零零五年十二月加入本集團為集團財務總監。甘先生現為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之會計師。彼在香港會計行業擁有逾13年經驗。

企業管治報告

本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度整個年度內已遵守大部分香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14企業管治守則（「守則」）所載之企業管治常規之守則條文。本報告詳述本集團之企業管治常規，並闡釋上市規則守則之原則應用，惟偏離守則條文第A.2.1條、第A.4.1條、第B.1.4條及第C.3.4條則將於以下有關段落中闡釋。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易之操守守則（「標準守則」）。在本公司向全體董事作出特定查詢後，本公司未知悉於截至二零零五年十二月三十一日止年度整個年度就本公司證券交易有任何不符合標準守則之規定準則。

董事會

董事會由六名董事組成，其中三名為執行董事及三名為獨立非執行董事。半數董事會成員為獨立非執行董事，其中一名擁有合適之專業資格。董事會之組合會定期進行檢討，以確保其於專業知識、技能及經驗保持平衡以妥善配合本公司業務之需要。所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之獨立指引，而按照該指引之條款為獨立人士。

董事會由主席帶領，負責批准及監察本集團整體策略及政策、批准業務計劃、評估本集團之表現及監督管理。董事會亦負責透過指揮及督導本公司之事務，從而推動本集團之成就及其業務。主席其一重大任務便是領導董事會，以確保董事會行事符合本集團之最佳利益。

董事會委派執行董事及高層管理人員負責本集團之日常營運，而同時保留若干重要事項由董事會議決通過。董事會之決定由出席董事會會議之執行董事下達管理層人員。

企業管治報告

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，董事會於二零零五年四月、六月、七月、九月及十二月會面及舉行五次會議。上述五次董事會會議之出席記錄如下：

| 董事 | 出席情況 |
|----------------|------|
| 執行董事 | |
| 曾焯麟 | 5/5 |
| 郭慧玫 | 5/5 |
| 劉潭華 | 4/5 |
| 獨立非執行董事 | |
| 許培偉 | 2/5 |
| 林柏森 | 2/5 |
| 黃潤權 | 2/5 |

董事會／委員會會議記錄會保留，在由主席批核前，草擬之會議記錄會先經所有董事會傳閱作評註。董事會會議記錄由公司秘書備存，並公開予董事查閱。審核委員會及薪酬委員會之會議記錄則由該兩委員會之秘書備存。倘董事於董事會會議所討論之交易有重大利益或利益衝突，則不會以書面決議案之形式處理。有關董事可發表意見，惟不會計作會議法定人數，並須就有關決議案放棄投票。

所有董事均可與公司秘書聯繫，公司秘書負責確保董事會程序之遵行，並就遵行事項向董事會提供意見。

主席及行政總裁（「行政總裁」）

上市規則之守則規定，主席及行政總裁兩者職務須分離，且不應由同一個別人士履行。於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本公司概無任何高層人員具行政總裁之職銜，而曾焯麟先生為本集團創辦人，承擔本集團主席及行政總裁兩者之職責，並自本集團成立以來已履行主席及行政總裁之職責。董事會認為維持此架構乃符合本集團之最佳利益，亦對曾先生充滿信心，對本集團業務具豐富知識的主席能有助董事局，亦是最具能力把握適當時機以制訂及實行業務策略，同時又毋須為平衡董事會及管理層間之權力及職權而妥協。作為主席，彼確保：

所有董事獲恰當地簡介有關於董事會會議商議的事項。

企業管治報告

董事適時收到充足的信息，而信息必須為完整及可信。

儘管主席及行政總裁間之職責無清晰分野，乃有偏離上市規則之守則，然而董事會認為如此並無損害以下範疇之問責性及獨立決定：

半數董事會成員為獨立非執行董事。

審核委員會全由獨立非執行董事組成。

獨立非執行董事可自由及直接聯繫外部核數師，以及如有必要可以公司支付尋求獨立專業意見。

非執行董事

截至二零零五年十二月三十一日止年度，非執行董事（包括獨立非執行董事）並無委任以指定任期。根據本公司公司細則，彼等需於本公司股東週年大會上輪值告退及重選。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為許培偉先生（「許先生」）、林柏森先生（「林先生」）及黃潤權博士（「黃博士」）。該委員會成立於二零零五年九月，按照上市規則守則訂定之規定以書面列明其職權範圍。薪酬委員會之職權範圍書現時並未刊載於本公司網站上，惟可要求索取副本。

薪酬委員會之主要職責包括就本公司所有董事及高級管理人員之所有薪酬政策及架構向董事會作出建議；建立更正式及具透明度的程序以形成該等薪酬之政策；參考董事不時決定之公司目標及目的，檢討所有執行董事及資深高級管理人員個別酬金制度；確保無董事或任何其聯繫人士牽涉其酬金之釐定，並建議股東應如何就任何需股東議決通過之有關董事的服務合約投票。

於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會舉行了一次會議，而所有委員會成員均有出席會議。

審核委員會

審核委員會之成立乃按照上市規則守則訂定之規定，以書面列明其職權範圍。審核委員會之書面職權範圍現時並未刊載於本公司網站，惟可要求索取副本。

企業管治報告

審核委員會共有三名成員，為三名獨立非執行董事，包括許先生、林先生（具備合適會計專業資格）及黃博士，而其基本職責為監督本公司之年度報告及賬目及中期報告乃誠實持平，並審閱報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度，特別是其效能及就委員會監督作業反映關注之事由或可改進之範圍向董事會提出建議。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，審核委員會於二零零五年四月及九月會面並舉行兩次會議，該兩次審核委員會會議之出席記錄如下：

| 成員 | 出席率 |
|-----|-----|
| 許培偉 | 2/2 |
| 林柏森 | 2/2 |
| 黃潤權 | 2/2 |

二零零五年四月舉行之會議，審核委員會成員審閱了本集團二零零四年度年度報告，並在提呈該報告予董事會議決通過前，與外部核數師會面，討論審計、內部監控及財務報告事宜。

二零零五年九月舉行之會議，審核委員會成員審閱本集團二零零五年度中期報告，並在提呈該報告予董事會議決通過前，認為該報告乃按照可適用之會計準則及規定而編製。

外部核數師

於二零零五及二零零四止兩個年度，本公司外部核數師為正風會計師事務所有限公司。核數師之職責為根據其審計經驗就本公司財務報表形成獨立意見，並向本公司（作為法人）報告其意見，且無其他目的。彼不會就核數師報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

核數師酬金約為港幣280,000元，於截至二零零五年十二月三十一日止年度本公司的收益表中列賬（二零零四年：港幣306,000元）。除提供年度審核服務外，本集團外部核數師於截至二零零五年十二月三十一日止年度並無向本集團提供其他服務。

股東權益及投資者關係

本公司重視與股東及投資者之溝通，股東或投資者如有查詢及提議，可循以下渠道與公司秘書聯絡：

電話號碼：(852) 2399 0223

傳真號碼：(852) 2380 1996

郵寄地址：香港九龍彌敦道585號富時中心1201室

電郵地址：gfgcosec@biznetvigator.com

代表董事會

主席

曾焯麟

香港，二零零六年四月二十六日

董事會報告書

董事欣然提呈彼等截至二零零五年十二月三十一日止年度之鈞濠集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之年報及經審核財務報告。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而附屬公司的主要業務分別載於財務報表附註14。在本年度本集團之主要業務並沒有發生重大變化。

分類資料

由於本集團之營業額及經營溢利均來自在中華人民共和國（「中國」）銷售物業，故並無呈列分類資料。

業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度之本集團綜合業績及在當日本公司和本集團之狀況，已載於財務報表第23至25頁。

股息

董事會不建議派發截至二零零五年十二月三十一日止年度末期股息（二零零四年：每股港幣0.8仙）。截至二零零五年六月三十日止六個月，並無宣佈派發任何中期股息（二零零四年：無）。

投資物業以及物業、廠房及設備

本集團於本年度之投資物業以及物業、廠房及設備之變動載於財務報表附註12及13。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註25。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於本財務報表第26頁之權益變動表。

財務摘要

以下為本集團截至二零零五年十二月三十一日止五個年度之綜合業績及綜合資產及負債摘要。

綜合業績

| | 截至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 | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 營業額 | 9,776 | 138,628 | 68,956 | 72,161 | 82,865 |
| 除稅前利潤／(虧損) | 3,103 | 47,707 | (66,118) | (5,051) | (3,681) |
| 所得稅 | (68) | (7,089) | (733) | (383) | (137) |
| 股東應佔淨利潤／(虧損) | 3,035 | 40,618 | (66,851) | (5,434) | (3,818) |

綜合資產及負債

| | 於十二月三十一日 | | | | |
|-----|--------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 (重列) | 二零零三年 千港元 | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 總資產 | 375,851 | 411,956 | 456,795 | 611,109 | 574,409 |
| 總負債 | (53,810) | (79,702) | (171,716) | (268,620) | (322,394) |
| 淨資產 | 322,041 | 332,254 | 285,079 | 342,489 | 252,015 |

主要物業

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要物業詳情載於第59至第62頁。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶之營業額佔本年度本集團之營業額約19%(二零零四年:77%)。本集團最大客戶之營業額佔本年度本集團之營業額約6%(二零零四年:70%)。

本集團五大供應商之採購額佔本年度本集團之採購總額約91%(二零零四年:84%)，而本集團最大供應商之採購額佔本年度本集團之採購總額約43%(二零零四年:44%)。

董事會報告書

就董事所知，各董事、彼等之聯繫人士或任何就董事所知擁有本公司股本5%以上權益之股東概無擁有本集團五大客戶及五大供應商之任何權益。

銀行借款及其他借貸

銀行借款及其他貸款詳情分別載於財務報表附註22。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司及所有附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

董事

於本年度內及直至本報告編製日期止，列位董事如下：

執行董事

曾煒麟先生（主席）

郭慧玟女士

劉潭華先生

獨立非執行董事

許培偉先生

林柏森先生

黃潤權博士

根據本公司細則第111A條曾煒麟先生（主席）及郭慧玟女士將輪值退任，並合符資格膺選連任。

於即將舉行之股東週年大會重選連任之董事，概無與本集團訂立不能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。

本公司之董事及本集團之高層管理人員之簡歷載於本財務報表第6至7頁。

董事股份、認股權證及購股權之權益

(i) 本公司股票之淡倉

在二零零五年十二月三十一日，本公司各董事及行政總裁於本公司或其任何聯營公司（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉，或本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據上市條例有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

| 董事姓名 | 個人權益 | 所持股份數目 | | 權益總額 | 權益總額 佔已發行股本 之百分比 |
|-------|------------|--------|---------------------|-------------|------------------------|
| | | 親屬權益 | 公司權益 | | |
| 曾煒麟先生 | 59,260,000 | - | 735,050,000 (附註) | 794,310,000 | 38.81% |
| 郭慧玟女士 | 8,220,000 | - | 735,050,000 (附註) | 743,270,000 | 36.32% |
| 劉潭華先生 | 1,000,000 | - | - | 1,000,000 | 0.05% |

附註：此等股份乃透過Rhenfield Development Corp.持有，而該公司全部已發行股本由曾煒麟先生及郭慧玟女士等額擁有。

(ii) 認股權證

根據一項紅利發行認股權證安排（「安排」），本公司於二零零二年三月十五日向在二零零二年三月十四日之所有股東發出認股權證，每持有五股股份即獲發一份認股權證。故本公司之董事曾煒麟先生、郭慧玟女士及劉潭華先生於二零零二年三月十五日獲發合共153,160,000份認股權證。認股權證持有人有權在二零零四年九月十四日至二零零五年三月十三日期間行使全部或部份權力，按每股港幣0.435元之價格認購繳足股份。

認股權證在年度內已到期失效，發出予上述董事的認股權證在本年度內並無行使。

(iii) 購股權

根據購股權計劃向本公司董事授予之購股權載於第18至19頁。

(iv) 附屬公司股份

曾煒麟先生及郭慧玟女士各自亦持有以下本公司附屬公司的無投票權遞延股份：

| | 鈞濠集團 有限公司 | 嘉豐實業 有限公司 | 均翔股份 有限公司 | 成發行 有限公司 |
|-------|------------------|----------------------|------------------|----------------|
| 曾煒麟先生 | 1股面值 港幣100元股份 | 1,000股面值 港幣100元股份 | 1股面值 港幣100元股份 | 1股面值 港幣1元股份 |
| 郭慧玟女士 | 1股面值 港幣100元股份 | 1,000股面值 港幣100元股份 | 1股面值 港幣100元股份 | 1股面值 港幣1元股份 |

於二零零五年十二月三十一日，除以上披露之股份權益及以信託形式代本集團持有附屬公司之若干代理人股份外，董事及彼等關聯人士概無擁有證券及期貨條例所列本公司或其關連公司之任何證券權益。

董事購買股份或債券之權利

除於上文「董事股份、認股權證及購股權之權益」中披露外，於本年度的任何時間內，本公司及其附屬公司概無訂立任何安排令本公司董事或主要行政人員（包括其配偶或18歲以下的子女）有權認購本公司或根據證券及期貨條例定義之關連公司之證券；或因購入本公司或其他任何相關法團之股份或債券而獲利。

董事之合約權益

於本年度結算日或本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益的重大合約。

主要股東證券權益

於二零零五年十二月三十一日，除上文披露之若干董事權益外，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東名冊所記錄，下列人士（除本公司之董事及主要行政人員外）擁有本公司已發行股本5%或以上之權益。

| 股東姓名 | 股數 | 權益百分比 |
|----------------------------------|-------------|-------|
| Worldgate Developments Ltd. | 126,000,000 | 6.2% |
| Logistics China Enterprises Ltd. | 126,000,000 | 6.2% |

購股權計劃

根據本公司於一九九九年八月四日生效之購股權計劃，本公司董事會可酌情向本公司或其任何附屬公司合資格僱員（包括執行董事）授予購股權，而行使價不少於緊接獲授購股權之認購日期前五個交易日股份於聯交所之平均收市價最多80%之價格及股份之面值認購本公司股份。

根據購股權計劃可隨時獲授之購股權最多之股份數目，不可超逾本公司不時已發行股本之10%，而根據購股權計劃可授予任何一名僱員之購股權，不可超逾最多可授股份數目之25%。

董事會報告書

年內，本集團若干董事及員工於購股權計劃項下之購股權之變動概要詳情如下：

| 參與者名稱或類別 | 授予日期 | 行使價 (港幣元) | 行使日期 | 購股權數目 | | | |
|----------|------------|--------------|---------------------------|------------------------|----------|---------------------|---------------------------|
| | | | | 於二零零五年 一月一日 未獲行使 | 年內授出 | 年內失效 | 於二零零五年 十二月三十一日 未獲行使 |
| 曾煒麟先生 | 30/1/2002 | 0.1581 | 4/2/2002至 29/1/2005 | 6,500,000 | - | (6,500,000) | - |
| | 25/11/2003 | 0.0650 | 25/11/2003至 24/11/2006 | 4,950,000 | - | - | 4,950,000 |
| 郭慧玟女士 | 30/1/2002 | 0.1581 | 4/2/2002至 29/1/2005 | 6,500,000 | - | (6,500,000) | - |
| | 25/11/2003 | 0.0650 | 25/11/2003至 24/11/2006 | 4,950,000 | - | - | 4,950,000 |
| 劉潭華先生 | 30/1/2002 | 0.1581 | 4/2/2002至 29/1/2005 | 750,000 | - | (750,000) | - |
| | 25/11/2003 | 0.0650 | 25/11/2003至 24/11/2006 | 3,200,000 | - | - | 3,200,000 |
| 其他員工合計 | 30/1/2002 | 0.1581 | 4/2/2002至 29/1/2005 | 9,200,000 | - | (9,200,000) | - |
| | 25/11/2003 | 0.0650 | 25/11/2003至 24/11/2006 | 65,950,000 | - | (29,390,000) | 36,560,000 |
| | | | | <u>102,000,000</u> | <u>-</u> | <u>(52,340,000)</u> | <u>49,660,000</u> |

管理合約

本年度並無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部份業務有關管理及行政之合約。

股份優先購買權

本公司附則或本公司成立所在地百慕達法律並無關於股份優先購買權之規定，要求本公司在發行新股時須按比例配予現有股東。

符合規定

董事認為於本年度內,除載於第8至12頁之企業管治報告提及的偏離外,本公司已符合上市規則附錄14之企業管治守則中的守則條文。

審核委員會

審核委員會已與本集團管理層已審核本集團採納之會計原則及常規,並與外部核數師就審核、內部監控及財務報表等事宜(包括審閱截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核財務報表)進行磋商。核數師或審核委員會對本公司採納之會計政策並無異議。

核數師

正風會計師事務所有限公司任滿退任。對續聘其為本公司之核數師之決議將提呈即將舉行之股東週年大會。

承董事會命

主席

曾煒麟

香港

二零零六年四月二十六日



致鈞濠集團有限公司列位股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已完成審核載於第23至第58頁之財務報表。該等財務報表是按照香港普遍採納之會計原則而編製的。

董事及核數師之個別責任

公司董事須編製真實與公平之財務報表，在編製該等真實與公平的財務報表時，董事必須採用合適之會計政策並且貫徹應用該等會計政策。

我們的責任是根據我們審核工作之結果，對該等財務報表作表獨立意見，並僅向閣下報告，除此以外，我們不會對本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會所頒佈的核數準則進行審核工作。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製該等財務報表時所作之主要估計和判斷；所採用之會計政策是否適合貴公司及貴集團之具體情況，以及有否貫徹運用並充份披露該等會計政策。

我們在策劃及進行審核工作時，均以取得我們認為必需之資料及解釋為目標，以便我們能獲得充分憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理之確定。在作出意見時，我們亦已評估該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

我們認為，上述的財務報表均真實公平反映 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及 貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量，並已按照香港公司條例中之披露規定而適當編製。

正風會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零六年四月二十六日

陳卓智

執業證書編號P01137



綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度(港元)

| | 附註 | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|----------------|----|-----------------|--------------|
| 營業額 | 4 | 9,776 | 138,628 |
| 銷售成本 | | (4,242) | (73,801) |
| 毛利 | | 5,534 | 64,827 |
| 其他收入 | | 661 | 822 |
| 分銷成本 | | (2,841) | (6,585) |
| 行政開支 | | (12,683) | (16,488) |
| 應收按揭貸款撇賬回撥 | | 2,137 | — |
| 經營(虧損)/溢利 | 5 | (7,192) | 42,576 |
| 土地增值稅回撥 | | — | 17,254 |
| 物業發展合營企業投資減值虧損 | | — | (5,392) |
| 投資物業公允價值變動 | 12 | 13,307 | — |
| 融資成本 | 6 | (3,012) | (6,731) |
| 除稅前利潤 | | 3,103 | 47,707 |
| 所得稅 | 8 | (68) | (7,089) |
| 股東應佔利潤 | 9 | 3,035 | 40,618 |
| 股息 | 10 | — | 16,373 |
| 每股盈利 | | | |
| — 基本 | 11 | 0.15 仙 | 2.0 仙 |
| — 攤薄 | | 不適用 | 不適用 |

本年報之附註為財務報表之重要組成部份。

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日 (港元)

| | 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 | 12 | 73,924 | 54,986 |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 21,149 | 21,244 |
| 預付土地租賃費用 | 15 | 1,189 | 1,263 |
| 應收按揭貸款－於一年後應收部份 | 16 | 12,501 | 18,909 |
| 購買土地之按金 | 17 | 179,669 | 176,779 |
| 物業發展合營企業之投資 | | - | 6,488 |
| 銀行抵押存款 | 18 | 5,212 | 5,503 |
| 持作發展物業 | 19 | 14,111 | 13,632 |
| | | 307,755 | 298,804 |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售物業 | 20 | 32,242 | 30,192 |
| 預付土地租賃費用 | 15 | 74 | 74 |
| 應收按揭貸款 | 16 | 12,622 | 17,516 |
| 其他應收款、按金及預付款項 | 21 | 21,783 | 50,239 |
| 現金及銀行結餘 | | 1,375 | 15,131 |
| | | 68,096 | 113,152 |
| 總資產 | | 375,851 | 411,956 |
| 非流動負債 | | | |
| | 22 | 4,958 | 7,120 |
| 流動負債 | | | |
| 計息借款即期部份 | 22 | 26,776 | 32,554 |
| 應付賬款、按金及應付費用 | 23 | 10,999 | 29,322 |
| 銷售持作銷售所得按金 | | 302 | 248 |
| 欠董事之款項 | 24 | 6,578 | 6,503 |
| 應付稅項 | | 4,197 | 3,955 |
| | | 48,852 | 72,582 |
| 總負債 | | 53,810 | 79,702 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 25 | 40,933 | 40,933 |
| 儲備 | 26 | 281,108 | 291,321 |
| 總權益 | | 322,041 | 332,254 |
| 總負債及權益 | | 375,851 | 411,956 |
| 曾煒麟 | | 郭慧玫 | |
| 董事 | | 董事 | |

本年報之附註為財務報表之重要組成部份。

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日 (港元)

| | 附註 | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|----------------|----|----------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之投資 | 14 | 159,056 | 159,056 |
| 流動資產 | | | |
| 其他應收款、按金及預付款項 | | 290 | – |
| 附屬公司之欠款 | 14 | 160,460 | 178,224 |
| 現金及銀行結餘 | | 41 | – |
| | | 160,791 | 178,224 |
| 總資產 | | 319,847 | 337,280 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付賬款、按金及應付費用 | | 238 | 227 |
| 總負債 | | 238 | 227 |
| 權益 | | | |
| 股本 | 25 | 40,933 | 40,933 |
| 儲備 | 26 | 278,676 | 296,120 |
| 總權益 | | 319,609 | 337,053 |
| 總負債及權益 | | 319,847 | 337,280 |

曾焯麟
董事

郭慧玟
董事

本年報之附註為財務報表之重要組成部份。

權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

本集團

| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 特別儲備 千港元 | 投資物業 重估儲備 千港元 | 換算儲備 千港元 | 保留盈利 千港元 | 總數 千港元 |
|--------------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|----------------|----------------|
| 於二零零四年一月一日 | 40,933 | 163,446 | (2,215) | 1,483 | 3,255 | 78,177 | 285,079 |
| 投資物業重估盈餘 | - | - | - | 7,461 | - | - | 7,461 |
| 海外附屬公司財務報表換算 | - | - | - | (361) | - | 361 | - |
| 出售附屬公司時撥回 | - | - | - | (904) | - | - | (904) |
| 本年度淨利潤 | - | - | - | - | - | 40,618 | 40,618 |
| 原列值於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日 | 40,933 | 163,446 | (2,215) | 7,679 | 3,255 | 119,156 | 332,254 |
| 因採納香港會計準則第32及 39號作期初調整(附註2) | - | - | - | - | - | (4,221) | (4,221) |
| 因採納香港會計準則第40號 所作期初調整(附註2) | - | - | - | (7,679) | - | 7,679 | - |
| 經重列 | 40,933 | 163,446 | (2,215) | - | 3,255 | 122,614 | 328,033 |
| 因對香港以外業務節外幣兌換 而產生的外匯差異 | - | - | - | - | 7,346 | - | 7,346 |
| 本年度淨利潤 | - | - | - | - | - | 3,035 | 3,035 |
| 二零零四年末期股息 | - | - | - | - | - | (16,373) | (16,373) |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 40,933 | 163,446 | (2,215) | - | 10,601 | 109,276 | 322,041 |

本公司

| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 實繳盈餘 千港元 | 累積虧損 千港元 | 總數 千港元 |
|-----------------------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| 於二零零四年一月一日 | 40,933 | 163,646 | 140,281 | (6,420) | 338,440 |
| 少計二零零二年度股票發行費用 | - | (200) | - | 200 | - |
| 本年度淨虧損 | - | - | - | (1,387) | (1,387) |
| 於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日 | 40,933 | 163,446 | 140,281 | (7,607) | 337,053 |
| 本年度淨虧損 | - | - | - | (1,071) | (1,071) |
| 二零零四年末期股息 | - | - | - | (16,373) | (16,373) |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 40,933 | 163,446 | 140,281 | (25,051) | 319,609 |

本年報之附註為財務報表之重要組成部份。

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度(港元)

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 (重列) 千港元 |
|----------------------|-----------------|----------------------|
| 經營業務 | | |
| 除稅前利潤 | 3,103 | 47,707 |
| 調整： | | |
| 土地增值稅回撥 | - | (17,254) |
| 物業發展合營企業投資攤銷 | - | 2,160 |
| 物業發展合營企業投資減值虧損 | - | 5,392 |
| 折舊 | 1,306 | 1,195 |
| 預付土地租賃費用攤銷 | 74 | 74 |
| 利息收入 | (67) | (69) |
| 利息開支 | 2,979 | 6,731 |
| 出售物業、廠房及設備收入 | (25) | - |
| 按揭貸款呆壞賬(回撥)／撥備 | (2,137) | 393 |
| 其他應收款(回撥)／撇賬 | (203) | 203 |
| 投資物業公允價值變動 | (13,307) | - |
| 營運資本變動前之經營現金流 | (8,277) | 46,532 |
| 持作銷售物業(增加)／減少 | (2,216) | 19,491 |
| 持作發展物業減少 | 282 | 26,445 |
| 投資物業減少 | - | 1,810 |
| 應收按揭貸款減少 | 9,966 | 4,527 |
| 其他應收款、按金及預付款項減少 | 29,404 | 8,169 |
| 應付賬款、按金及應付費用增加 | (18,219) | (29,919) |
| 出售持作發展物業之已收按金減少 | 49 | 140 |
| 經營業務所得現金 | 10,989 | 77,195 |
| 已收利息 | 67 | 69 |
| 已付利息 | (2,979) | (6,731) |
| 已付海外稅項 | (561) | (14,927) |
| 經營業務所得現金淨額 | 7,516 | 55,606 |

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度(港元)

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 (重列) 千港元 |
|----------------------------|-----------------|----------------------|
| 投資業務 | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (897) | (1,064) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 56 | 67 |
| 出售聯營公司所得款項 | - | 513 |
| 投資物業增加 | (2,460) | - |
| 物業發展合營企業投資減少 | 6,488 | - |
| 付出購買土地之按金 | - | (4,788) |
| 銀行抵押存款減少／(增加) | 396 | (31) |
| 投資業務所得／(所耗)現金淨額 | 3,583 | (5,303) |
| 融資業務 | | |
| 新增貸款 | 26,923 | 80,292 |
| 償還貸款 | (35,626) | (100,914) |
| 償還董事墊款 | (50) | (12,312) |
| 支付股息 | (16,373) | - |
| 融資業務所耗現金淨額 | (25,126) | (32,934) |
| 現金及現金等值項目之(減少)／增加淨額 | (14,027) | 17,369 |
| 於年初之現金及現金等值項目 | 15,131 | (2,238) |
| 滙率變動之影響 | 271 | - |
| 於年底之現金及現金等值項目 | 1,375 | 15,131 |
| 現金及現金等值項目結存之分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 1,375 | 15,131 |

本年報之附註為財務報表之重要組成部份。

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

1 公司資料

本公司於一九九九年五月十三日根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司,而股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。該註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司之主要業務為投資控股。在本年度,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為地產發展及投資。

2 編製基準

此財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)(統稱「新香港財務報告準則」),以及聯交所之披露規定而編製。該財務報表乃按歷史慣例編製,惟以公平值列賬之投資物業重估例外。

2.1 新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之影響

香港會計師公會已頒佈多項新香港財務報告準則,並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效,惟本集團於編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表並未提早採納。

2.1 新增及經修訂香港財務報告準則之影響（「香港財務報告準則」）（續）

下列新香港財務報告準則對本集團產生影響，並於本年度之財務報表首度採納：

| | |
|-------------|-----------------|
| 香港會計準則第1號 | 呈列財務報表 |
| 香港會計準則第2號 | 存貨 |
| 香港會計準則第7號 | 現金流量表 |
| 香港會計準則第8號 | 會計政策、會計估計之改變及誤差 |
| 香港會計準則第10號 | 結算日後事項 |
| 香港會計準則第12號 | 所得稅 |
| 香港會計準則第14號 | 分部報告 |
| 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18號 | 收益 |
| 香港會計準則第19號 | 僱員福利 |
| 香港會計準則第21號 | 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31號 | 於合營企業之投資 |
| 香港會計準則第32號 | 金融工具：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 | 準備、或然負債和或然資產 |
| 香港會計準則第39號 | 金融工具：確認及計算 |
| 香港會計準則第40號 | 投資物業 |
| 香港財務報告準則第2號 | 以股份支付之款項 |
| 香港財務報告準則第3號 | 業務合併 |

採納香港會計準則第1、2、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、24、27、31、33、36、37號及香港財務報告準則第3號對本財務報表所用之會計政策及計算方法並無重大影響。

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

2.1 新增及經修訂香港財務報告準則之影響 (「香港財務報告準則」) (續)

以下為採納新香港財務報告準則導致本財務報表之主要會計政策或呈列方式改變之概要：

(a) 香港會計準則第17號「租賃」

採納香港會計準則第17號，以致物業、廠房及設備中之租賃土地被重新分類為預付土地租賃費用之有關會計政策出現變更。為土地使用權支付之即時預付款項最初乃以直線法於租賃期內列於成本及攤銷。於所有其他情況下，在期內之攤銷費用乃於收益表即時確認而於出現減值時，則在收益表支出減值。

於過去年度，包含在物業、廠房及設備內之土地使用權重列於成本減累積折舊及累計減值。

經修訂之會計政策已追溯應用，比較數字已根據香港會計準則第17號重列。採納香港會計準則第17號對於二零零四年及二零零五年一月一日之留存溢利及截至二零零五年十二月三十一日止年度業績並無重大影響。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號「金融工具：披露及呈報及金融工具：確認及計量」

採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致有關借貸及應收款項之分類及量度之會計政策有所變動，以及於二零零五年一月一日令留存溢利減少港幣4,221,000元，及於二零零五年一月一日之應收按揭貸款作同額減少。

(c) 香港會計準則第40號「投資物業」

採納香港會計準則第40號，以致投資物業公平值之有關會計政策出現變更，投資物業公平值的轉變於收益表記帳。

以往年度，公平值的增加於投資物業重估儲備記帳。公平值的減少首先用以沖減以往以整個組合為基礎的估值增加，然後才在收益表記作費用。

採納香港會計準則第40號導致於二零零五年一月一日留存溢利增加港幣7,679,000元，投資物業重估儲備相應作同額減少。

2.1 新增及經修訂香港財務報告準則之影響（「香港財務報告準則」）（續）

(d) 香港財務報告準則第2號「以股份支付之款項」

採納香港財務報告準則第2號導致以股份支付之支出之會計政策有變。於過往年度，本集團並無就以股份支付的交易確認任何金額，包括根據本集團設立的購股權計劃向本集團僱員或董事授出購股權，以指定行使價購入本公司股份。

倘本集團僱員或董事選擇行使購股權，股本面值及股份溢價只會按購股權的應收行使價入賬。

採納香港財務報告準則第2號後，購股權費用於綜合收益表扣除，而相應款額則於股東權益項下之以股份補償僱員之儲備內確認。倘僱員或董事須於可獲得購股權或股份前符合歸屬條件，則本集團按歸屬期確認獲授購股權或股份之公平價值為支出。

倘僱員或董事選擇行使購股權，則以股份補償僱員之儲備相關款額會連同行使價轉撥至股本及股份溢價。於各結算日，本集團條改其對預期歸屬之購股權或股份數目之估計。修改原有估計數字之影響（如有）會於收益表確認，並按餘下歸屬期對以股份補償僱員之儲備作出相應之調整。

本集團已應用香港財務報告準則第2號所載之過渡性條文於：

- (i) 所有本公司於二零零二年十一月七日或以前授予僱員之購股權；及
- (ii) 所有本公司於二零零二年十一月七日後授予僱員但於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權。

因此，採納香港財務報告準則第2號對本集團截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度業績並無影響。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

2.2 會計政策變動影響之概要

採納香港會計準則第17號及香港財務報告準則第2號對本集團之綜合收益表並無影響，而採納香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港會計準則第40號之影響概述如下：

| | |
|------------------------|-----------------|
| | 二零零五年 千港元 |
| 香港會計準則第32號及第39號：行政支出減少 | 893 |
| 香港會計準則第40號：投資物業公平值增加 | 13,307 |
| | <hr/> |
| 股東應佔溢利增加總額 | 14,200 |
| | <hr/> |
| 每股基本盈利增加 | 0.007 港元 |
| | <hr/> |

採納香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港會計準則第40號導致於二零零五年一月一日留存溢利之減少及增加分別為4,221,000港元和7,679,000港元。採納香港會計準則第17號、香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港會計準則第40號於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表之影響如下：

| | 二零零五年 十二月三十一日 | | 二零零五年 一月一日 | | |
|--------------|------------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| | 香港會計 準則第17號 | 香港會計 準則第32號 及第39號 | 香港會計 準則第17號 | 香港會計 準則第32號 及第39號 | 香港會計 準則第40號 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 非流動資產增加／(減少) | | | | | |
| —預付土地租賃費用 | 1,189 | - | 1,263 | - | - |
| —應收按揭貸款 | - | (4,538) | - | (2,909) | - |
| 流動資產增加／(減少) | | | | | |
| —預付土地租賃費用 | 74 | - | 74 | - | - |
| —應收按揭貸款 | - | 5,431 | - | (1,312) | - |
| 物業、廠房及設備減少 | (1,263) | - | (1,337) | - | - |
| 投資物業重估儲備減少 | - | - | - | - | 7,679 |
| 留存溢利(增加)／減少 | - | (893) | - | 4,221 | (7,679) |

3 主要會計政策概要

編製有關財務報表所採納之主要會計原則載述如下：

(a) 綜合基準

綜合財務報表納入本公司及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日之財務報表。本集團內公司之間的一切重大結餘及交易均已在綜合賬目時對銷。

(b) 附屬公司

附屬公司為本公司所控制之公司。本公司有權直接或間接監管該公司之財務及營運政策以從其業務中得益，則該等公司將被視為已受控制。

於本公司之資產負債表，附屬公司之投資乃以成本值減任何減值虧損列賬。本公司會按已收及應收股息將附屬公司之業績列賬。

(c) 物業發展合營投資

物業發展合營投資指繳付予第三方之代價，以獲得本集團經營之物業發展項目收入之5%權益。該投資以成本值減去減損撥備（如需要）後列賬，並根據物業發展項目之估計可使用年期攤銷。

(d) 投資物業

投資物業乃已完成建築工程及發展之土地及物業權益而用作賺取租金收入或以資本增值為目的，並因其投資潛力而長期持有，租金收入乃按公平原則釐定。投資物業之公允價值的量計採用公允價值模式而其產生的盈虧則在當期發生的損益表中入賬。所有投資物業每年由合資格外部估值師按公開市值評估。

(e) 持作發展物業

持作發展物業會按成本（包括土地成本、建築成本、開發開支及資本化之利息）減董事認為必須之任何減值虧損入賬。在物業落成及被使用之前，持作發展物業不會作出折舊撥備。

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

3 主要會計政策概要 (續)

(f) 持作銷售物業

持作銷售之物業乃按成本及估計可變現淨值之較低者列值。在物業由本集團開發之情況下，成本乃按未出售物業總開發成本之分配釐定。可變現淨值代表估計出售價格減出售該物業時將產生之成本。

(g) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列值。資產成本包括其購買價及任何令該項資產達至運作狀況及將之運至擬定用途地點之直接應計成本。物業、廠房及設備投入運作後產生之開支，例如維修及保養費用以及檢查費用，一般於該等開支產生之期間於綜合收益表內扣除。倘能清楚證明該等開支能增加日後使用物業、廠房及設備時預期獲得之經濟利益，該等開支則撥作物業、廠房及設備之額外成本計算。

物業、廠房及設備之折舊以直線法按其成本值以估計可用年期撇銷。採用之年率如下：

| | |
|-------------|-------------------|
| 樓宇 | 2.5%或按租約期(以較短者為準) |
| 租賃裝修工程 | 20%—33.3% |
| 傢俬、裝置及辦公室設備 | 20% |
| 汽車 | 20% |

就折舊而言，樓宇之成本會被視為土地及樓宇總成本之50%。

出售或報廢物業、廠房及設備之收益或虧損，乃有關資產之銷售所得款項淨額及其賬面值之差額，並於收益表中確認。

3 主要會計政策概要 (續)

(h) 預付土地租賃費用及經營租約

由出租人承擔及保留資產擁有權之大部份風險及回報之租約均列為經營租約。

本集團預付土地租賃費用指就於中國土地使用權作出之預付款項。預付款項乃按剩餘之租約年期以直線法攤銷。

倘出現減值，則有關減值於損益表支銷。

(i) 應收按揭貸款

應收按揭貸款初步按公平值入帳，其後則採用實際權益法按攤銷成本（扣除減值撥備）計算。在有客觀證據證明本集團將無法按應收按揭貸款之原訂條款收回全部款項時，本集團須就業務及其他應收款項作出減值撥備。撥備金額為有關資產帳面值與估計未來與現金流量現值兩者間之差額，按實際利率折讓計算，撥備之金額於收益表中確認。應收按揭貸款因減值虧損而一經撥回，則早前之撥備撥回額將記賬於行政開支。

(j) 資產減值

在每個結算日，本集團將評估所有資產是否出現減值跡象，或以往確認某一資產之減值虧損有減少或消失之跡象。若有此等跡象出現，將估計該資產之可以收回價值，此價值乃以該資產之使用價值或銷售淨值計算，以較高者為準。

減值虧損只在該資產賬面值高於其可以收回價值時確認。減值虧損將在發生當時在收益表列支，除非該資產以重估值入賬，則該資產之減值虧損根據相關之會計政策入賬。

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

3 主要會計政策概要 (續)

(j) 資產減值 (續)

於以前確認之減值虧損只有在該資產之估計可以收回價值有轉變時才可撥回，但不得超過假設該資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面金額 (減去任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回於發生時列入收益表，除非該資產以重估價值入賬，則該撥回根據此重估資產之相關會計政策確認。

(k) 稅項

香港所得稅以估計應課稅利潤減本集團內各公司承前可用之稅務虧損按現行稅率提撥。在海外成立之附屬公司，利得稅乃以估計應課稅利潤按當地現行稅率提撥。本港附屬公司在中華人民共和國 (中國) 所運作之房地產項目，所得稅乃以房地產銷售收入按當地現行稅率提撥。

遞延稅項乃採用負債法就資產與負債之稅務基準與財務報表內之賬面值之暫時差額作出全數撥備。根據結算日已立例或實質上已立例的稅率及稅法，計量遞延稅項。

遞延稅項資產則在將來甚可能有應課稅溢利可與可扣稅臨時差額、稅務虧損及抵免對銷時確認。

遞延稅項乃就附屬公司，投資之短期時差而撥備，但假若可以控制時差撥回之時間，而短期時差有可能在可見未來不會撥回則除外。

3 主要會計政策概要 (續)

(l) 外幣兌換

外幣交易乃按交易日之兌換率換算。以外幣結算之貨幣性資產及負債均按年結日之兌換率換算入賬。外幣換算所產生之盈虧計入收益表內。

於綜合賬內，香港以外之附屬公司及業務之資產及負債以資產負債表當日匯率換算為港元。損益以加權平均率換算為港元。於換算時所產生之兌換差額均計入換算儲備內。

(m) 借款成本

借款成本乃於產生期間於綜合收益表中列作開支，惟直接因收購、建造或生產須耗用較長時期始可作擬定用途或出售之資產而撥充資本者除外。

借款成本乃於合資格資產產生開支、產生借貸成本及正在進行使資產可供作擬定用途或銷售而需進行之活動時開始撥充資本，作為合資格資產之部份成本。當所有使資產可供作擬定用途或銷售而需進行之活動大部份中斷或完成時，則借款成本撥充資本將暫停或終止。

(n) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而產生目前之法定或推定負債，而有可能耗用包含經濟利益之資源以履行責任，以及能可靠地估計責任涉及之款額，則須就此作出撥備。已確認撥備之支出乃於支出產生之年度之相關撥備扣除。撥備乃於各結算日審閱及調整以反映目前之最佳估計款額。倘金錢之時間值產生重大影響，則作出撥備之款乃預期需要履行責任之支出之目前價值。

或然負債並未確認於資產負債表，凡經濟資源可能流出時，其將會作出披露。或然資產並未確認於資產負債表，惟凡有可能出現經濟效益流入時，則須作出披露。

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

3 主要會計政策概要 (續)

(o) 收益確認

- (i) 持作銷售物業所產生之收益乃於完成買賣協議時確認。
- (ii) 持作發展物業和投資物業所產生之收益乃於完成買賣協議及按金已收時確認。
- (iii) 租金收入按租約年期以直線法確認。
- (iv) 利息收入按時間比例基準確認，並計及未償還本金額及適用利率。

(p) 關連人士

關連人士包括一方可直接或間接控制另一方或可在其財務及營運決策上行使重大影響力，或當雙方皆受制於共同之控制權或共同之重大影響力。關連人士包括個人或其他個體。

(q) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金、活期銀行存款及可轉換為可知現金金額及價值變動風險極微，並於購入後三個月內到期之短期及高流通性投資，扣除需即時償還之銀行透支。

就綜合資產負債表而言，現金及銀行結餘包括庫存現金及銀行存款，扣除任何已用透支。

3 主要會計政策概要 (續)

(r) 員工福利

(i) 員工應享假期福利

員工應享之年假乃於員工應享有時確認。本集團為截至結算日止員工已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

員工之病假及產假權利則直至員工正式休假時方確認。

(ii) 退休福利計劃

本集團提供一個根據強制性公積金計劃條例成立之界定供款之強制性公積金計劃（「強積金計劃」）給予合資格之員工參予強積金計劃。根據強積金計劃，供款以員工基本薪金之百份比計算，並在到期時計入收益表強積金計劃之資產由一個獨立管理基金持有。僱主供款予強積金計劃全屬員工所有。

根據中國相關法規，本公司與其在中國運作之子公司參與由地方市政府運作之中央退休計劃（「計劃」），本公司及其在中國之子公司需以其員工之基本薪金之某一百份比向該計劃供款作為其員工之退休權益。地方市政府承擔本公司在中國現有及將來退休之員工之權益。本集團對此計劃之惟一責任是定期支付上述計劃中所要求之供款。對此計劃之應付供款在發生時在收益表中扣除。

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

3 主要會計政策概要 (續)

(r) 員工福利 (續)

(iii) 以股份付款之交易

已接獲服務之公平值參考於授出日期所授出購股權之公平值釐定，以直線法於歸屬期內支銷，並相應增加僱員股本（僱員股份酬金儲備）。

如附註2所述，本集團已採用香港財務報告準則第2號所載過渡性條文，而會計政策變動對本集團截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度業績並無影響。

4 營業額

營業額代表向外界客戶銷售已發展物業、投資物業和持作發展物業之已收及應收款項淨額以及物業租金收入之總和，扣除5%營業稅，其年度分析載述如下：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 銷售持作銷售物業 | 6,788 | 28,053 |
| 銷售投資物業 | - | 8,798 |
| 銷售持作發展物業 | - | 97,642 |
| 物業租金 | 2,988 | 4,135 |
| | 9,776 | 138,628 |

由於本集團之營業額及業績之所佔部份全產生於中國，故並無呈列年內之地區分析。

5 經營(虧損)/溢利

本集團之經營(虧損)/溢利乃計入及扣除以下各項：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 (重列) 千港元 |
|-----------------------|--------------|----------------------|
| 扣除： | | |
| 核數師酬金 | 314 | 374 |
| 員工成本包括下文(附註7)所載之董事酬金： | | |
| — 界定供款退休計劃之供款 | 186 | 182 |
| — 薪金及其他員工成本 | 3,653 | 3,956 |
| 折舊 | 1,306 | 1,195 |
| 按揭貸款呆壞賬撥備 | — | 393 |
| 其他應收款撇賬 | — | 203 |
| 攤銷物業發展合營企業投資 | — | 2,160 |
| 攤銷預付土地租賃費用 | 74 | 74 |
| 出售持作銷售物業成本 | 4,242 | 18,594 |
| 出售投資物業成本 | — | 4,801 |
| 出售持作發展物業成本 | — | 50,406 |
| 物業經營租約之最低租金承擔 | 243 | 202 |
| 外滙虧損淨額 | 206 | 1,618 |
| 計入： | | |
| 投資物業總租金收入(附註) | 2,988 | 4,135 |
| 按揭貸款呆壞賬回撥 | 2,137 | — |
| 其他呆壞賬回撥 | 203 | — |
| 出售物業、廠房及設備收入 | 25 | — |
| 利息收入 | 67 | 69 |

附註：有關截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止兩個年度之投資物業所得總租金之開支實屬微不足道。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度(港元)

6 融資成本

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 透支及其他貸款之利息 | | |
| — 五年內 | 2,082 | 5,451 |
| — 超過五年 | 897 | 1,280 |
| 其他 | 33 | — |
| | 3,012 | 6,731 |

7 董事及員工薪酬

(a) 董事薪酬

本公司於年內需支付董事薪酬之總額如下：

| | 截至二零零五年十二月三十一日止年度 | | | |
|----------------|-------------------|--------------|-----------|--------------|
| | 基本薪金 | | | 總數 千港元 |
| 董事袍金 千港元 | 及其他福利 千港元 | 公積金供款 千港元 | | |
| 執行董事 | | | | |
| 曾煒麟先生(主席) | — | 776 | 12 | 788 |
| 郭慧玟女士 | — | 294 | 12 | 306 |
| 劉潭華先生 | — | 222 | 10 | 232 |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 許培偉先生 | — | 45 | 2 | 47 |
| 林柏森先生 | — | 50 | 2 | 52 |
| 黃潤權博士 | — | 50 | 2 | 52 |
| | — | 1,437 | 40 | 1,477 |

7 董事及員工薪酬 (續)

(a) 董事薪酬 (續)

| | 截至二零零四年十二月三十一日止年度 | | | |
|----------------|-------------------|--------------|----|-----------|
| | 基本薪金 | | | 總數 千港元 |
| 董事袍金 千港元 | 及其他福利 千港元 | 公積金供款 千港元 | | |
| 執行董事 | | | | |
| 曾煒麟先生 (主席) | — | 740 | 12 | 752 |
| 郭慧玟女士 | — | 294 | 12 | 306 |
| 劉潭華先生 | — | 221 | 10 | 231 |
| *曾慶勝先生 | — | — | — | — |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 許培偉先生 | — | 40 | 2 | 42 |
| 林柏森先生 | — | 25 | 1 | 26 |
| 黃潤權博士 | — | 16 | 1 | 17 |
| *何廣宇先生 | — | 20 | — | 20 |
| | — | 1,356 | 38 | 1,394 |

* 曾慶勝先生及何廣宇先生已同於二零零四年七月五日辭任。

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

7 董事及員工薪酬 (續)

(a) 董事薪酬 (續)

在本年度，本集團賬面淨值為港幣4,882,000元（二零零四年：港幣4,977,000元）之土地及樓宇由一些董事免費使用。

在本年度，本公司之董事並沒有被授予購股權或行使其擁有之購股權以認購本公司之股票。

(b) 最高薪酬之五位人士

本年度本集團五名最高薪酬人士包括三名（二零零四年：三名）本公司之董事，其酬金詳情已載於上文。其餘兩名（二零零四年：兩名）人士之酬金如下：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|-----------|--------------|--------------|
| 基本薪金及其他福利 | 601 | 388 |
| 公積金供款 | 22 | 14 |
| | 623 | 402 |

其餘兩位最高薪酬人士之範圍如下：

| 薪酬範圍 | 人士人數 | |
|-------------------|----------|----------|
| | 二零零五年 | 二零零四年 |
| 港幣零元至港幣1,000,000元 | 2 | 2 |

8 所得稅

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 附屬公司 | | |
| 中國(香港除外)之所得稅 | | |
| — 於中國成立之附屬公司 | — | 362 |
| — 於香港成立而在中國投資房地產開發之附屬公司 | 68 | 6,727 |
| | 68 | 7,089 |

本中國成立之附屬公司之所得稅乃本年度估計的應課溢利按15%之稅率計算(二零零四年:15%)。

在香港成立之附屬公司而擁有在中國的物業發展項目乃按物業發展項目所產生的銷售收入之3%(二零零四年:3%)計算所得稅。

由於本集團於兩個年度之收入並非源自香港,因此並無於財務報表中為香港利得稅作出撥備。本集團於其他地方經營所得之應課稅利潤之稅項則根據該國家之現行法例,詮釋及實際操作按當前稅率計提。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

8 所得稅 (續)

本年度之撥備與綜合收益表之稅項對賬如下：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| 除所得稅前利潤 | 3,103 | 47,707 |
| 按本地稅率17.5% (二零零四年: 17.5%) 計算之稅項 | 543 | 8,349 |
| 在中國成立之附屬公司按不同稅率之影響 | (216) | (916) |
| 由香港附屬公司在中國營運之物業發展項目 對採用不同計稅基礎之影響 | (477) | 570 |
| 不可扣減開支之稅務影響 | 333 | 2,106 |
| 加速折舊稅額之稅務影響 | 43 | - |
| 無須課稅收入之稅務影響 | (158) | (3,020) |
| 本年度稅項支出 | 68 | 7,089 |

由於財務申報之資產及負債賬面值與稅務基礎之可扣稅及應課稅臨時時差並不重大，因此並無提撥遞延稅項 (二零零四年：無)。

9 股東應佔利潤

包括在本集團股東應佔綜合利潤為港幣3,035,000元 (二零零四年：港幣40,618,000元) 已計入本公司之虧損港幣1,071,000元 (二零零四年：港幣1,387,000元)。

10 股息

於二零零六年四月二十六日舉行之董事會會議上，董事不建議派發有關截止二零零五年十二月三十一日止之股息 (二零零四年：港幣每股0.8仙)。

11 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣3,035,000元 (二零零四年：港幣40,618,000元) 及年內已發行普通股之加權平均數2,046,650,000股 (二零零四年：2,046,650,000股) 計算。

截止二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度內並無攤薄情況發生，故並無呈列每股攤薄盈利。

12 投資物業

| | 本集團 | |
|---------------|---------------|--------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 公允價值 | | |
| 於一月一日之原列值 | 54,986 | 42,398 |
| 重估盈餘 | - | 7,461 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 重列值 | 54,986 | 49,859 |
| 由持作銷售物業轉(出)／入 | 746 | (135) |
| 出售 | - | (4,801) |
| 由物業、廠房及設備轉入 | - | 7,976 |
| 租賃裝修 | 2,460 | 2,087 |
| 投資物公允價值變動 | 13,307 | - |
| 外匯調整 | 2,425 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於十二月三十一日 | 73,924 | 54,986 |
| | <hr/> | <hr/> |

於二零零五年十二月三十一日之集團投資物業的公允價值評估基準乃由獨立專業評估師邦盟滙駿評估有限公司按二零零五年十二月三十一日之公開市值作評估。

本集團所有投資物業均位於香港境外，並以長期租約持有。於二零零五年十二月三十一日，賬面值港幣44,021,000元（二零零四年：港幣36,759,000元）之投資物業的房產證還未發出。

賬面值港幣23,927,000元（二零零四年：港幣18,227,000元）之投資物業已抵押予銀行作為本集團內公司的銀行融資擔保。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

13 物業、廠房及設備

本集團

| | 樓宇 千港元 | 傢具、裝置及 辦公室設備 千港元 | 租賃裝修 千港元 | 汽車 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------|-----------|------------------------|-------------|-----------|-----------|
| 成本 | | | | | |
| 於二零零五年一月一日 | | | | | |
| — 原列值 | 25,451 | 3,879 | 562 | 2,076 | 31,968 |
| — 香港會計準則第17號 之影響 | (1,482) | | | | (1,482) |
| — 重列值 | 23,969 | 3,879 | 562 | 2,076 | 30,486 |
| 外匯調整 | 362 | 39 | 17 | 10 | 428 |
| 增加 | 341 | 398 | | 158 | 897 |
| 出售 | | | | (231) | (231) |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 24,672 | 4,316 | 579 | 2,013 | 31,580 |
| 累積折舊 | | | | | |
| 於二零零五年一月一日 | | | | | |
| — 原列值 | 4,227 | 2,661 | 561 | 1,938 | 9,387 |
| — 香港會計準則第17號 之影響 | (145) | — | — | — | (145) |
| — 重列值 | 4,082 | 2,661 | 561 | 1,938 | 9,242 |
| 外匯調整 | 32 | 22 | 11 | 18 | 83 |
| 本年度支出 | 960 | 288 | — | 58 | 1,306 |
| 出售時對銷 | — | — | — | (200) | (200) |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 5,074 | 2,971 | 572 | 1,814 | 10,431 |
| 賬面淨值 | | | | | |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 19,598 | 1,345 | 7 | 199 | 21,149 |
| 於二零零四年十二月三十一日 (重列) | 19,887 | 1,218 | 1 | 138 | 21,244 |

13 物業、廠房及設備 (續)

本集團 (續)

上述所示以長期租約持有之樓宇價值包括：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 (重列) 千港元 |
|----------|---------------|----------------------|
| 於香港境內之樓宇 | 4,882 | 4,977 |
| 於中國之樓宇 | 14,716 | 14,910 |
| | 19,598 | 19,887 |

於中國之樓宇包括停車場及在建築項目上之其他設施。

賬面淨值港幣4,882,000元(二零零四年:港幣4,977,000元)之樓宇已抵押予銀行作為本集團內公司之銀行融資擔保。

14 於附屬公司之投資

| | 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 | 159,056 | 159,056 |
| 附屬公司欠款 | 160,460 | 178,224 |

非上市股份之賬面值乃按於一九九九年本集團進行集團重組·本集團成為組成有關集團之最終控股公司之日·本集團應佔附屬公司之有關資產賬面淨值計算。

附屬公司欠款乃無抵押·無計息及無固定還款期。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

14 於附屬公司之投資 (續)

截至二零零五年十二月三十一日本公司之附屬公司之詳情如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊(或成立)/ 營運之地點/國家 | 本公司所持有已發行 股本/註冊股本 面值之比例 | | 已發行及繳足 股本/註冊股本 | 主要業務 |
|--|----------------------|-------------------------------|------|-------------------------------------|---------------|
| | | 直接 | 間接 | | |
| Grand Field Group Holdings (BVI) Limited | 英屬處女群島/香港 | 100% | - | 1美元 | 投資控股 |
| Grand Field Group Investments (BVI) Limited | 英屬處女群島/香港 | 100% | - | 1美元 | 投資控股 |
| 鈞濠集團有限公司 | 香港 | - | 100% | 普通股港幣200元 及無投票權遞延股 港幣200元 | 投資控股及 物業發展 |
| 鈞濠房地產開發(深圳) 有限公司(附註) | 中國 | - | 100% | 人民幣19,232,100元 | 物業發展 |
| 嘉豐實業有限公司 | 香港/中國 | - | 100% | 普通股港幣200元 及無投票權遞延股 港幣200,000元 | 物業發展 |
| 均翔股份有限公司 | 香港/中國 | - | 100% | 普通股港幣200元 及無投票權遞延股 港幣200元 | 物業發展 |
| 成發行有限公司 | 香港/中國 | - | 100% | 普通股港幣4元 及無投票權遞延股 港幣2元 | 物業發展 |
| 鈞濠新能源有限公司 | 香港 | - | 100% | 普通股港幣2元 | 物業控股 |

附註：

此為一家於中國成立之外商獨資企業，營運年期24年，至二零一九年止。

15 預付土地租賃費用

本集團於土地使用權之權益指預付經營租賃費用及其賬面淨值，分析如下：

| | 本集團 | |
|-------------------|--------------|--------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 於中國持有之租賃土地，租期逾五十年 | 1,263 | 1,337 |

16 應收按揭貸款

| | 本集團 | |
|---------------------|-----------------|--------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 應收貸款總額，已抵押 | 22,347 | 42,696 |
| 減：呆壞賬特殊撥備 | - | (6,271) |
| 加：呆壞賬撥備撥回 | 2,776 | - |
| | 25,123 | 36,425 |
| 減：列為流動資產之一年內到期償還之貸款 | (12,622) | (17,516) |
| 一年後到期償還之貸款 | 12,051 | 18,909 |

應收按揭貸款之流動及非流動部份賬面值與公平值相近。公平值是按本集團的銀行貸款年利率7.25%（二零零四年：年率6.97%）作為計量基礎而得出的折現現金流量。

應收按揭貸款乃指本集團向客戶提供之免息貸款，此等貸款根據貸款協議分期償還。

17 購買土地之按金

於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之結餘主要包括支付予中國當局以取得在中國之土地的所有權。

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

18 銀行抵押存款

結餘代表存款抵押予銀行作為銀行提供予本集團物業買家按揭貸款之擔保。由於存款將在未來十二個月繼續抵押予銀行，故其分類為非流動資產。

19 持作發展物業

| | 本集團 | |
|-------|---------------|---------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 土地成本 | 3,552 | 3,259 |
| 發展成本 | 5,573 | 5,387 |
| 利息資本化 | 4,986 | 4,986 |
| | 14,111 | 13,632 |

於二零零五年十二月三十一日之結餘代表本集團投入在中國之興建中物業之成本。根據本集團與其合作夥伴就這些物業發展項目簽署之合約，其合作夥伴將提供建築地盤之土地使用權，而本集團則負責建築有關物業，建築成本由本集團負責。有關土地之國有土地使用權證現以該名合作夥伴的名義註冊，根據該等發展合約，竣工後本集團有權為每一個獨立地盤申請以本集團名義之土地使用權證。

已計入持作發展物業之總利息在二零零五年十二月三十一日為港幣4,986,000元（二零零四年：港幣4,986,000元）。截至二零零五年十二月三十一日止年度資本化比率為零（二零零四年：零），因本年度並沒有利息資本化。

20 持作銷售物業

於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，所有持作銷售物業均位於香港以外地區，並以長期租約持有。

於二零零五年十二月三十一日，持作銷售物業中面值港幣15,675,000元（二零零四年：港幣14,632,000元）之物業並未發出土地及物業業權證予本集團。

面值港幣8,531,000元（二零零四年：港幣8,370,000元）之持作銷售物業已抵押予銀行作為銀行給予本集團內公司銀行融資之擔保。

21 其他應收款，按金及預付款項

結餘包括應收一位合作夥伴之款項，總數為港幣9,022,000元（二零零四年：港幣32,067,000元）。

22 計息借款

| | 本集團 | |
|---------------------|----------------|--------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 由第三者提供之貸款，無抵押及須悉數償還 | | |
| — 即時或一年內 | 1,834 | 1,799 |
| — 一年以上至兩年內 | 2,039 | 2,790 |
| — 兩年以上至五年內 | 2,919 | 2,970 |
| — 五年以上 | - | 1,360 |
| | 6,792 | 8,919 |
| 減：列為流動負債部份 | (1,834) | (1,799) |
| 以非流動負債列示總數 | 4,958 | 7,120 |
| 第三者提供之貸款之流動部份 | 1,834 | 1,799 |
| 銀行抵押貸款 | 24,942 | 30,755 |
| 以流動負債列示總數 | 26,776 | 32,554 |
| 計息借款總數 | 31,734 | 39,674 |

由第三者提供之貸款利息乃以未償還餘額按年利率11.4%（二零零四年：11.4%）計提。此貸款以每月分期方式償還，直至二零一零年六月十五日。

銀行貸款利息乃以未償還餘額按年利率7.25%（二零零四年：年利率6.9%）計提。該貸款以不多於下列集團資產作擔保：

(a) 本集團之投資物業，賬面值約港幣23,927,000元（二零零四年：港幣18,227,000元）；及

(b) 本集團之持作銷售物業，賬面值約港幣8,531,000元（二零零四年：港幣8,370,000元）。

銀行透支乃以本集團賬面值約港幣4,882,000元（二零零四年：港幣4,977,000元）之樓宇作擔保。

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度(港元)

23 應付賬款、按金及應付費用

應付賬款的賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|-----------|--------------|---------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 即期至90日 | 20 | 1,306 |
| 91日至180日 | - | 74 |
| 181日至360日 | 12 | - |
| 超過360日 | 4,346 | 9,246 |
| | 4,378 | 10,626 |

24 欠董事之款項

該金額乃無抵押、不計利息且無固定還款期。

25 股本

| | 本集團及本公司 | |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
| 法定： | | |
| 5,000,000,000股每股面值港幣0.02元之普通股 | 100,000 | 100,000 |
| 已發行及繳足股本： | | |
| 2,046,650,000股每股面值港幣0.02元之普通股 | 40,933 | 40,933 |

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度股本並沒有變動。

26 儲備

本集團及本公司之儲備變動已列載於權益變動表中。

本集團之特別儲備乃本公司的股票於一九九九年於聯交所上市時進行集團重組中本公司股票面值與附屬公司股票值之差異。

本公司之實繳盈餘亦由於同一集團重組而出現，及代表本公司發行股票以收購附屬公司，附屬公司合併淨資產值超過股票面值部份。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司之實繳盈餘賬可作分派。惟在下列情況下，本公司不可宣布或派發股息，或從實繳盈餘中作出分派，如：

- (a) 本公司現已或將於分派後，無力償還到期債務；或
- (b) 資產可變現價值少於債務總值加上其已發行股本及股份溢價。

董事認為，本公司可用作分派予股東之儲備如下：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|------|-----------------|--------------|
| 實繳盈餘 | 140,281 | 140,281 |
| 累積虧損 | (25,051) | (7,607) |
| | 115,230 | 132,674 |

截至二零零五年十二月三十一日止年度 (港元)

27 資本承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資本承擔如下：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|--------------|--------------|---------------|
| 物業發展項目之資本開支： | | |
| 已訂約但未撥備 | 1,581 | 5,038 |
| 已批核但未訂約 | - | 8,083 |
| | 1,581 | 13,121 |

28 經營租約承擔

(a) 本集團作為承租人

於二零零五年十二月三十一日，本集團於不可撤銷經營租約下土地及樓宇之未來最低租金承擔於下列期間到期：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 一年內 | 282 | 186 |
| 兩年至五年內 (包括首尾兩年) | 235 | - |
| | 517 | 186 |

28 經營租約承擔 (續)

(b) 本集團作為出租人

於二零零五年十二月三十一日，本集團與其租戶就於不可撤銷經營租約下土地及樓宇之未來最低租金承擔於下列期間到期：

| | 二零零五年 千港元 | 二零零四年 千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 一年內 | 1,304 | 2,576 |
| 兩年至五年內 (包括首尾兩年) | 1,725 | 1,758 |
| 五年以上 | 2,019 | 1,736 |
| | 5,048 | 6,070 |

(c) 於二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何作為承租人和出租人之經營租約承擔。

29 或然負債

- (a) 本公司已就授予一家附屬公司金額為港幣4,000,000元 (二零零四年：港幣4,000,000元) 之已完全動用一般銀行融資向一家銀行提供公司擔保。
- (b) 於二零零五年十一月十日及二零零五年十月二十日，深圳地方稅務機關分別發出深地稅法〔2005〕第521號及第522號及深地稅函〔2005〕第110號之函件，於二零零五年十一月一日起生效以向物業發展商徵收土地增值稅。董事認為，就於一九九九年、二零零零年及二零零一年售出物業的相關增值稅總額為港幣17,254,000元 (在該些年度產生而於二零零四年撥回作增加收入)，深圳地方稅務機關未就此徵收土地增值稅。董事認為此土地增值稅須全額徵稅之可能性甚低。倘深圳稅務機關就一九九九年、二零零零年及二零零一年售出物業徵收土地增值稅，則本集團應繳額外土地增值稅為港幣17,254,000元，而該金額並未有在截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表中作出撥備。

30 財務報表批准

本財務報表由董事會於二零零六年四月二十六日批准及授權刊發。

物業詳情

| 名稱/位置 | 種類 | 應佔權益 | 完成階段 | 預計完工日期 |
|---|-------|------|------|--------|
| 持作發展物業 | | | | |
| 一幅地皮 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 華都大道及怡安街 | 住宅及商業 | 100% | 規劃中 | 不適用 |
| 一幅地皮 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區 | 住宅及商業 | 100% | 規劃中 | 不適用 |
| 持作銷售物業 | | | | |
| 華都花園第二期多個單位 中國 廣東省 樟木頭 振興路 | 住宅 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 怡樂花園多個單位 中國 廣東省 樟木頭 樟羅管理區 永寧街及莞惠公路 | 住宅及商業 | 100% | 不適用 | 不適用 |

物業詳情

| 名稱/位置 | 種類 | 應佔權益 | 完成階段 | 預計完工日期 |
|---|----|------|------|--------|
| 持作銷售物業 (續) | | | | |
| 東江花園第二期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區 荔景大道 | 住宅 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 陶然居多個單位 中國 廣東省 深圳市 南山區 貓頭山 龍井珠江工業區 | 住宅 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 德福花園第一期多個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉 環城西路 | 住宅 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 德福花園第二期多個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉 環城西路 | 住宅 | 100% | 不適用 | 不適用 |

物業詳情

| 名稱/位置 | 種類 | 應佔權益 | 完成階段 | 預計完工日期 |
|---|----|------|------|--------|
| 持作投資物業 | | | | |
| 怡樂花園多個單位 中國 廣東省 樟木頭 樟羅管理區 永寧街及莞惠公路 | 商業 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 東江花園第一期多個單位 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 墟鎮管理區 荔景大道 | 商業 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 華都花園第一期多個單位 中國 廣東省 樟木頭 永隆街及振興路 | 商業 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 華都花園第二期多個單位 中國 廣東省 樟木頭 振興路 | 商業 | 100% | 不適用 | 不適用 |

物業詳情

| 名稱/位置 | 種類 | 應佔權益 | 完成階段 | 預計完工日期 |
|--|----|------|------|--------|
| 持作投資物業 (續) | | | | |
| 德福花園第一期多個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉 環城西路 | 商業 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 德福花園第二期多個單位 及泊車位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉 環城西路 | 商業 | 100% | 不適用 | 不適用 |
| 福運花園六樓A室及 地下二樓第十一號泊車位 香港界限街152號 | 住宅 | 100% | 不適用 | 不適用 |