



# 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:115)

年報 2006



# 目 錄

公司資料	2
主席報告	3
董事及高層管理人員簡歷	7
企業管治報告	10
董事會報告書	15
獨立核數師報告書	24
綜合收益表	26
綜合資產負債表	27
資產負債表	29
權益變動表	30
綜合現金流量表	31
財務報表附註	33
物業詳情	68

## 公司資料

### 執行董事

曾煒麟先生 (主席)  
黃炳煌先生 (行政總裁及營運總監)  
郭慧玟女士  
蕭景年先生  
黃景霖先生  
區國泉先生

### 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

梁麗施女士

### 合資格會計師

鄭美洲先生

### 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

### 助理秘書

Ira Stuart Outerbridge III先生

### 授權代表

黃景霖先生  
梁麗施女士

### 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  
股份代號: 115

### 主要往來銀行

東亞銀行

### 網址

<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>

## 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二零零六年十二月三十一日止年度之經審核年報。

### 財務業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團營業額減少30.6%至約港幣6,800,000元，並錄得股東應佔虧損約為港幣23,800,000元，相較去年之營業額則為約港幣9,800,000元及應佔股東利潤為港幣3,000,000元。於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無呈列地理性及業務分析，乃因本集團之營業額及業績均主要來自於中國之房地產業務除卻某些虧損是因在中國舉辦之嘉年華會活動延遲開幕所產生共港幣5,000,000元之項目成本減值所致。截至二零零六年十二月三十一日止年度，與去年比較，營業額下跌原因是較大比例之客戶因不能履行其按揭還款而退回之前已銷售之物業。面對營業額下跌及虧損情況，本集團實施嚴格控制成本元素，如分銷成本及融資成本並成功維持該等成本元素，較去年分別下降28%及79%至約港幣2,000,000元及港幣630,000元。

### 業務回顧

於二零零六年，中國經濟仍然快速及穩定增長。因此，中國政府於二零零六年持續實施宏觀經濟調控措施，遏抑物業市場，以免過量資金流入物業市場而導致物業市場過熱。物業市場其後無可避免地受到加徵土地增資稅（「土地增值稅」）及金融機構收緊授出信貸時之資本要求所影響。由於中國政府實行了所有措施，深圳物業市場價格於二零零六年呈現合理之增長。

面對當前實施緊縮政策之形勢，董事認為適當之策略為維持本集團之現有資源及謹慎尋求未來適宜之發展機遇。

就物業發展業務而言，本集團已展開位於中國深圳布吉鎮之一個項目地盤之前期工作，在一幅地盤面積約為26,000平方米之土地上發展物業作商住用途。本集團已付清有關地價及正等待深圳國土局頒發土地所有權證。

就發展新業務而言，由於中國個人收入持續增長，個人娛樂開支亦日益增長，預期嘉年華會業務之市場潛力巨大，本集團於二零零六年十月成立了一間合營公司，於中國舉辦嘉年華會活動。

## 流動資金及財務資源

於二零零六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約有港幣2,700,000元（二零零五年：港幣1,400,000元），以及現金及現金等值項目以港幣（「港幣」）及人民幣（「人民幣」）為單位之百分比分別為50%及50%（二零零五年：53%及47%）。

本集團擁有流動資產總額約港幣52,000,000元（二零零五年：港幣68,000,000元），而流動負債總額則約為港幣63,000,000元（二零零五年：港幣49,000,000元）。本集團錄得資產總額為約港幣380,000,000元（二零零五年：港幣376,000,000元）及銀行借貸及借款總額約為港幣35,700,000元（二零零五年：港幣31,700,000元）。於二零零六年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約達港幣35,700,000元（二零零五年：港幣31,700,000元），其中港幣33,400,000元為於一年內應付之款項（二零零五年：港幣26,800,000元）、港幣2,300,000元為於一至兩年應付款項（二零零五年：港幣2,000,000元），惟並無於二至五年應付款項（二零零五年：港幣2,900,000元）。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額以港幣及人民幣為單位之百分比分別為34.5%及65.5%（二零零五年：100%），而此等借貸之利率範圍由7.25%至12.6%（二零零五年：7.25%至11.4%）。

於二零零六年十二月三十一日，負債比率（總計息借貸額除以股東資金）為11.3%（二零零五年：10%）。

本集團主要營運業務位於中國境內，而主要營運貨幣為港幣及人民幣。在二零零六年，人民幣對港幣匯率升值約4%，本集團未有預見有不利於本集團之匯率趨勢出現。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。

## 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款約為港幣9,400,000元，其中港幣3,400,000元（二零零五年：港幣5,200,000元）作為銀行提供予本集團物業買家之按揭貸款之抵押、港幣1,000,000元作為發行予中國海關之證券工具之抵押及港幣5,000,000元（二零零五年：港幣零元）作為銀行提供予嘉年華會業務營運資金之透支額貸款抵押。

本集團投資物業額約為港幣20,700,000元（二零零五年：港幣24,000,000元），本集團持作銷售物業約為港幣9,100,000元（二零零五年：港幣8,500,000元），本集團之樓宇總額約為港幣4,800,000元（二零零五年：港幣4,900,000元）已作為抵押予銀行以保證本集團獲得銀行貸款及融資。

## 主席報告

### 重大收購、出售及重大投資

本集團透過成立一間名為同威集團有限公司之合營公司，於中國從事嘉年華會業務。本集團於該合營公司擁有78.26%股本權益。根據上市規則，該項投資為須予披露交易，其詳情可參閱本公司於二零零六年十一月二日寄發予股東之通函。

除卻本公司於二零零六年十月十八日就有關嘉年華會業務成立合營公司之公佈外，截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團概無收購或出售附屬公司及關聯公司。

### 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本公司已就授予一間附屬公司全數動用一般銀行融資港幣10,000,000元（二零零五年：港幣零元）而向銀行作出企業擔保。

中國深圳地方稅務機關自二零零五年十一月一日起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，而董事認為徵收土地增值稅之可能性極低。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（二零零五年：港幣17,254,000元）。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本公司之全資附屬公司就出售於中國境內之嘉年華會活動操作之進口機器及有關設備所產生之任何關稅，已向中國海關發出一份保證函，保證金額上限為人民幣5,000,000元。

### 員工

於二零零六年底，本集團共聘有58名員工（二零零五年：62名），而本年度員工成本約為港幣3,800,000元（二零零五年：港幣3,700,000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

就未來十年之國內生產總值（「GDP」）而言，中國看來是世界上增長最快之經濟實體之一，因此，中國物業需求無疑將會十分強勁。

本集團之物業組合，以及現有之土地相關資源，將可能從該等強勁需求帶來之資產升值中受惠。

除發展當前項目外，本集團亦於中國積極探索其他發展機遇。

## 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，二零零七年四月二十四日

## 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49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十五年豐富經驗。曾先生負責籌劃集團整體發展策略。曾先生最初於一九九九年五月二十日被委任為公司董事及於二零零六年六月二十三日之股東週年大會獲重選連任。

**郭慧玟女士**，現年46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二十一年豐富經驗。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。郭女士最初於一九九九年五月二十日被委任為公司董事及於二零零六年六月二十三日之股東週年大會獲重選連任。

**蕭景年先生**，現年66歲，全權負責維持本集團與香港銀行界的良好關係，蕭先生於銀行業累積逾30年經驗，曾於美國、加拿大及香港多家銀行任職管理高層，包括曾擔任香港友聯銀行有限公司助理總經理。彼曾出任多家聯交所上市公司之執行董事及獨立非執行董事。蕭先生於二零零六年九月六日被委任為公司董事，彼將在本公司來屆股東週年大會上退任，惟並不尋求重選進入董事局。

**黃炳煌先生**，現年36歲，負責本集團地產業務之管理工作。彼於建築及裝置行業有10年經驗，專門從事物業發展業務。黃先生為香港中興集團有限公司（彼在該公司持有60%股權）之董事總經理，而該公司現持有180,500,000本公司股份。黃先生於二零零七年二月五日被委任為公司董事及彼將在本公司來屆股東週年大會上尋求重選獲連任。

黃先生於二零零七年四月十七日獲委任為本公司行政總裁及營運總監。

**黃景霖先生**，現年54歲，為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於多家不同業務範疇之公司服務，當中包括一間國際會計師行及一家本港上市公司，積逾24年核數、企業及財務管理之豐富經驗。彼亦為同得仕（集團）有限公司、中策集團有限公司、錦興集團有限公司、永安旅遊（控股）有限公司及信寶國際控股有限公司之獨立非執行董事。黃先生於二零零七年三月十六日被委任為公司董事及彼將在本公司來屆股東週年大會上尋求重選並進入公司董事局。

**區國泉先生**，現年53歲，英國皇家特許運輸物流學會特許會員、亞太區認證專業市務師及香港人力資源管理協會會員。彼曾於多家不同行業之跨國企業及本港上市公司服務，當中包括航空公司及鐵路運輸、停車場管理、運動及康樂、教育及資訊科技等行業，積逾20年高級管理之豐富經驗。區先生於二零零七年三月十六日被委任為公司董事及彼將在本公司來屆股東週年大會上尋求重選並進入公司董事局。

#### 獨立非執行董事

**許培偉先生**，現年36歲，現任獨立非執行董事。許先生畢業於澳州新南威爾士大學，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十年經驗。許先生最初於一九九九年八月四日被委任為公司董事及於二零零五年六月二十七日之股東週年大會獲重選連任。

**林柏森先生**，現年46歲，現任獨立非執行董事。彼為專業會計師，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19年豐富經驗。彼現同時為其他兩間本地上市公司之獨立非執行董事。林先生最初於二零零四年七月五日被委任為公司董事及於二零零五年六月二十七日之股東週年大會獲重選連任。

## 董事及高層管理人員簡歷

**黃潤權博士**，49歲，獨立非執行董事。黃博士獲美國哈佛大學博士學位，並曾任美國賓夕法尼亞大學Wharton School「傑出客席學者」。黃博士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。黃博士現為開明投資有限公司執行董事；及亨亞有限公司、黃金集團有限公司、包浩斯國際（控股）有限公司、歐美集團控股有限公司、德信科技集團有限公司、保興投資控股有限公司與江山控股有限公司之獨立非執行董事。黃博士曾任希域投資有限公司之獨立非執行董事截至二零零五年七月七日。黃博士最初於二零零四年九月二日被委任為公司董事及於二零零五年六月二十七日之股東週年大會獲重選連任。

### (II) 合資格會計師

**鄭美洲先生**，現年50歲。於二零零七年四月加入本集團為財務總監。鄭先生擁有超過20年財務及會計經驗。鄭先生持有澳洲Curtin University of Technology管理及市場系學士學位及Monash大學會計碩士學位。鄭先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。

### (III) 公司秘書

**梁麗施女士**，現年51歲，於二零零七年四月四日獲委任為公司秘書。梁女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。彼擁有超過30年之公司秘書經驗。加入本公司前，彼服務於本港一間主板上市公司的公司秘書13年之久。

## 企業管治報告

本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度整個年度內已遵守大部份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二零零六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

董事會由七名董事組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。超過三分之一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人員。

## 企業管治報告

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，董事會於二零零六年四月、五月、九月、十月及十一月會面及舉行八次會議。上述八次董事會會議之出席記錄如下：

董事	出席情況
<b>執行董事</b>	
曾煒麟	7/8
郭慧玟	8/8
劉潭華	3/8
蕭景年	6/8
<b>獨立非執行董事</b>	
許培偉	4/8
林柏森	4/8
黃潤權	4/8

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」）

根據守則條文第A.2.1條之規定，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。於截至二零零六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，而曾煒麟先生為本集團創辦人，承擔本集團主席及董事總經理兩者之職責，並自本集團成立以來已履行主席及行政總裁之職責。董事會對曾先生充滿信心，對本集團業務具豐富知識之主席能有助董事會，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人員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之事項。

董事適時收到充足之信息，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：

超過三分之一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。

於結算日後，黃炳煌先生獲董事會委任為行政總裁及營運總監，自二零零七年四月十七日生效，以便將主席及行政總裁兩者職務分離。

## 非執行董事

根據守則條文第A.4.1條之規定，獨立非執行董事須以指定任期委任。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，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」），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之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之服務合約投票。

於二零零六年，薪酬委員會舉行了兩次會議，以審閱截至二零零六年十二月三十一日止財政年度執行董事及高級管理人員之薪酬，而所有委員會成員均有出席會議。

## 企業管治報告

### 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。

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，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宜或可改進之範圍向董事會提出建議。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，審核委員會於二零零六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

二零零六年四月舉行之會議，審核委員會成員審閱了本集團二零零五年度年報，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。

二零零六年九月舉行之會議，審核委員會成員審閱了本集團二零零六年度中期報告及本公司就本公司內部監控之有效性作出之內部監控制度審閱報告。審核委員會認為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。

### 內部監控

董事會相信，本公司管理人員於本財政年度期間至本報告日期所依循之內部監控制度，為避免發生重大財務錯報或損失提供了合理但並非絕對之保證，包括資產之保護、會計記錄之適當保存、財務資料之可靠性、符合適當法例及法規以及商業風險之鑒別。董事會知悉，並無內部監控制度可提供絕對保證，以避免發生重大錯誤、人為失誤、於作出決策時之不當判斷、欺詐或違規行為。

審核委員會已審閱本公司就本財政年度本公司之內部監控之有效性作出之內部監控制度審閱報告。

## 外部核數師

截至二零零六年及二零零五年止兩個年度，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。

核數師提供年度審核服務之酬金約為港幣350,000元，於截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司之收益表中列賬（二零零五年：港幣280,000元）。除提供年度審核服務外，本集團外部核數師亦向本集團提供稅務諮詢服務及會計審閱服務，約港幣30,000元（二零零五年：港幣零元）於截至二零零六年十二月三十一日止年度本集團之收益表中列賬。

## 股東權利及投資者關係

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

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>

代表董事會

主席

**曾煒麟**

香港，二零零七年四月二十四日

## 董事會報告書

董事會欣然提呈彼等截至二零零六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表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註16。在本年度，本集團之主要業務性質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虧損主要來自在中華人民共和國（「中國」）之物業銷售，故財務報表並無呈列分類資料。

### 業績

截至二零零六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財務狀況，已載於財務報表第24至67頁。

### 股息

董事不建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息（二零零五年：港幣零仙）。截至二零零六年六月三十日止六個月，並無宣佈派發任何中期股息（二零零五年：港幣零仙）。

### 固定資產及投資物業

本集團於本年度之固定資產及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註14及15。

### 股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註26。

## 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情分別載於財務報表第30頁之權益變動表。

## 財務摘要

以下為本集團截至二零零六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				
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	<b>6,814</b>	9,776	138,628	68,956	72,161
除稅前(虧損)/溢利	<b>(24,340)</b>	3,103	47,707	(66,118)	(5,051)
稅項	<b>141</b>	(68)	(7,089)	(733)	(383)
除稅後(虧損)/溢利	<b>(24,199)</b>	3,035	40,618	(66,851)	(5,434)

### 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
總資產	<b>379,859</b>	375,851	411,956	456,795	611,109
總負債	<b>(65,591)</b>	(53,810)	(79,702)	(171,716)	(268,620)
淨資產	<b>314,268</b>	322,041	332,254	285,079	342,489

## 董事會報告書

### 主要物業

本集團於二零零六年十二月三十一日之主要物業詳情載於第68至第72頁。

### 主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶之營業額佔本年度本集團之總營業額約7%（二零零五年：19%）。自本集團最大客戶之營業額佔本年度本集團之總營業額約2%（二零零五年：6%）。

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100%（二零零五年：91%），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78%（二零零五年：43%）。

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已發行股本5%以上權益之股東於本年度概無擁有本集團五大客戶及五大供應商之任何實益權益。

### 銀行借款及其他借貸

銀行借款及其他貸款詳情載於財務報表附註25。

### 購買、出售或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、贖回或註銷本公司之上市證券。

## 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（於二零零六年十二月二十五日離世）

蕭景年先生（於二零零六年九月六日獲委任）

黃炳煌先生（於二零零七年二月五日獲委任）

黃景霖先生（於二零零七年三月十六日獲委任）

區國泉先生（於二零零七年三月十六日獲委任）

黃炳煌先生於二零零七年四月十七日獲委任為行政總裁及營運總監。

### 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條及第115條，蕭景年先生、黃炳煌先生、黃景霖先生及區國泉先生將輪值退任，除蕭景年先生外，所有退任董事均符合資格並願膺選連任。

本公司已根據上市規則第3.13條之規定收到獨立非執行董事呈交之年度確認書。本公司已評估彼等之獨立性，認為全體獨立非執行董事均屬上市規則所釋義之獨立人士。

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級管理人員之簡歷載於本公司年報第7至9頁。

## 董事會報告書

### 董事於股份及購股權之權益

#### (i) 本公司股票之好倉

在二零零六年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員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好倉，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好倉，或根據上市規則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好倉如下：

董事姓名	個人權益	所持普通股股份數目		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	64,210,000	-	735,050,000 (附註)	799,260,000	38.12%
郭慧玟女士	13,170,000	-	735,050,000 (附註)	748,220,000	35.69%

附註：該等股份乃透過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。根據證券及期貨條例第XV部之規定，曾煒麟先生及郭慧玟女士被視為於Rhenfield Development Corp擁有權益之本公司股份中擁有權益。

於結算日後，黃炳煌先生於二零零七年二月五日獲委任為本公司董事，並透過其於香港中興集團有限公司之60%權益實業擁有本公司180,500,000股股份。

#### (ii) 本公司之購股權

根據購股權計劃向本公司董事授予之購股權詳情載於第21至22頁。

**(iii) 附屬公司股份**

曾煒麟先生及郭慧玫女士各自亦持有以下本公司附屬公司之無投票權遞延股份：

	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
郭慧玫女士	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

於二零零六年十二月三十一日，除以上披露之股份權益及以信託形式代本集團持有若干附屬公司之代理人股份外，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「董事於股份及購股權之權益」中披露外，於本年度之任何時間內，本公司及其任何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歲以下之子女）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**

於本年度或於年結日，本公司董事並無在任何與本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立之任何對本集團之業務屬重大之合約中，直接或間接擁有重大實益權益。

## 董事會報告書

### 主要股東證券權益

於二零零六年十二月三十一日，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	權益百份比
Worldgate Developments Ltd.	126,000,000	6%
Logistics China Enterprises Ltd.	126,000,000	6%

### 購股權計劃

(i) 根據本公司於一九九九年八月四日生效之購股權計劃（「舊購股權計劃」），本公司董事會（「董事會」）可酌情向本公司及其附屬公司合資格僱員（包括執行董事）授出認購本公司股份之購股權，而行使價不少於緊接要約授出購股權之日期前五個交易日股份於聯交所之平均收市價80%及股份之面值之較高者。

根據舊購股權計劃可授出購股權所涉及最多之股份數目，不可超逾本公司不時已發行股本之10%，而可授予任何一名僱員之購股權所涉及最多之股份數目，則不可超逾可授出購股權所涉及最多之股份數目之25%。

董事會根據舊購股權計劃已授出79,050,000份購股權予若干董事及本集團僱員，且於二零零六年十二月三十一日並無購股權尚未行使，表列如下：

參與者名稱 或類別	授出日期	行使價 (港幣元)	行使期間	購股權數目		
				於二零零六年 一月一日 未獲行使	於二零零六年 十二月 三十一日 期內行使	於二零零六年 十二月 三十一日 未獲行使
曾煒麟先生	25/11/2003	0.065	25/11/2003至 24/11/2006	4,950,000	(4,950,000)	-
郭慧玟女士	25/11/2003	0.065	25/11/2003至 24/11/2006	4,950,000	(4,950,000)	-
劉潭華先生	25/11/2003	0.065	25/11/2003至 24/11/2006	3,200,000	(3,200,000)	-
其他員工合計	25/11/2003	0.065	25/11/2003至 24/11/2006	36,560,000	(36,560,000)	-
				<u>49,660,000</u>	<u>(49,660,000)</u>	<u>-</u>

舊購股權計劃由本公司在本公司二零零六年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會上終止。

- (II) 二零零六年六月二十三日，本公司採納新購股權計劃（「新購股權計劃」），據此，董事會可酌情授出購股權予(i)本集團旗下任何公司或任何聯屬公司之董事、僱員、顧問、客戶、供應商、業務介紹代理或法律、財務或市務顧問或承包商；(ii)全權受益人包括上文(i)各方人士之任何全權信託。新購股權計劃項下股份之認購價將由董事會全權酌情釐定，惟不會低於以下之較高者：(i)要約授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列股份之收市價；(ii)緊接要約授出日期前5個營業日聯交所每日報價表所列股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

根據新購股權計劃可授出之購股權及任何其他購股權計劃所涉及最多之股份數目，不可超逾本公司不時已發行股本面值之30%，而可授予各合資格參與者之購股權所涉及最多之股份數目，不可超逾截至及包括要約授出日期任何12個月期間本公司已發行股本之1%。

新購股權計劃之有效期為採納計劃日期（即二零零六年六月二十三日）起計十年。於二零零六年十二月三十一日，概無根據新購股權計劃授出購股權。

## 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。

## 董事會報告書

### 公眾持股量

於本報告刊發日期，根據本公司公開可獲得之資料及就董事會所知，本公司已發行股份於二零零六年十二月三十一日止整個年度一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

### 股份優先購買權

本公司公司細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。

### 符合企業管治守則之規定

董事認為於本年度內，除載於第10至14頁之企業管治報告提及之偏離外，本公司已符合上市規則附錄14之企業管治守則中之守則條文。

### 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、內部監控及財務報告等事宜（包括審閱截至二零零六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，而於即將舉行之股東週年大會上將提呈一項決議案續聘彼等出任本公司核數師。

承董事會命

主席

曾煒麟

香港，二零零七年四月二十四日

# 獨立核數師報告書



**BAKER TILLY**  
**HONG KONG LIMITED**  
Certified Public Accountants

正風會計師事務所有限公司

12th Floor, China Merchants Tower  
Shun Tak Centre

168-200 Connaught Road Central  
Hong Kong

香港干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈12樓

Tel: +852 2525 0171

Fax: +852 2810 1417

www.bakertillyhk.com

enquiries@bakertillyhk.com

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26至67頁鈞濠集團有限公司之綜合財務報表，包括於二零零六年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋性附註。

## 董事就財務報表須承擔之責任

董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例，編製及真實兼公平地列報該等財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實兼公平地列報財務報表有關之內部監控，以確保並無重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起），選擇並應用適當之會計政策，以及在不同情況下作出合理之會計估算。

## 核數師之責任

我們之責任是根據審核之結果，對該等財務報表表達意見，並僅向整體股東報告，除此之外別無其他目的。我們概不就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核工作，以合理確定該等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

## 獨立核數師報告書

審核範圍包括執程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之有關程序須視乎核數師之判斷，包括評估財務報表重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）之風險。在作出該等風險評估時，核數師會考慮與 貴公司及 貴集團編製及真實兼公平地列報財務報表有關之內部監控，以在不同情況下設計適當之審核程序，但並非為對 貴公司及 貴集團之內部監控是否有效表達意見之目的。審核範圍亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作之會計估算是否合理，以及對財務報表之整體呈列方式作出評價。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製之財務報表足以真實兼公平地顯示 貴公司及 貴集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況，及其截至該日止年度之虧損及現金流量狀況，並按照香港公司條例妥為編製。

儘管我們並無發出保留意見，惟謹請注意財務報表附註33。 貴公司兩名董事因涉及 貴公司於二零零二年訂立有關重慶燃氣管業務之交易而被廉政專員公署（「廉政公署」）調查。目前，廉政公署調查正在進行中。廉政公署調查之進一步詳情載於 貴公司二零零七年三月二十一日之公佈（「公佈」）內。截至本報告日期，除上文及公佈所披露者外， 貴公司並不知悉廉政公署調查之當前狀況，因而不能對 貴集團經營及財政狀況之可能影響發表意見。

正風會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零七年四月二十四日

**Andrew David Ross**

執業證書編號P01183



## 綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	5	<b>6,814</b>	9,776
銷售成本		<b>(9,502)</b>	(4,242)
(虧損)／毛利		<b>(2,688)</b>	5,534
其他收入	6	<b>1,700</b>	661
分銷成本		<b>(2,042)</b>	(2,841)
行政開支		<b>(12,557)</b>	(11,926)
投資物業公平值(虧損)／收益		<b>(182)</b>	13,307
沒收土地按金收益／(虧損)		<b>340</b>	(1,650)
發展中物業減值虧損		<b>(560)</b>	—
預付土地租賃費用減值虧損		<b>(1,409)</b>	—
預付嘉年華會費用及按金減值虧損		<b>(5,000)</b>	—
其他應收款、按金及預付款項減值虧損		<b>(1,653)</b>	—
應收按揭貸款減值虧損撥回		<b>343</b>	3,030
經營(虧損)／溢利	7	<b>(23,708)</b>	6,115
融資成本	8	<b>(632)</b>	(3,012)
除稅前(虧損)／溢利		<b>(24,340)</b>	3,103
稅項	10	<b>141</b>	(68)
除稅後(虧損)／溢利		<b>(24,199)</b>	3,035
歸屬於：			
本公司股東	11	<b>(23,799)</b>	3,035
少數股東權益		<b>(400)</b>	—
		<b>(24,199)</b>	3,035
股息	12	—	—
每股(虧損)／盈利			
— 基本	13	<b>(1.16)仙</b>	0.15仙
— 攤薄		<b>不適用</b>	不適用

隨附附註構成該等財務報表之一部分。

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	14	<b>20,693</b>	21,149
投資物業	15	<b>79,264</b>	73,924
發展中物業	17	<b>34,156</b>	10,559
預付土地租賃費用	18	<b>175,939</b>	4,815
購買土地之按金	19	-	179,669
應收按揭貸款－於一年後應收部分	20	<b>8,452</b>	12,501
銀行抵押存款	21	<b>9,433</b>	5,212
		<b>327,937</b>	307,829
<b>流動資產</b>			
已完成持作銷售物業	22	<b>23,770</b>	32,242
應收按揭貸款	20	<b>8,583</b>	12,622
預付嘉年華會費用及按金		<b>6,797</b>	-
其他應收款、按金及預付款項		<b>10,061</b>	21,783
現金及銀行結餘		<b>2,711</b>	1,375
		<b>51,922</b>	68,022
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	23	<b>15,907</b>	10,957
銷售持作銷售物業所得按金		<b>613</b>	302
欠董事之款項	24	<b>8,407</b>	6,578
計息借款即期部分	25	<b>23,415</b>	26,776
應付稅項		<b>4,881</b>	4,197
銀行透支－有抵押		<b>9,988</b>	-
應付股息		<b>42</b>	42
		<b>63,253</b>	48,852

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
流動(負債)／資產淨值		<b>(11,331)</b>	19,170
<b>非流動負債</b>			
計息借款非即期部分	25	<b>2,338</b>	4,958
<b>資產淨值</b>		<b>314,268</b>	322,041
包括：			
資本	26	<b>41,926</b>	40,933
儲備	27	<b>272,342</b>	281,108
		<b>314,268</b>	322,041

黃景霖  
董事

區國泉  
董事

隨附附註構成該等財務報表之一部分

## 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	16	<b>159,056</b>	159,056
<b>流動資產</b>			
其他應收款·按金及預付款項		<b>37</b>	290
附屬公司之欠款	16	<b>162,478</b>	160,460
現金及銀行結餘		<b>42</b>	41
		<b>162,557</b>	160,791
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款		<b>343</b>	196
應付股息		<b>42</b>	42
		<b>385</b>	238
<b>流動資產淨值</b>		<b>162,172</b>	160,553
<b>資產淨值</b>		<b>321,228</b>	319,609
包括：			
股本	26	<b>41,926</b>	40,933
儲備	27	<b>279,302</b>	278,676
		<b>321,228</b>	319,609

黃景霖  
董事

區國泉  
董事

隨附附註構成該等財務報表之一部分。

## 權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 本集團

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	累計溢利 港幣千元	總數 港幣千元	少數股 東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
原列值於二零零五年一月一日	40,933	163,446	(2,215)	7,679	3,255	119,156	332,254	-	332,254
採納影響：									
— 香港會計準則第32號 及第39號	-	-	-	-	-	(4,221)	(4,221)	-	(4,221)
— 香港會計準則第40號	-	-	-	(7,679)	-	7,679	-	-	-
經重列	40,933	163,446	(2,215)	-	3,255	122,614	328,033	-	328,033
本年度淨溢利	-	-	-	-	-	3,035	3,035	-	3,035
因海外業務外幣兌換 而產生之外匯差異	-	-	-	-	7,346	-	7,346	-	7,346
二零零四年末期股息	-	-	-	-	-	(16,373)	(16,373)	-	(16,373)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	40,933	163,446	(2,215)	-	10,601	109,276	322,041	-	322,041
發行股本	993	2,235	-	-	-	-	3,228	-	3,228
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	400	400
本年度淨虧損	-	-	-	-	-	(23,799)	(23,799)	(400)	(24,199)
因海外業務外幣兌換 而產生之外匯差異	-	-	-	-	12,798	-	12,798	-	12,798
於二零零六年十二月三十一日	<b>41,926</b>	<b>165,681</b>	<b>(2,215)</b>	<b>-</b>	<b>23,399</b>	<b>85,477</b>	<b>314,268</b>	<b>-</b>	<b>314,268</b>

### 本公司

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總權益 港幣千元
於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 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	40,933	163,446	140,281	(25,051)	319,609
發行股本	993	2,235	-	-	3,228
本年度淨虧損	-	-	-	(1,609)	(1,609)
於二零零六年 十二月三十一日	<b>41,926</b>	<b>165,681</b>	<b>140,281</b>	<b>(26,660)</b>	<b>321,228</b>

## 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>		
除稅前(虧損)/溢利	<b>(24,340)</b>	3,103
<b>調整：</b>		
預付土地租賃費用攤銷	<b>77</b>	74
折舊	<b>1,429</b>	1,306
利息收入	<b>(100)</b>	(67)
利息開支	<b>632</b>	2,979
出售固定資產所得虧損/(收益)	<b>27</b>	(25)
投資物業公平值虧損/(收益)	<b>182</b>	(13,307)
發展中物業減值虧損	<b>560</b>	-
預付土地租賃費用減值虧損	<b>1,409</b>	-
預付嘉年華會費用及按金減值虧損	<b>5,000</b>	-
其他應收款、按金及預付款項減值虧損	<b>1,653</b>	-
可收回按揭貸款減值虧損撥回	<b>(343)</b>	(2,137)
其他應收款回撥	<b>-</b>	(203)
<b>營運資本變動前之經營虧損</b>	<b>(13,814)</b>	(8,277)
已完成持作銷售物業減少/(增加)	<b>9,502</b>	(2,216)
應收按揭貸款減少	<b>9,623</b>	9,966
預付嘉年華會費用及按金增加	<b>(11,797)</b>	-
其他應收款、按金及預付款項減少	<b>10,477</b>	29,404
應付賬款及其他應付款增加/(減少)	<b>4,539</b>	(18,219)
銷售持作銷售物業所得按金減少	<b>299</b>	49
<b>經營業務所得現金</b>	<b>8,829</b>	10,707
已收利息	<b>100</b>	67
已付利息	<b>(632)</b>	(2,979)
退回/(已付)海外稅項	<b>725</b>	(561)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>	<b>9,022</b>	7,234

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>投資業務之現金流量</b>			
購買固定資產		(365)	(897)
出售固定資產所得款項		-	56
收購一間附屬公司	28	400	-
投資物業增加		(2,800)	(2,460)
發展中物業(增加)／減少		(11,729)	282
出售土地租賃費用之所得款項		2,310	-
物業發展合營企業投資減少		-	6,488
銀行抵押存款(增加)／減少		(4,042)	396
<b>投資業務(所耗)／所得現金淨額</b>		<b>(16,226)</b>	<b>3,865</b>
<b>融資業務之現金流量</b>			
發行股份所得款項淨額		3,228	-
新增貸款		24,818	26,923
償還貸款		(32,069)	(35,626)
董事墊款／(獲還款)		2,622	(50)
支付股息		-	(16,373)
<b>融資業務所耗現金淨額</b>		<b>(1,401)</b>	<b>(25,126)</b>
<b>現金及現金等值項目之減少淨額</b>		<b>(8,605)</b>	<b>(14,027)</b>
於年初之現金及現金等值項目		1,375	15,131
匯率變動之影響		(47)	271
於年底之現金及現金等值項目		<b>(7,277)</b>	<b>1,375</b>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
現金及銀行結餘		2,711	1,375
銀行透支—有抵押		(9,988)	-
		<b>(7,277)</b>	<b>1,375</b>

隨附附註構成該等財務報表之一部分。

# 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 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

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則規定之適用披露事項。財務報表乃採用歷史成本法編製，惟若干資產及金融工具除外。如附註3主要會計政策所述，該等資產及金融工具乃以公平值列賬。

編製該等財務報表所使用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所使用者一致，惟於採納已於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（統稱為「新香港財務報告準則」）後，本集團已變更其若干會計政策，且本集團於編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時並未提早採納該等新香港財務報告準則。

## 2 編製基準 (續)

於該等財務報表中採納之適用新香港財務報告準則載列如下。

香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利—精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(經修訂)	匯率變動之影響—海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(經修訂)	預測集團內交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號(經修訂)	選擇以公平值列賬
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(經修訂)	金融工具：確認及計量及保險合約—財務擔保合約
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—詮釋第4號	釐定一項安排是否包含租賃
香港財務報告準則—詮釋第5號	對終止運作、復修及環境重建基金 產生之權益享有之權利
香港財務報告準則—詮釋第6號	參與特定市場產生之責任—廢料電器及電子設備
香港會計準則第1號、 香港會計準則第27號及 香港財務報告準則第3號(經修訂)	因應二零零五年香港公司條例(經修訂)之修訂

採納該等新香港財務報告準則並未導致本集團之會計政策及綜合財務報表使用之計算方法產生重大變動。由於對當前及過往會計期間之業績並無產生重大影響，故毋須對過往期間作出調整。

於該等財務報表批准日期，下列準則及詮釋已頒佈但尚未生效：

香港會計準則第1號(經修訂)	附註a	資本披露
香港財務報告準則第7號	附註a	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	附註b	業務分部
香港財務報告準則—詮釋第7號	附註c	根據香港會計準則第29號—在惡性通貨 膨脹經濟中之財務報告應用重列法
香港財務報告準則—詮釋第8號	附註d	香港財務報告準則第2號之範圍
香港財務報告準則—詮釋第9號	附註e	重新評估嵌入式衍生工具
香港財務報告準則—詮釋第10號	附註f	中期財務報告及減值
香港財務報告準則—詮釋第11號	附註g	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港財務報告準則—詮釋第12號	附註h	服務經營權安排

# 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 2 編製基準 (續)

- 附註a: 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效  
附註b: 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效  
附註c: 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效  
附註d: 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效  
附註e: 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效  
附註f: 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效  
附註g: 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效  
附註h: 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團已開始考慮上述準則及修訂之潛在影響，但仍未能確定該等香港財務報告準則是否會對其營運業績及財務狀況之編製及呈列方式產生重大影響。該等準則及修訂可能會導致日後業績及財務狀況之編製及呈列方式發生變動。

## 3 主要會計政策

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二零零六年十二月三十一日之財務報表。本集團內公司之間之一切重大結餘及交易均已在綜合賬目時對銷。

於本財政年度收購或出售之附屬公司，其業績由控制權轉移至本集團之生效日期或控制權終止之生效日期起分別列入或不列入綜合收益表內。

少數股東權益指外界股東於附屬公司經營業績及資產淨值之權益。

### (b) 附屬公司

附屬公司乃指本集團所有有權監控其財務及營運政策之實體且一般擁有其半數以上投票權之股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

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。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (c) 固定資產

固定資產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。固定資產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固定資產時預期獲得之經濟利益，該等開支則撥作固定資產之額外成本計算。

固定資產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%。

報廢或出售固定資產之收益或虧損，乃有關資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額，並於收益表中確認。

#### (d) 投資物業

投資物業乃已完成建築工程及發展之土地及樓宇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。投資物業之公平值之量計採用公平值模式而其產生之盈虧則在當期發生之收益表中入賬。所有投資物業每年由合資格外部估值師按公開市值評估。

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策 (續)

#### (e) 發展中物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業之所得款項，減適用可變開支及物業完成時預計成本或管理層根據現行市場推廣條件作出之估計釐定。

物業發展成本包括發展期間產生之建造成本及專業費用。於物業完成時，該等發展物業會轉列為持作銷售已完成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目之預計施工期超過一年。

#### (f) 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分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初步款項。該等款項乃按剩餘之租約年期以直線法攤銷。倘出現減值，則有關減值於收益表支銷。

#### (g) 已完成持作銷售物業

已完成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。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (h) 應收按揭貸款

應收按揭貸款初步按公平值入賬，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款之原訂條款收回全部款項時，本集團須就應收按揭貸款作出減值撥備。撥備金額為有關資產賬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。

#### (i) 資產減值

可使用年期無限之資產毋須攤銷，惟會每年最少作一次減值測試或當出現事件或情況改變，顯示賬面值未必能收回時，亦會檢討有否減值。須予攤銷之資產，在出現事件或情況改變，顯示未必能收回賬面值時會檢討有否減值。

資產賬面值超過可收回款額之部分會確認為減值虧損。可收回款額為資產公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。該項減值虧損於收益表中確認，如資產以估值計算而減值虧損亦不超逾相同資產之重估盈餘，則以重估減少處理。

倘用以釐定可收回價值之估算有任何變動，減值虧損可予撥回。減值虧損之撥回只以在過往年度未有確認減值虧損之情況下釐定之資產賬面值為限。減值虧損之撥回計入收益表，按估值入賬之資產則另作別論，在此情況下，減值虧損之撥回則視作重估增值。

# 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 3 主要會計政策 (續)

### (j) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款先按公平值確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

### (k) 稅項

香港所得稅以估計應課稅溢利減本集團內各公司承前可用之稅務虧損按現行稅率提撥。在海外註冊成立之附屬公司，所得稅乃以估計應課稅溢利按當地適用稅率提撥。本港附屬公司司法權區進行之該等中國房地產發展項目，所得稅乃以物業銷售額按當地適用稅率提撥。

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之稅率計量遞延稅項。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。

遞延所得稅乃就附屬公司，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。

### (l) 外幣兌換

年內之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之兌換率換算為港幣。損益以加權平均兌換率換算為港幣。於換算時所產生之兌換差額均計入換算儲備內。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (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分成本。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分中斷或完成時，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。倘貨幣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。

或然負債並未於財務報表確認，凡經濟資源可能流出時，其將會於財務報表附註中披露。或然資產並未於財務報表確認，惟凡有可能出現經濟效益流入時，則須作出披露。

# 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 3 主要會計政策 (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) 發展物業及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確認。

### (p) 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。

### (q) 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共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。

### 3 主要會計政策 (續)

#### (q) 員工福利 (續)

##### (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分比計算,並在到期時計入收益表強積金計劃之資產與本集團之資產分開,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附屬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附屬公司需以其員工之基本薪金之某一百分比向該計劃供款作為其計劃下之員工之退休權益。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。

##### (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,並相應增加僱員權益(僱員股份酬金儲備)。

# 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 4 重要會計估算及判斷

編製財務報表之估算及判斷乃持續評估，並以過往經驗及其他因素（包括於有關情況下相信就未來事件作出之合理期望）為基準。本集團會就未來業務作出估算及假設。所得出之會計估算在定義上很少與相關實際結果相同。會對下個財政年度之資產與負債之賬面值造成重大影響之估計及假設討論如下。

### (a) 所得稅及遞延稅項

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溢利時，則會確認與該等臨時差額或稅務損失相關之遞延稅項資產。實際應用之結果或有不同。

### (b) 土地增值稅

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及支付，在中國各城市之不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳管理估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄之金額不同，而有關差異或影響地方稅務機關落實有關稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

## 4 重要會計估算及判斷 (續)

### (c) 折舊

若干經營性資產之折舊構成本集團之一項重大營運成本。固定資產之成本採用直線法在各有關資產之估計使用年期內計提折舊支出。本集團定期對技術及行業狀況、資產報廢活動及殘值之變動進行複核，以對估計餘下可使用年期及折舊率進行調整。

實際可使用年期可能與其估計可使用年期不同。因此，定期複核可能導致折舊年期之變動及以後期間折舊費用之相應變動。

## 5 營業額

營業額代表向外界客戶銷售已完成持作銷售物業、投資物業及發展中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，其分析載述如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銷售物業	<b>14,619</b>	10,781
減：銷售物業退還	<b>(9,268)</b>	(3,993)
物業租金	<b>1,463</b>	2,988
	<b>6,814</b>	9,776

由於本集團之營業額及業績之所佔部分全產生於中國之地產業務，故並無呈列年內之地區分析。

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 6 其他收益

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行利息收入	100	67
銷售物業返還之沒收抵押收入	1,069	137
出售固定資產收益	-	25
外匯收益淨額	236	-
罰金收入	189	400
其他收入	106	32
	<b>1,700</b>	<b>661</b>

### 7 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)以下各項後列賬:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
核數師酬金	405	314
攤銷預付土地租賃費用	77	74
出售已完成持作銷售物業成本	12,438	6,279
減:退還物業成本	(2,936)	(2,037)
折舊	1,429	1,306
出售固定資產虧損	27	-
土地及樓宇經營租約之最低租金	254	243
外匯虧損淨額	-	206
員工成本,包括董事酬金(附註9):		
— 界定供款退休計劃之供款	92	186
— 薪金及其他員工成本	3,867	3,653

## 8 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須悉數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息		
— 五年內	2,423	2,082
— 超過五年	—	897
其他借貸利息	38	33
總和	2,461	3,012
減：合資格資產成本資本化之金額	(1,829)	—
	632	3,012

## 9 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：

	二零零六年 薪金			總數 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	及其他福利 港幣千元	公積金供款 港幣千元	
<b>執行董事</b>				
曾煒麟先生(主席)	—	786	12	798
郭慧玫女士	—	295	12	307
劉潭華先生	—	173	9	182
蕭景年先生	—	320	—	320
<b>獨立非執行董事</b>				
許培偉先生	—	50	3	53
林柏森先生	—	50	3	53
黃潤權博士	—	50	3	53
	—	1,724	42	1,766

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 9 董事及員工薪酬 (續)

#### (a) 董事薪酬 (續)

	二零零五年			總數 港幣千元
	薪金	董事袍金	公積金供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>執行董事</b>				
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
<b>獨立非執行董事</b>				
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

在本年度，本集團賬面值為港幣4,787,000元 (二零零五年：港幣4,882,000元) 之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。

## 9 董事及員工薪酬 (續)

### (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(二零零五年:三名)本公司之董事,其酬金詳情已載於上文。其餘兩名(二零零五年:兩名)人士之酬金如下:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
基本薪金及其他福利	626	601
公積金供款	23	22
	<b>649</b>	<b>623</b>

其餘兩位最高薪酬人士之範圍如下:

### 薪酬範圍

	人士人數	
	二零零六年	二零零五年
港幣零元至港幣1,000,000元	2	2

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 10 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中國之所得稅		
— 於中國註冊成立之附屬公司	—	—
— 於香港註冊成立而在中國擁有房 地產開發項目之附屬公司	(141)	68
	<b>(141)</b>	<b>68</b>

在中國註冊成立之附屬公司之企業所得稅，乃按本年度估計之應課溢利按15%之稅率計算（二零零五年：15%）。

在香港註冊成立並在中國擁有物業發展項目之附屬公司之企業所得稅，乃按物業發展項目所產生之銷售收益之3%（二零零五年：3%）計算。

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溢利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。

## 10 稅項 (續)

本年度撥備與根據綜合收益表計算之稅項之對賬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	<b>(24,340)</b>	3,103
按本地稅率17.5%(二零零五年:17.5%)計算之 (名義稅收抵免額)/稅項	<b>(4,259)</b>	543
於中國成立附屬公司按不同稅率之影響	<b>1,137</b>	(216)
由香港附屬公司在中國營運之 物業發展項目對採用不同稅基礎之影響	<b>1,670</b>	(477)
不可扣稅開支之稅項影響	<b>1,303</b>	333
加速折舊免稅額之稅項影響	<b>10</b>	43
毋須課稅收入之稅項影響	<b>(2)</b>	(158)
實際稅項(抵免)/開支	<b>(141)</b>	68

由於本公司與本集團於結算日之臨時時差並不重大，因此並無提撥遞延稅項(二零零五年：港幣零元)。

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 11 股東應佔（虧損）／溢利

包括在本集團股東應佔綜合虧損港幣23,799,000元（二零零五年：溢利港幣3,035,000元），虧損港幣1,609,000元（二零零五年：港幣1,071,000元）已計入本公司之財務報表內。

### 12 股息

董事不建議派發有關截止二零零六年十二月三十一日止之股息（二零零五年：港幣零仙）。

### 13 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據股東應佔虧損港幣23,799,000元（二零零五年：溢利港幣3,035,000元）及年內已發行股份之加權平均數2,054,685,000股（二零零五年：2,046,650,000股）計算。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度內無攤薄情況發生，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 14 固定資產

### 本集團

	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置及 辦公室設備 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	總數 港幣千元
<b>成本</b>					
於二零零五年一月一日					
— 原列值	25,451	3,879	562	2,076	31,968
— 採納香港會計準則第17號 之影響	(1,482)	—	—	—	(1,482)
— 重列值	23,969	3,879	562	2,076	30,486
外匯差異	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
外匯差異	697	97	23	41	858
增加	—	91	—	274	365
出售	—	(15)	—	(547)	(562)
於二零零六年十二月三十一日	25,369	4,489	602	1,781	32,241
<b>累計折舊</b>					
於二零零五年一月一日					
— 原列值	4,227	2,661	561	1,938	9,387
— 採納香港會計準則第17號 之影響	(145)	—	—	—	(145)
— 重列值	4,082	2,661	561	1,938	9,242
外匯差異	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
外匯差異	105	59	23	32	219
本年度支出	1,003	348	—	78	1,429
出售時對銷	—	(14)	—	(517)	(531)
於二零零六年十二月三十一日	6,182	3,364	595	1,407	11,548
<b>賬面淨值</b>					
於二零零六年十二月三十一日	19,187	1,125	7	374	20,693
於二零零五年十二月三十一日	19,598	1,345	7	199	21,149

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 14 固定資產 (續)

上述所示以長期租約持有之樓宇賬面值包括：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於香港境內之樓宇	<b>4,787</b>	4,882
於中國之樓宇	<b>14,400</b>	14,716
	<b>19,187</b>	19,598

於中國之樓宇主要包括停車場及在建築項目上之其他設施。

賬面淨值港幣4,787,000元(二零零五年:港幣4,882,000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。

### 15 投資物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
公平值		
於一月一日	<b>73,924</b>	54,986
外匯差異	<b>2,721</b>	2,425
由已完成持作銷售物業轉出	-	746
增加	<b>2,800</b>	2,460
投資物業公平值(虧損)/收益	<b>(181)</b>	13,307
於十二月三十一日	<b>79,264</b>	73,924

## 15 投資物業 (續)

於二零零六年十二月三十一日之本集團投資物業的公平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二零零六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中國，並以長期租約持有。於二零零六年十二月三十一日，賬面總值港幣46,602,000元（二零零五年：港幣44,021,000元）之投資物業的房產證還未發出。

賬面總值港幣20,717,000元（二零零五年：港幣23,927,000元）之若干投資物業已抵押予銀行作為本集團內公司的銀行融資抵押品。

## 16 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份·按成本	<b>159,056</b>	159,056
附屬公司欠款	<b>162,478</b>	160,460

非上市股份之賬面值乃按於一九九九年本公司進行集團重組，本公司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

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 16 於附屬公司之投資 (續)

截至二零零六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
		間接	直接		
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
鉤濠集團有限公司	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
鉤濠房地產開發(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元	物業發展
均翔股份有限公司	香港	-	100%	普通股港幣200元 及無投票權遞延股 港幣200元	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

## 16 於附屬公司之投資 (續)

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
		間接	直接		
		鈞濠新能源有限公司	香港		
同威集團有限公司	香港/中國	-	78.26%	港幣1,840,000元	民間文化、娛樂 及其他嘉年華 活動之營運

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。

## 17 發展中物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
發展成本	<b>27,314</b>	5,573
資本化利息	<b>6,815</b>	4,986
匯兌差額	<b>587</b>	196
	<b>34,716</b>	10,559
減：減值虧損撥備	<b>(560)</b>	-
	<b>34,156</b>	10,559

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物業發展項目簽署之合約，其合作夥伴將負責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。

已計入發展中物業之總資本化利息在二零零六年十二月三十一日為港幣7,081,000元(二零零五年：港幣4,986,000元)。截至二零零六年十二月三十一日止年度資本化利率為7.25%(二零零五年：無)。

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 18 預付土地租賃費用

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於中國持有之租賃土地·租期逾五十年	177,348	4,815
減:減值虧損撥備	(1,409)	–
	<b>175,939</b>	<b>4,815</b>

預付土地租賃費用包括購買土地使用權以供物業發展之成本·該等土地均位於中國·並以長期租約持有。於二零零六年十二月三十一日·所有土地使用權證均正在取得中。

### 19 購買土地之按金

結餘包括支付予中國當局以取得在中國之土地的所有權之款項。

### 20 應收按揭貸款

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收貸款總額·已抵押	22,957	32,580
滙兌差額	444	(748)
減:減值虧損撥回	(6,366)	(6,709)
	<b>17,035</b>	<b>25,123</b>
減:列為流動資產之一年內到期償還之貸款	(8,583)	(12,622)
	<b>8,452</b>	<b>12,501</b>

## 20 應收按揭貸款 (續)

應收按揭貸款之流動及非流動部分賬面值與其公平值相近。公平值是按本集團之銀行貸款年利率7.25% (二零零五年：年利率7.25%) 作為計量基礎而得出之折現現金流量。

應收按揭貸款乃指本集團向物業買家提供之免息貸款，此等貸款根據貸款協議分期償還。

## 21 銀行抵押存款

有關結餘指抵押予銀行作為提供予本集團物業買家按揭貸款之抵押品及銀行給予本集團之透支信貸。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。

## 22 已完成持作銷售物業

所有已完成持作銷售物業均位於中國，並以長期租約持有。

於二零零六年十二月三十一日，若干已完成持作銷售物業中賬面總值港幣6,310,000元 (二零零五年：港幣15,675,000元) 之物業並未發出土地及物業業權證予本集團。

賬面總值港幣9,072,000元 (二零零五年：港幣8,531,000元) 若干已完成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抵押品。

## 23 應付賬款及其他應付款

應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期至90日	3,505	20
91日至180日	-	-
181日至360日	-	12
超過360日	6,343	4,346
	<b>9,848</b>	<b>4,378</b>

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 24 應付董事之款項

該等應付董事款項屬往來賬目，為無抵押、不計利息且無固定還款期。

### 25 計息借款

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
由第三者提供之貸款，無抵押及須悉數償還		
— 即時或一年內	1,715	1,834
— 一年以上至兩年內	2,338	2,039
— 兩年以上至五年內	—	2,919
— 五年以上	—	—
	<b>4,053</b>	6,792
減：列為流動負債部分	<b>(1,715)</b>	(1,834)
	<b>2,338</b>	4,958
以非流動負債列示總數	<b>2,338</b>	4,958
第三者提供之貸款之流動部分	1,715	1,834
銀行抵押貸款	21,700	24,942
	<b>23,415</b>	26,776
以流動負債列示總數	<b>23,415</b>	26,776
計息借款總數	<b>25,753</b>	31,734

## 25 計息借款 (續)

由第三者提供之貸款利息乃以未償還餘額按年利率11.4% (二零零五年: 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% (二零零五年: 年利率7.25%) 計提。該貸款以不多於下列集團資產作擔保:

- (a) 本集團之若干投資物業, 賬面總值約港幣20,717,000元 (二零零五年: 港幣23,927,000元); 及
- (b) 本集團之若干已完成持作銷售物業, 賬面總值約港幣9,072,000元 (二零零五年: 港幣8,531,000元)。

銀行透支信貸乃以本集團賬面值約港幣4,787,000元 (二零零五年: 港幣4,882,000元) 之樓宇及港幣5,000,000元 (二零零五年: 港幣零元) 之已抵押存款作擔保。

## 26 股本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
法定:		
5,000,000,000股每股面值港幣0.02元之普通股	<b>100,000</b>	100,000
已發行及繳足股本:		
2,096,310,000股每股面值港幣0.02元之普通股	<b>41,926</b>	40,933

年內本公司已發行股本之變動概要如下:

	股份數目	
	二零零六年 千股	二零零五年 千股
於一月一日	<b>2,046,650</b>	2,046,650
行使購股權	<b>49,660</b>	-
於十二月三十一日	<b>2,096,310</b>	2,046,650

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 27 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香港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分。

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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
實繳盈餘	<b>140,281</b>	140,281
累積虧損	<b>(26,660)</b>	(25,051)
	<b>113,621</b>	115,230

## 28 收購一間附屬公司

	二零零六年 港幣千元
購入資產淨值：	
現金及銀行結餘	1,840
少數股東權益	(400)
	<u>1,440</u>
支付方式：	
已付現金	<u>1,440</u>
附屬公司之現金及現金等值項目之現金流量淨值分析	
購入現金及銀行結餘	1,840
現金代價	(1,440)
	<u>400</u>

## 29 經營租約承擔

### (a) 本集團作為承租人

於結算日，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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	235	282
兩年至五年內（包括首尾兩年）	-	235
	<u>235</u>	<u>517</u>

概無就或然租金訂立任何安排。

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 29 經營租約承擔 (續)

#### (b) 本集團作為出租人

於結算日，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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	1,280	1,304
兩年至五年內(包括首尾兩年)	1,771	1,725
五年以上	2,100	2,019
	<b>5,151</b>	<b>5,048</b>

本集團概無訂立有關或有租金之安排。

於結算日，本公司並無任何作為承租人和出租人之經營租約承擔。

### 30 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地租賃費用	4,777	—
物業發展開支	—	1,581
已批核但未訂約：		
物業發展開支	224,026	—
	<b>228,803</b>	<b>1,581</b>

## 31 或然負債

於結算日，本集團之或然負債如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
售出物業之土地增值稅(a)	17,254	17,254
就嘉年華會活動之進口設備向中國海關提供擔保(b)	5,000	-

- (a) 按照深圳地方稅務機關自二零零五年十一月一日起就銷售物業徵收土地增值稅。根據董事之最佳估計，於一九九九年、二零零零年及二零零一年售出物業之土地增值稅達港幣17,254,000元，並未於財務報表內作撥備。
- (b) 本集團已就嘉年華會活動之進口場地機器及設備所產生之任何關稅向中國海關提供保證。

本公司已就授予其附屬公司金額為港幣10,000,000元（二零零五年：港幣零元）之一般銀行融資向一家銀行提供公司擔保。於結算日，本公司之銀行融資所動用數額以港幣9,988,000元（二零零五年：港幣零元）為限。

## 32 金融工具

本集團於中國從事經營，故須有特別考慮及承受重大風險，當中包括與政治、經濟及法律環境有關之風險、國家政府當局對定價法規之影響以及行業競爭等。

### (a) 外幣風險

除若干銷售所得款項以港幣計值外，本集團之業務主要以人民幣進行。於二零零六年十二月三十一日，本集團之絕大多數資產及負債以人民幣及港幣計值，而董事認為，本集團之外幣風險並不重大。

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 32 金融工具 (續)

#### (b) 價格風險

本集團並無面對任何重大金融工具價格風險。

#### (c) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。本集團之信貸風險指應收按揭貸款及其他應收款之總餘額。

#### (d) 流動資金風險

本集團管理人員致力維持充裕之現金及現金等值項目，或透過獲授充足信貸額為建設項目提供資金。

#### (e) 現金流量及公平值利率風險

本集團之收入及經營活動產生之現金基本與市場利率變動無關。本集團未持有重大之附息資產。本集團之利率變動風險主要因其長期借款而產生。變動利率之借款令本公司承受現金流量利率風險。

#### (f) 公平值

所有金融工具按其於二零零六年及二零零五年十二月三十一日之公平值無重大差別之金額列賬。

### 33 廉政公署調查該項交易之任何不合規之處

於二零零七年一月，廉政專員公署（「廉政公署」）就本公司兩名董事曾煒麟先生及郭慧玟女士因涉及本公司於二零零二年訂立有關重慶燃氣管業務之交易（「該項事件」）而受調查。上述事件之進一步詳情列入二零零七年三月二十一日之公佈（「公佈」）。廉政公署調查正在進行中。

除了廉政公署調查之進一步消息外，本公司已委任李湯陳會計師事務所出任獨立核數師，並成立獨立委員會，以就該項事項之廉政公署調查對本集團之有關交易進行審查。

於該等財務報表批准之日，除上述及公佈所披露者外，本公司現時並未知悉廉政公署調查情況及任何導致其相信廉政公署調查或該項事項對本集團經營及財務狀況有重大不利影響之情況。

### 34 結算日後事項

於結算日後，主要股東Rhenfield Development Corp於二零零七年一月十一日與第三者香港中興集團有限公司訂立補足配售協議，配售180,500,000股本公司股份。同日，本公司訂立補足認購協議，同意以每股港幣0.1057元之價格向Rhenfield Development Corp發行180,500,000股每股面值港幣0.02元之股份。於二零零七年一月二十五日，上述股份獲配發。

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 35 比較數字

由於審閱財務報表之呈報方式，故此財務報表之若干項目經已重新分類，以更合適方式呈列有關事件或交易。因此，比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

### 36 財務報表批准

本財務報表由董事會於二零零七年四月二十四日批准及授權刊發。

## 物業詳情

名稱／位置	種類	應佔權益	完成階段	預計完工日期
<b>持作發展物業</b>				
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
一幅地皮 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 白果洞管理區	住宅及商業	100%	規劃中	不適用
一幅地皮 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 草埔西環路	住宅及商業	50%	規劃中	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
<b>持作銷售物業</b>				
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
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
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

名稱／位置	種類	應佔權益	完成階段	預計完工日期
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 布吉鎮 環城西路	住宅及商業	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 布吉鎮 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
<b>持作投資物業</b>				
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

名稱／位置	種類	應佔權益	完成階段	預計完工日期
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
德福花園第一期多個單位 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 布吉鎮 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 布吉鎮 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