

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國海澱集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA HAIDIAN HOLDINGS LIMITED

中國海澱集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

主要交易 –  
建議收回中國土地  
及  
合資安排

中國海澱集團有限公司之財務顧問



華富嘉洛企業融資有限公司

中國海澱集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年一月十五日星期二上午十時三十分假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店二樓岸濤廳二廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第90頁至第91頁。不論閣下能否出席該大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，並無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

二零零七年十二月二十七日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團財務資料 .....	14
附錄二 — 中國土地評估 .....	79
附錄三 — 一般資料 .....	85
股東特別大會通告 .....	90

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則所定義者
「拍賣中國土地」	指	將於公開拍賣出售的50%中國土地面積
「董事會」	指	董事會
「冠城」	指	冠城大通股份有限公司，其股份在中國上海交易所上市
「冠城集團」	指	冠城及其附屬公司
「本公司」	指	中國海澱集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「補償」	指	深圳政府就收回土地將向森帝支付的補償
「關連人士」	指	上市規則所定義者，而「關連」一詞亦按此詮釋
「董事」	指	本公司之董事
「依波精品」	指	依波精品（深圳）有限公司，於中國成立的公司，並為本公司全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以便股東考慮及酌情批准收回土地協議、合資安排協議及據此擬進行的交易
「福建豐裕」	指	福建豐裕投資有限公司（前稱福州盈裕投資有限公司），於中國成立的公司，分別由薛女士及陸女士擁有約68.5%及31.5%權益

## 釋 義

「福州大通」	指	福州大通機電有限公司，於中國成立的中外合資公司，分別由冠城及本公司擁有51%及49%權益，而兩位股東的投票權相等
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「江蘇大通」	指	江蘇大通電機有限公司，於中國成立的中外合資公司，分別由冠城、清江及本公司擁有41.25%、33.75%及25%權益
「京冠」	指	北京京冠房地產開發有限公司，於中國成立的公司，先前為本公司全資附屬公司
「合資安排」	指	森帝及冠城根據合資安排協議就土地重整合作的安排
「合資安排協議」	指	森帝與冠城就合資安排所訂立日期為二零零七年十二月三日的有條件協議
「土地重整」	指	根據收回土地協議重整中國土地
「收回土地」	指	深圳政府根據收回土地協議收回中國土地
「收回土地協議」	指	森帝與深圳政府就收回土地所訂立日期為二零零七年十二月三日的有條件協議
「最後可行日期」	指	二零零七年十二月二十一日，為確定載於本通函若干資料之最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陸女士」	指	陸曉珺，福建豐榕的股東
「薛女士」	指	薛黎曦，福建豐榕的股東兼非執行董事
「公開拍賣」	指	就拍賣中國土地在深圳市土地房產交易中心進行拍賣
「中國」	指	中華人民共和國
「中國土地」	指	位於中國廣東省深圳市南山區月亮灣大道93號、面積為101,576.7平方米的一幅土地
「清江」	指	江蘇清江電機股份有限公司，於中國成立的公司
「保留中國土地」	指	由深圳政府保留的50%中國土地面積
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣，本通函所採用人民幣兌港元的匯率為人民幣1.00元兌1.04港元
「森帝」	指	森帝木業(深圳)有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳政府」	指	深圳市南山區人民政府
「上海交易所」	指	上海證券交易所

## 釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



**CHINA HAIDIAN HOLDINGS LIMITED**

**中國海澱集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

執行董事:

韓國龍先生 (主席)  
王少蘭先生 (副主席)  
商建光先生 (行政總裁)  
石濤先生  
林代文先生

註冊辦事處:

P.O. Box 309  
Ugland House  
South Church Street  
Grand Cayman  
Cayman Islands

非執行董事:

薛黎曦女士

主要營業地址:

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
27樓  
2701-2705及2715-2716室

獨立非執行董事:

馮子華先生  
鄺俊偉博士  
李強先生

敬啟者:

主要交易 –  
建議收回中國土地  
及  
合資安排

緒言

南山半島大氣污染綜合整治方案乃深圳政府為改善南山半島地區之空氣質素而推行的措施。現時由本公司全資附屬公司森帝佔用作生產廠房之中國土地位於南山半島地區。森帝主要從事木材產品製造及分銷業務。深圳政府已頒令森帝終止其業務並將中國土地交回深圳政府，以配合實行南山半島大氣污染綜合整治方案。

## 董事會函件

鑑於以上情況，森帝與深圳政府於二零零七年十二月三日訂立收回土地協議，據此，深圳政府將收回現時授予森帝之中國土地。深圳政府將保留中國土地之50%面積，並安排中國土地餘下50%面積透過公開拍賣出售。深圳政府將向森帝支付中國土地於公開拍賣所得款項之89.5%，作為向森帝收回土地之補償。

根據收回土地協議，森帝須於向深圳政府交還中國土地前將其重整。於二零零七年十二月三日，森帝與冠城訂立合資安排協議，據此，冠城同意出資進行土地重整。根據合資安排協議，森帝於中國土地之權益及冠城之現金注資分別佔於合資安排之71.27%及28.73%權益。

根據上市規則第14章，收回土地及合資安排均構成本公司之「主要交易」。兩項交易均須待股東批准，方可作實。本公司將會召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准收回土地協議、合資安排協議及所涉交易。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）土地收回及土地重整之詳情，以及股東特別大會通告。

### 收回土地協議

#### 日期

二零零七年十二月三日

#### 訂約各方

- (a) 深圳政府；及
- (b) 森帝。

深圳政府乃中國廣東省深圳市南山區地區政府。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知、全悉及確信，深圳政府為獨立於本公司或其關連人士的第三方，且與彼等概無關連。

## 董事會函件

### 主要事項

根據收回土地協議，深圳政府將收回目前租予本公司全資附屬公司森帝之中國土地。深圳政府將保留中國土地面積50%，並安排透過公開拍賣出售中國土地餘下50%面積。

### 公開拍賣

根據收回土地協議，待深圳政府達成下列條件後，森帝會將拍賣中國土地交還深圳政府，讓其安排於深圳市土地房產交易中心進行公開拍賣：

- (a) 獲深圳市規劃局批准將土地用途由工業及倉庫改為住宅、酒店及辦公室；
- (b) 獲深圳市規劃局及深圳市國土資源和房產管理局批准拍賣中國土地的下列土地使用比率：
  - (i) 50%面積（約相當於25,394平方米）將作住宅發展用途，地積比率不少於3.6倍，建築面積約91,419平方米；及
  - (ii) 餘下50%面積將作酒店、辦公室及商業發展用途，地積比率不少於4.5倍，建築面積約114,273平方米；及
- (c) 獲深圳市國土資源和房產管理局同意根據公開拍賣自土地使用權出讓合同日期起重新計算拍賣中國土地之租賃年期。

於最後可行日期，深圳政府並無取得以上任何所需批准。

預期公開拍賣將於收回土地協議成為無條件當日起計60天內完成。

森帝有權於公開拍賣競投，深圳政府已表示，倘森帝決定獨立或與冠城集團共同參與公開拍賣，將豁免其支付拍賣保證金之規定。森帝可能獨立或與冠城共同參與公開拍賣。倘森帝決定參與公開拍賣，本公司將於適當時候確保符合上市規則的有關規定。

## 土地重整

根據收回土地協議，森帝於向深圳政府交回中國土地前須履行若干有關土地重整的責任，包括終止在中國土地上所有營運；出售機器、物料及存貨；清拆在中國土地上的建築物；償還森帝相關借貸及其他應付款項；及支付森帝員工遣散費。

預計土地重整的成本約人民幣198,000,000元（約相當於206,000,000港元）。

## 補償

森帝將就收回土地自深圳政府收取補償，金額相當於拍賣中國土地的公開拍賣所得款項89.5%。深圳政府將取得公開拍賣所得款項餘下10.5%，撥作發展保留中國土地的資金。預期深圳政府將於收取在公開拍賣出售中國土地所得款項後60天內向森帝支付補償。

深圳政府尚未訂定拍賣中國土地在公開拍賣的內定最低價。

## 補償的用途

森帝擬將所獲補償：(i)撥付土地重整成本超出冠城根據合資安排協議出資額的金額；及(ii)餘額將撥作本集團一般營運資金。

## 先決條件

收回土地協議須待股東於股東特別大會批准有關收回土地協議及據此擬進行交易的決議案後，方可作實。

## 完成

收回土地預期於收回土地協議成為無條件之日起計300天內完成。

## 合資安排協議

### 日期

二零零七年十二月三日

### 訂約各方

- (a) 冠城；及
- (b) 森帝。

冠城為於上海交易所上市的公司。冠城集團主要從事物業發展及投資以及漆包銅綫製造及銷售業務。

本公司擁有冠城已發行股本約16.4%權益。

福建豐榕為冠城單一最大股東，於最後可行日期擁有冠城已發行股本約26.8%權益。福建豐榕分別由薛女士及陸女士擁有約68.5%及31.5%權益。薛女士為非執行董事，因此屬本公司關連人士。此外，薛女士及陸女士為韓國龍先生的兒媳婦。執行董事韓國龍先生及彼之妻子共同擁有控股股東信景國際有限公司全部股本權益。因此，陸女士亦為本公司關連人士。除上文所述者及據董事所深知，本公司關連人士概無擁有冠城任何權益。薛女士及陸女士並無擁有本公司任何權益。

福建豐榕擁有冠城已發行股本不足30%。此外，根據中國法律，由於薛女士及陸女士擁有冠城約26.8%權益，故彼等無權控制冠城及其附屬公司的董事會，故此，薛女士及陸女士在並無其他冠城股東的支持下無法委任冠城董事。因此，根據上市規則，冠城並非本公司關連人士。薛女士為冠城的董事，而陸女士並無於冠城擔任任何職位。

本公司共同控制實體福州大通分別由冠城及本公司擁有51%及49%權益，此兩名股東之投票權均等。本公司聯營公司江蘇大通分別由冠城、清江及本公司擁有41.25%、33.75%及25%權益。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，清江及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

## 董事會函件

除陸女士及薛女士外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，冠城及其他最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關係。

### 主要事項

根據合資安排協議，森帝及冠城同意按收回土地協議所載者就土地重整合作。

#### 冠城

冠城同意就土地重整出資現金人民幣180,000,000元（約相當於187,000,000港元）。

預計土地重整的成本約為人民幣198,000,000元（約相當於206,000,000港元）。本集團將以內部資源撥付土地重整成本超出冠城向合資安排出資額的差額。

#### 森帝

根據香港獨立估值師漢華評值有限公司進行的估值，公開拍賣之價格將會反映拍賣中國土地於二零零七年十一月二十日估計為人民幣700,000,000元（約相當於728,000,000港元）之市值。並無就保留中國土地設定價值。森帝及冠城同意中國土地的代價將為人民幣446,500,000元（約相當於464,600,000港元），有關金額為相當於收回土地估計賠償費（即公開拍賣拍賣中國土地之估計價格之89.5%）減去由冠城出資的土地重整成本人民幣180,000,000元（約相當於187,000,000港元）。

#### 合資安排的權益

按照帝森所擁有中國土地之協定價值464,600,000港元及冠城之現金注資187,000,000港元計算，帝森及冠城於合資安排各自己之權益分別為71.27%及28.73%。

倘第三方成功於公開拍賣投得拍賣中國土地，森帝及冠城將清算合資安排，並按彼等各自於合資安排的權益比例攤分所得款項淨額。

## 董事會函件

倘森帝與冠城共同參與公開拍賣並成功投得拍賣中國土地，森帝及冠城將成立合營企業，並將彼等各自於合資安排的資本注入合營企業。現時計劃森帝及冠城將於合營企業分別擁有30%及70%權益。合營企業的註冊資本及投資金額將由森帝及冠城於適當時候根據拍賣中國土地的拍賣價釐定。合營企業之注資條款將由森帝及冠城於適當時候釐定。合營企業的主要業務將為日後發展拍賣中國土地。根據收回土地協議，拍賣中國土地將用作發展住宅、酒店及辦公室。倘成立上述合營企業，董事將確保符合上市規則，並將於有需要時就此另行刊發公佈。

### 先決條件

合資安排協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 冠城股東批准合資安排協議及據此擬進行的交易；及
- (b) 股東於股東特別大會批准合資安排協議及據此擬進行的交易。

直至最後可行日期，上述條件尚未達成。

### 有關中國土地的資料

中國土地位於中國廣東省深圳市南山區月亮灣大道93號，總面積為101,576.7平方米。中國土地劃作工業及倉庫用途，租期於二零一八年十二月二十二日屆滿。中國土地現時由森帝佔用作生產廠房。根據香港獨立估值師漢華評值有限公司進行的估值，公開拍賣之價格將會反映拍賣中國土地於二零零七年十一月二十日估計為人民幣700,000,000元(約相當於728,000,000港元)之市值。並無就保留中國土地設定價值。中國土地於二零零七年十月三十一日的未經審核資產淨值約為43,200,000港元。中國土地的估值報告載於本通函附錄二。

### 收回土地及訂立合資安排的理由及好處

由於深圳政府決定收回中國土地以作為實行南山半島大氣污染綜合整治方案的一部分，森帝與深圳政府訂立收回土地協議，訂明收回土地的安排，包括補償條款。收回土地協議的條款乃森帝與深圳政府經公平磋商後釐定。補償金額將透過公開拍賣的競投過

## 董事會函件

程釐定。此外，收回土地讓本公司有機會在獲得賠償之情況下撤出虧損業務。根據收回土地協議，深圳政府將會申請更改拍賣中國土地之用途，由工業及倉庫用途改為住宅、酒店及辦公室用途。更改土地用途預期將令拍賣中國土地之價值顯著上升。因此，收回土地協議對本集團之經濟利益預期較繼續經營或出售森帝業務為高。因此，董事認為，收回土地協議的條款（包括補償條款）屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

根據收回土地協議，森帝須於將中國土地交還深圳政府前重整中國土地。冠城集團擁有良好往績，於中國的土地發展（包括土地重整）亦擁有豐富管理知識。合資安排讓本集團受惠於冠城集團在土地發展方面的專業知識，並獲得土地重整的資金。因此，董事認為，合資安排符合本集團及股東整體利益。董事亦認為，合資安排協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理。

### 收回土地及合資安排對本集團的影響

於收回土地及合資安排完成時，森帝將終止擁有中國土地的土地使用權。預期森帝因收回土地及合資安排所錄得收益將相等於森帝應佔補償減以本集團內部資源撥付的土地重整成本與中國土地於二零零七年十月三十一日未經審核資產淨值（約為43,200,000港元）間之差額。根據香港會計準則，於收回土地完成時，本集團的資產淨值將會增加，增幅為收回土地的收益。

### 本集團資料

本集團主要在中國從事鐘錶製造及銷售、物業投資、木材產品製造及分銷以及漆包銅線製造及銷售之業務。本集團之財務資料載於本通函附錄一。

### 股東特別大會

根據上市規則第14章，收回土地及合資安排各自構成本公司的「主要交易」，兩項交易均須獲股東批准。本公司將召開並舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准收回土地協議、合資安排協議及據此擬進行的交易。概無股東須於股東特別大會放棄投票。

## 董事會函件

本公司謹訂於二零零八年一月十五日星期二上午十時三十分假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店二樓岸濤廳二廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第90頁至第91頁。不論閣下能否出席該大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，並無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會並於會上投票。

### 要求按股數投票表決之程序

除非根據上市規則之規定必須以投票方式表決，或除非要求以投票方式表決（須在宣佈以舉手方式表決結果之前或當時提出），否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案須以舉手方式表決，投票表決之要求須由下列人士提出：(a)大會主席；或(b)最少三名親身或由受委代表出席且當時有權於會上投票之股東；或(c)任何親身或由受委代表出席之股東，彼或彼等須代表全體有權於會上投票之股東之投票總額不少於十分之一；或(d)任何親身或由受委代表出席之股東，彼或彼等持有獲賦予權利於會上投票之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

以舉手方式表決時，親自出席之個個人股東（若股東為公司，則其正式授權代表）每人可投一票；以投票方式表決時，每名親身或由受委代表出席之股東每持有繳足股份一股者可投一票。在投票表決時，凡有權投一票以上之股東毋須盡投彼之票數或以同一方式盡投彼之票數。

### 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事）考慮以上因素及理由後，認為收回土地協議及合資安排協議基於一般商業條款進行，屬公平合理，且符合本公司與股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案。

### 其他資料

另請閣下細閱本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
韓國龍  
謹啟

二零零七年十二月二十七日

## 1. 財務概要

以下為摘自本公司有關年報之本集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料概要。

## 綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	434,758	320,497	313,594
銷售成本	(367,672)	(269,447)	(275,383)
<b>毛利</b>	<b>67,086</b>	<b>51,050</b>	<b>38,211</b>
其他收入及財務收益	14,919	7,387	7,897
銷售及分銷成本	(48,339)	(40,337)	(36,597)
行政費用	(82,278)	(65,027)	(58,544)
出售按公平值計入溢利 或虧損之金融資產之 溢利／(虧損)淨額	38,589	(329)	2,214
重估投資物業淨盈餘	22,031	996	—
其他經營收入／(開支)淨額	15,826	10,072	39,372
財務費用	(5,061)	(2,699)	(6,845)
撥回其他應收款撥備	—	—	—
應佔聯營公司業績	5,028	—	—
出售附屬公司收益	—	—	59
出售一家聯營公司收益	—	—	—
撥回長期應收款撥備	—	—	—
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	<b>27,801</b>	<b>(38,887)</b>	<b>(14,233)</b>
所得稅開支	(7,815)	(3,362)	(2,458)
<b>持續經營業務除稅後溢利／(虧損)</b>	<b>19,986</b>	<b>(42,249)</b>	<b>(16,691)</b>
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務溢利／(虧損)	2,081	(1,462)	28,108
<b>本年度溢利／(虧損)</b>	<b>22,067</b>	<b>(43,711)</b>	<b>11,417</b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	22,347	(43,275)	11,373
少數股東權益	(280)	(436)	44
<b>本年度溢利／(虧損)</b>	<b>22,067</b>	<b>(43,711)</b>	<b>11,417</b>

## 綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	220,684	213,587	229,810
投資物業	159,748	66,689	84,971
預付土地租賃款項	46,545	48,029	50,679
商譽	—	—	4,816
所佔一家聯營公司權益	29,272	—	—
可供出售金融資產	—	—	—
投資證券	—	—	20,240
長期投資	—	—	3,477
發展中物業	—	291,046	61,503
預付款項及按金	41,982	48,128	2,626
遞延稅項資產	1,062	1,021	1,000
	<u>479,293</u>	<u>668,500</u>	<u>459,122</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	—	70,330	—
發展中物業	—	194,133	289,102
存貨	114,424	105,922	95,295
應收賬款及票據	90,937	25,288	17,480
預付土地租賃款項	3,764	3,619	3,546
預付款項、按金及其他應收賬款	33,391	37,212	68,539
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	48,765	44,210	12,792
應收少數權益持有人欠款	—	7,480	—
已抵押存款	4,892	18,653	4,845
現金及現金等價物	39,836	370,909	186,826
	<u>336,009</u>	<u>877,756</u>	<u>678,425</u>
分類為持作出售之出售組別資產	<u>1,262,408</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	1,598,417	877,756	678,425

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付賬款	46,683	108,760	89,989
已收客戶按金	1,613	255,163	91,516
其他應付賬款及應計費用	58,623	98,135	91,881
應付稅項	9,597	12,007	16,896
借貸	116,353	96,154	28,269
應付有關連公司欠款	180,000	134	3,374
	<u>412,869</u>	<u>570,353</u>	<u>321,925</u>
列入持作出售之出售組別負債	1,038,855	—	—
	<u>1,451,724</u>	<u>570,353</u>	<u>321,925</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>146,693</u>	<u>307,403</u>	<u>356,500</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>625,986</u>	<u>975,903</u>	<u>815,622</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸	55,348	317,308	310,959
遞延稅項負債	—	794	—
遞延收入	—	177,906	—
應付一家聯營公司欠款	—	—	3,649
	<u>55,348</u>	<u>496,008</u>	<u>314,608</u>
<b>資產淨值</b>	<u>570,638</u>	<u>479,895</u>	<u>501,014</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>			
股本	179,203	154,483	154,483
儲備	348,715	304,535	344,410
就出售組別直接於權益 確認之收入及開支	10,017	—	—
	<u>537,935</u>	<u>459,018</u>	<u>498,893</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>32,703</u>	<u>20,877</u>	<u>2,121</u>
<b>權益總額</b>	<u>570,638</u>	<u>479,895</u>	<u>501,014</u>

## 2. 本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下為摘自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報之本集團經審核綜合財務報表。

## 綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務：</b>			
收入	6	434,758	320,497
銷售成本		(367,672)	(269,447)
<b>毛利</b>		<b>67,086</b>	<b>51,050</b>
其他收益	7	13,195	5,331
銷售及分銷成本		(48,339)	(40,337)
行政費用		(82,278)	(65,027)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產 公平值變動之收益／(虧損)淨額		38,589	(329)
投資物業重估盈餘淨額		22,031	996
其他經營收入淨額		15,826	10,072
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>26,110</b>	<b>(38,244)</b>
財務收益	7	1,724	2,056
財務費用	8	(5,061)	(2,699)
應佔一家聯營公司業績		5,028	—
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	9	<b>27,801</b>	<b>(38,887)</b>
所得稅開支	10	(7,815)	(3,362)
<b>持續經營業務除所得稅後 溢利／(虧損)</b>		<b>19,986</b>	<b>(42,249)</b>
<b>已終止經營業務：</b>			
已終止經營業務之本年度 溢利／(虧損)	11	2,081	(1,462)
<b>本年度溢利／(虧損)</b>		<b>22,067</b>	<b>(43,711)</b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人	12	22,347	(43,275)
少數股東權益		(280)	(436)
<b>本年度溢利／(虧損)</b>		<b>22,067</b>	<b>(43,711)</b>

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
本公司權益持有人 應佔持續經營業務 之每股盈利／(虧損)	14		
基本		<u>1.29港仙</u>	<u>(2.74)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
從已終止經營業務 可歸屬於本公司股東 之每股盈利／(虧損)	14		
基本		<u>0.15港仙</u>	<u>(0.06)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 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 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	200,684	213,587
投資物業	18	159,748	66,689
預付土地租賃款項	19	46,545	48,029
所佔一家聯營公司權益	24	29,272	—
可供出售金融資產	25	—	—
發展中物業	26	—	291,046
預付款項及按金	27	41,982	48,128
遞延稅項資產	37	1,062	1,021
		<hr/>	<hr/>
		479,293	668,500
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	26	—	70,330
發展中物業	26	—	194,133
存貨	28	114,424	105,922
應收賬款及票據	29	90,937	25,288
預付土地租賃款項	19	3,764	3,619
預付款項、按金及其他應收款	27	33,391	37,212
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	30	48,765	44,210
應收少數權益持有人欠款	31	—	7,480
已抵押存款	32	4,892	18,653
現金及現金等價物	32	39,836	370,909
		<hr/>	<hr/>
		336,009	877,756
分類為持作出售之出售組別資產	11	1,262,408	—
		<hr/>	<hr/>
		1,598,417	877,756
<b>流動負債</b>			
應付賬款	33	46,683	108,760
已收客戶按金		1,613	255,163
其他應付款及應計費用	34	58,623	98,135
應付稅項		9,597	12,007
借貸	35	116,353	96,154
應付有關連公司欠款	36	180,000	134
		<hr/>	<hr/>
		412,869	570,353
列入持作出售之出售組別負債	11	1,038,855	—
		<hr/>	<hr/>
		1,451,724	570,353
<b>流動資產淨值</b>		<hr/>	<hr/>
		146,693	307,403

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總資產減流動負債		<u>625,986</u>	<u>975,903</u>
非流動負債			
借貸	35	55,348	317,308
遞延稅項負債	37	—	794
遞延收入	38	—	177,906
		<u>55,348</u>	<u>496,008</u>
資產淨值		<u>570,638</u>	<u>479,895</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	39	179,203	154,483
儲備	41	348,715	304,535
就出售組別直接於權益 確認之收入及開支		<u>10,017</u>	<u>—</u>
		<u>537,935</u>	<u>459,018</u>
少數股東權益		<u>32,703</u>	<u>20,877</u>
權益總額		<u><u>570,638</u></u>	<u><u>479,895</u></u>

## 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 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	6,360	1,969
所佔附屬公司權益	21	377,095	297,771
應收出售組別欠款	22	1,735	—
所佔一家共同控制－實體權益	23	46,203	46,199
所佔一家聯營公司權益	24	24,244	—
按金	27	27,000	27,000
		<hr/>	<hr/>
		482,637	372,939
<b>流動資產</b>			
預付款項及按金	27	6,987	4,135
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產	30	37,627	28,297
已抵押存款	32	4,892	7,500
現金及現金等價物	32	3,812	23,238
		<hr/>	<hr/>
		53,318	63,170
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用	34	12,847	13,597
借貸	35	3,652	—
		<hr/>	<hr/>
		16,499	13,597
<b>流動資產淨值</b>		<hr/>	<hr/>
		36,819	49,573
<b>總資產減流動負債</b>		519,456	422,512
<b>非流動負債</b>			
借貸	35	55,348	—
		<hr/>	<hr/>
<b>資產淨值</b>		<u>464,108</u>	<u>422,512</u>
<b>權益</b>			
股本	39	179,203	154,483
儲備	41	284,905	268,029
		<hr/>	<hr/>
<b>權益總額</b>		<u>464,108</u>	<u>422,512</u>

## 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 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營及已終止經營 業務之經營業務產生 之現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)			
持續經營業務		27,801	(38,887)
已終止經營業務	11	12,912	16,757
<b>總計</b>		<b>40,713</b>	<b>(22,130)</b>
經調整：			
利息收入		(2,813)	(4,397)
財務費用	8	5,061	2,699
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產之股息收入			
	7	(756)	(238)
出售／撤銷物業、廠房及設備 項目之虧損／(收益)淨額			
	9	31	(1,429)
出售可出售投資之收益	9	—	(13,145)
可供出售金融資產減值	9, 25	—	3,477
投資物業之重估收益		(25,214)	(3,378)
折舊		21,908	18,282
確認預付土地租賃款項	9, 19	3,465	3,585
應佔一家聯營公司業績		(5,028)	—
商譽減值	9, 20	—	4,816
出售一家聯營公司之收益	9	—	(3,769)
呆賬減值	9	1,997	—
存貨撥回	9	(6,379)	—
存貨撥備	9	261	3,775

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
附註		
營運資金變動前		
之經營溢利／(虧損)	33,246	(11,852)
發展中物業增加	(393,585)	(126,117)
待售物業減少／(增加)	166	(70,330)
存貨增加	(2,384)	(14,402)
應收賬款及票據增加	(73,940)	(7,808)
預付款項、按金及其他		
應收款增加	(39,254)	(13,622)
按公平值計入溢利或虧損		
之金融資產增加	(4,555)	(31,418)
於購入時原定三個月後到期之		
無抵押存款減少	—	3,769
應付賬款增加	27,696	18,771
其他應付款及應計費用增加	18,756	15,447
已收客戶按金增加	16,938	163,647
應收少數股東欠款減少	7,480	—
應付有關連公司		
欠款增加／(減少)	163	(3,240)
經營業務所用現金	(409,273)	(77,155)
已收利息	2,813	4,397
已付利息	(5,061)	(2,699)
退回香港利得稅	—	26
已付海外稅項	(6,895)	(25,702)
經營業務所用現金淨額	(418,416)	(101,133)

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
<b>從持續經營業務及已終止 經營業務之投資活動產生 之現金流量</b>			
已收按公平值計入溢利 或虧損之金融資產股息	7	756	238
購買物業、廠房及設備項目		(21,986)	(43,664)
購買投資物業	18	(88,795)	(25,207)
出售物業、廠房及設備項目 所得款項		—	39,018
出售投資物業所得款項		—	47,200
出售可出售金融資產所得款項		—	30,460
收購一家聯營公司	24	(24,244)	—
收購一家附屬公司		—	1,510
出售一家聯營公司		—	120
已抵押存款(增加)／減少		5,670	(13,808)
		<u>(128,599)</u>	<u>35,867</u>
<b>從持續經營業務及已終止 經營業務之融資活動產生 之現金流量</b>			
新增銀行貸款		207,800	74,234
收取政府補助金		—	177,906
發行新股份所得款項		48,420	—
償還銀行及其他貸款		(73,000)	—
少數股東注資		12,019	—
一名有關連人士之貸款		180,000	—
		<u>375,239</u>	<u>252,140</u>

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
現金及現金等價物 之(減少)/增加淨額		(171,776)	186,874
於一月一日之現金及現金等價物		370,909	183,057
匯率變動影響淨額		35,483	978
於十二月三十一日之現金 及現金等價物		<u>234,616</u>	<u>370,909</u>
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結存及庫存現金			
持續經營業務	32	39,836	39,946
已終止經營業務	11	194,780	299,493
收購時原定三個月內到期 之無抵押定期存款		—	31,470
		<u>234,616</u>	<u>370,909</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔權益						總計 千港元	少數股東 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	綜合 賬目所 產生之 商譽* 千港元	法定 儲備基金* 千港元	外匯 波動儲備* 千港元	保留 溢利/ (累積 虧損)* 千港元			
於二零零五年一月一日， 早前呈報為權益	154,483	677,882	(15,300)	10,620	478	(329,270)	498,893	—	498,893
於二零零五年一月一日， 早前獨立呈報為少數 股東權益	—	—	—	—	—	—	—	2,121	2,121
採納香港會計政策 第39號「金融工具— 確認及計量」所導致 會計政策變之影響	—	—	—	—	—	(2,925)	(2,925)	—	(2,925)
於二零零五年一月一日，重列 匯兌調整及直接 於權益確認之本年度 收入及開支總額	154,483	677,882	(15,300)	10,620	478	(332,195)	495,968	2,121	498,089
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	4,127	—	(4,127)	—	—	—
年內虧損淨額	—	—	—	—	—	(43,275)	(43,275)	(436)	(43,711)
已確認之本年度收入 及開支總額	—	—	—	4,127	6,325	(47,402)	(36,950)	(391)	(37,341)
收購一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	19,147	19,147
註銷股份溢價	—	(677,882)	—	—	—	677,882	—	—	—
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	154,483	—	(15,300)	14,747	6,803	298,285	459,018	20,877	479,895
匯兌調整及直接 於權益確認之本年度 收入及開支總額	—	—	—	—	8,150	—	8,150	87	8,237
轉撥至法定儲備基金	—	—	—	3,072	—	(3,072)	—	—	—
年內純利	—	—	—	—	—	22,347	22,347	(280)	22,067
已確認之本年度收入及 開支總額	—	—	—	3,072	8,150	19,275	30,497	(193)	30,304
發行新股份	24,720	23,700	—	—	—	—	48,420	—	48,420
一家附屬公司繳入股本增加	—	—	—	—	—	—	—	12,019	12,019
於二零零六年十二月 三十一日之餘額	<u>179,203</u>	<u>23,700</u>	<u>(15,300)</u>	<u>17,819</u>	<u>14,953</u>	<u>317,560</u>	<u>537,935</u>	<u>32,703</u>	<u>570,638</u>
就出售組別直接於權益 確認之收入及開支	—	—	—	—	(10,017)	—	(10,017)	—	(10,017)
於二零零六年十二月三十一日之 結餘(不包括就出售組別直接 於權益確認之收入及開支)	<u>179,203</u>	<u>23,700</u>	<u>(15,300)</u>	<u>17,819</u>	<u>4,936</u>	<u>317,560</u>	<u>527,918</u>	<u>32,703</u>	<u>560,621</u>

\* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表內之綜合儲備348,715,000港元(二零零五年: 304,535,000港元)。

## 財務報表附註

## 1. 一般資料

中國海澱集團有限公司（「本公司」）為於開曼群島註冊成立及存冊之有限公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Uglund House, South Church Street, Grand Cayman, Cayman Islands，主要營業地點位於香港中環金融街8號國際金融中心二期27樓2701-2705及2715-2716室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

年內，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務包括：

- 鐘錶及時計產品製造及分銷
- 木材產品製造及分銷
- 物業投資

本集團一家共同控制實體之主要業務為製造及生產漆包銅線。

於二零零六年九月十五日通過一項股東決議案，以出售兩家附屬公司北京京冠房地產開發有限公司（「京冠」）及（京冠擁有80%權益）之北京鑫陽房地產開發有限公司（「鑫陽」）之全部繳入股本。京冠及鑫陽均於中華人民共和國（「中國」）註冊成立，主要從事物業發展業務。該兩家附屬公司於下文稱為「出售組別」，而本公司及餘下附屬公司則統稱為「保留組別」。該項交易之詳情載於本公司日期為二零零六年八月三十日之通函（「通函」）。

由於出售組別從事之物業發展為本集團業務一部分，其營運及現金流量可清晰地與本集團其餘業務區分，並為獨立之主要業務。根據香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）第5號，本集團在其本年度之財務報表中，將出售組別之業務呈列為已終止經營業務。有關出售組別於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度之業績以及其於二零零六年十二月三十一日之資產及負債之進一步詳情載於附註11。

於第35至140頁之財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則（為包括所有個別適用的香港財務申報準則）以及香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之規定披露。

截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表已獲董事會於二零零七年四月二十五日批准。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務申報準則

2.1 年內，本集團首次採納多項於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂及經修訂香港財務申報準則。該等準則包括：

香港會計準則第1號、 香港會計準則第27號 及香港財務申報準則 第3號（修訂）	財務報表呈報、綜合及獨立財務報表 及業務合併－因香港二零零五年（修訂） 條例而作出修訂
香港會計準則 第19號（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（修訂）	匯率變動之影響－於海外業務投資淨額
香港會計準則 第39號（修訂）	金融工具：確認及計量－預測集團 內公司間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則 第39號（修訂）	金融工具：確認及計量－選擇 以公平值入賬選擇
香港會計準則第39號 及香港財務申報準則 第4號（修訂）	金融工具：確認及計量及保 險合約－財務擔保合約
香港財務申報準則 第1號及香港財務申報 準則第6號（修訂）	首次採納香港財務申報準則及勘探 及評估礦物資產
香港財務申報準則 第6號	勘探及評估礦物資產
香港（國際財務報告 詮釋委員會） －詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港（國際財務報告 詮釋委員會） －詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金而 產生權益的權利
香港（國際財務報告 詮釋委員會） －詮釋第6號	參與特定市場產生之負債 －廢棄電力及電子設備產生

採納上述新訂及經修訂香港財務申報準則導致本集團下文所載之會計政策有所變動，惟該等變動對當前及過往會計期間呈報之數額並無重大影響：

### (a) 財務擔保合約

於本年度，本集團已採納於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號修訂本「金融工具：確認及計量－財務擔保合約」。財務擔保合約於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」定義為因指定債務人未能按一項債務工具之原有或經修訂條款如期付款時，發行人需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。

本集團作為財務擔保合約之發行人。

於二零零六年一月一日前，財務擔保合約並非按香港會計準則第39號列賬，該等合約乃披露為或然負債。當解決財務擔保責任時有可能導致資源流出，而當金額能夠被可靠估計時，才會就財務擔保確認撥備。

於應用有關修訂時，本集團已發行且並非指定為按公平值計入溢利或虧損的財務擔保合約，初步其公平值減發行財務擔保合約的直接應佔交易費用確認。於初步確認後，本集團以(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初步確認的金額減(如合適)根據香港會計準則第18號「收益」確認的累計攤銷兩者中的較高者計算財務擔保合約的賬面值。有關若干銀行就本集團發展中物業授出之按揭貸款之財務擔保(附註46)，以及就一家銀行向合營方授出貸款而向該銀行作出之財務擔保(附註23)，是項會計政策變動對本集團於當前及過往會計期間呈報之數額並無重大影響。

#### (b) 租賃

在本年度，本集團應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號。該準則訂明倘一項交易(就一系列交易)實質為轉讓於議定期間內使用特定資產或多項資產的權利，以獲取付款(或一連串付款)，即使並無法定形式的租約，該項安排可能包含租賃。

本集團遵照香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號的指引，評估其外判安排，而未有識別包含租賃的重大安排。因此，是項安排對本集團當前及過往會計期間的業績並無重大影響。

## 2.2 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務申報準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務申報準則。本公司董事現正評估該等香港財務申報準則的影響，惟尚未能確定該等準則對本集團財務報表是否有重大財務影響。

香港會計準則第1號(修訂)	「財務報表呈報」－資本披露 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第7號	「金融工具：披露」 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第8號	「經營分類」 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第7號	「應用香港會計準則第29號惡性通貨膨脹 經濟中的財務報告之重列方法」 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第8號	「香港財務申報準則第2號範圍」 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第9號	「再評估內含衍生工具」 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第10號	「中期財務報告及減值」 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第11號	「集團及庫存股份交易」 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告 詮釋委員會)詮釋第12號	「服務特許權安排」 <sup>8</sup>

- 1 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效
- 6 於二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效
- 7 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效
- 8 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效

### 3. 主要會計政策概要

#### 3.1 編製基準

編製該等財務報表所用主要會計政策概述如下。除另有訂明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

財務報表乃按歷史成本法編製，惟下列項目則按公平值列賬：

- 投資物業及
- 金融資產則按公平值計入溢利或虧損，

計量基準已於下文會計政策詳述。

謹請注意，在編製財務報表時須作出會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動所深知而作出，惟實際結果最終或會與該等估計有所出入。

#### 3.1.2 持續經營

財務報表乃按持續經營基準編製，於二零零六年十二月三十一日，餘下組別之流動負債淨額為76,860,000港元（二零零五年：流動資產淨額為307,403,000港元）。本集團已採取並將繼續採取以下措施確保本集團擁有充足經營現金流量：

- (i) 施行緊縮成本控制；
- (ii) 於必要時增加資金；
- (iii) 取得延遲償還現有債務；及
- (iv) 向往來銀行取得所需資金。

董事認為，對於一直至今所採納之措施，本集團將擁有充足現金來源以滿足未來營運資本及其他財務規定。

此外，其中一家有關連公司已承諾，倘本集團於二零零七年十二月十八日或之前無財務能力償還結欠該公司合共144,000,000港元之款項，將延遲該款之還款日期至二零零八年十二月十八日（附註36）。而董事預測不會出現任何銀行將終止向本集團提供貸款之情況。因此，董事對本集團能夠自二零零六年十二月三十一日起未來十二個月期間承擔本身之財務責任而不存在重大營運縮減，以及按持續經營基準妥善編制財務報表感到滿意。財務報表不包括與賬面值及資產和負債分類（當本集團無法持續經營時或會成為必需）有關之任何調整。

### 3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止年度之財務報表。

### 3.3 附屬公司

附屬公司為本集團有權控制其財政及營運決策以自其業務獲利益之實體。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可予行使或轉換之潛在投票權及其影響。附屬公司於控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。

業務合併（該等集團旗下合併實體除外）均以購買法計算。該方法涉及於收購當日按公平值重估所有可識別資產及負債，當中包括附屬公司之或然負債（不論是否於收購前已記錄在附屬公司之財務報表內）。於初步確認時，附屬公司之資產及負債乃按其公平值計入綜合資產負債表，有關金額亦會作為其後根據本集團之會計政策所進行計量之依據。

編製綜合財務報表時，集團內公司間交易、交易之結餘及未變現收益會予以撇銷。除非交易提供所轉讓資產出現減值之憑證，否則未變現虧損亦會予以撇銷。

在本公司之資產負債表中，除非附屬公司為持作出售或計入出售組別，否則附屬公司按成本減任何減值虧損列賬。本公司按於結算日之已收及應收股息之基準將附屬公司業績入賬。

少數股東權益指並非由本集團擁有之股本權益，且並非本集團金融負債之應佔一家附屬公司損益及資產淨值部分。

少數股東權益於綜合資產負債表之權益中呈列，且獨立於本公司權益持有人應佔權益。少數股東權益應佔損益在綜合損益表中獨立呈列為本集團業績之分配。倘若少數股東應佔虧損超過少數股東於附屬公司股本之權益，則超過部分及少數股東所承擔之進一步虧損於少數股東權益中扣除，惟少數股東有約束力的責任及有能力作出額外投資填補虧損除外，否則虧損則在本集團權益中扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利將分配至少數股東權益，直至本集團先前承擔之少數股東權益應佔虧損已填補為止。

### 3.4 合營公司

合營公司乃一項合約安排，據此，兩名或以上人士進行受到共同控制之經濟活動。共同控制乃按合約同意分享經濟活動之控制權，並只會於與該活動有關之策略財務及營運決定必須獲得合營各方一致同意時方會存在。

於共同控制實體之權益乃按比例合併法計算。本集團將其應佔各合營公司之個別收入及開支、資產及負債以及現金流量逐項合併計入本集團財務報表中之相關部分。本集團確認其向合營公司出售資產之損益中其他合營夥伴應佔的部分。本集團不會確認就其向合營公司購買資產而應佔合營公司之損益，直至本集團向獨立第三方轉售該等資產為止。然而，倘若有跡象顯示流動資產之可變現淨值減少或出現減值虧損，則會即時確認有關交易虧損。

於本公司之資產負債表中，於共同控制實體之投資按成本減任何減值虧損列賬。本公司按已收及應收股息之基準將共同控制實體業績入賬。

### 3.5 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之公司，一般擁有20%至50%投票權之持股量，惟並不歸類為附屬公司或合營企業投資之公司。於綜合財務報表中，聯營公司之投資初步乃按成本確認，其後採用權益法入賬。根據權益法，本集團於聯營公司之權益乃按本集團應佔聯營公司資產淨值之收購後變動作出調整，惟已分類為持作出售（或計入分類為持作出售之出售組別資產除外）。綜合損益表載有本集團於收購後應佔權益、聯營公司於年內之收購後稅項業績，包括有關年內確認於聯營公司之投資之任何商譽減值虧損。

倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超逾其於有關聯營公司之權益，則本集團不會進一步確認虧損，惟本集團已經代表該聯營公司承擔法律或推定義務或支付款項之情況則除外。就此而言，本集團於聯營公司之權益為按權益法計算之投資賬面值，連同組成本集團於聯營公司之淨投資主要部分之本集團長期權益。

本集團與其聯營公司進行交易所產生之未變現收益予以撇銷，惟以本集團於聯營公司之權益為限。除非交易所提供證據顯示所轉讓資產出現減值，否則亦會撇銷未變現虧損。倘聯營公司所用會計政策並非為本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司之財務報表時作出調整，致使該聯營公司之會計政策與本集團所採用者一致。

在本公司之資產負債表中，於聯營公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。本公司按已收及應收股息之基準將聯營公司業績入賬。

### 3.6 商譽

商譽指業務合併成本或於聯營公司或共同控制實體之投資，超出本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益之差額。

商譽是按成本減累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並於每年進行減值檢測（見附註3.7）。就聯營公司或共同控制實體而言，商譽之賬面值會計入本集團於聯營公司或共同控制實體權益之賬面值。

本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值權益，超過業務合併之成本或於聯營公司或共同控制實體之投資部分，會即時在損益表中確認。

其後出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，在計算出售損益金額時，包括應佔已資本化商譽金額。

有關於二零零一年一月一日前之業務合併或於聯營公司或共同控制實體之投資之商譽，繼續於儲備內列賬，並將於出售與商譽有關之業務、聯營公司或共同控制實體或與商譽有關之現金產生單位出現減值時，於保留溢利扣除。

### 3.7 資產減值

商譽、物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項按成本模式計量，於附屬公司、聯營公司或共同控制實體之權益須進行減值檢測。

並無限定可使用年期或尚未可供使用之商譽（不論是否出現任何減值跡象）須至少每年進行減值檢測一次。倘有跡象顯示可能無法收回所有其他資產之賬面值時，該資產則須進行減值檢測。

減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額，即時確認為開支，除非有關資產根據本集團會計政策按重估金額列賬，則減值虧損會根據該政策而視作重估減值。可收回金額為反映市況之公平值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估。

就評估減值而言，倘資產產生之現金流入大致上並不獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最少資產組合（即現金產生單位）釐定。因此，部分資產個別進行減值檢測，另有部分按現金產生單位檢測。商譽分配至該等預期可受惠於相關業務合併協同效應之現金產生單位，即本集團內就內部管理目的而監控商譽之最小單位。

就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽賬面值。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值（如可釐定）外，任何剩餘減值虧損將按比例自該現金產生單位之其他資產扣除。

商譽減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回款額之估計出現有利變動時，則撥回減值虧損，惟以資產賬面值不得高於並無確認減值虧損時原應釐定之賬面值（扣除任何折舊或攤銷）為限。

### 3.8 有關連人士

在以下情況，有關人士將視作本集團之有關連人士：

- (a) 透過一家或以上中介公司直接或間接 (i) 控制、受本集團控制或與本集團受共同控制；(ii) 於本集團擁有權益且對本集團發揮重大影響力；或 (iii) 對本集團擁有共同控制權；
- (b) 為聯繫人士；
- (c) 為共同控制實體；
- (d) 為本集團主要管理人員；
- (e) 為(a)或(d)項所述任何人士之近親；
- (f) 為受直接或間接與(d)或(e)項所述任何人士有關之實體控制、共同控制或受重大影響或行使大量投票權之實體；或
- (g) 為本集團或屬本集團有關連人士之任何實體之僱員福利所設僱用後福利計劃。

### 3.9 物業、廠房及設備

於租賃土地上持作自用之樓宇，倘其公平值可與租約開始時租賃土地之公平值分開計算，則連同其他廠房及設備項目，按成本減累積折舊及減值虧損後列賬。

其他資產之折舊乃按估計可使用年期以直線法撇銷成本減餘值計算，年利率如下：

樓宇	2%至15%
租賃物業裝修	10%或尚餘租賃年期 (以較短者為準)
廠房及機器	6%至25%
傢具及裝置	10%至33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
汽車	10%至25%

資產剩餘價值及可使用期於各結算日檢討及視適當情況調整。

廢棄或出售時所產生任何收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益表確認。

其後成本僅會在項目相關之未來經濟效益可能會流入本集團及能可靠計量項目成本時，始在適當情況下計入資產賬面值或確認為獨立資產。所有其他維修及保養成本，均於產生之財政期間自損益表扣除。

### 3.10 投資物業

投資物業是指就賺取租金收入及／或資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇。

倘本集團以經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，有關權益會按每項物業之基準分類及入賬為投資物業。任何分類為投資物業之物業權益之入賬方式會如同以融資租約持有者一樣。

於初步確認時，投資物業初步乃按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃由具足夠資歷的外聘專業估值師就投資物業之所在地及性質釐定。於資產負債表確認之賬面值反映結算日之當時市況。

投資物業公平值變動或銷售產生之收益或虧損於產生期間計入損益表。

### 3.11 發展中物業

未定日後用途之發展中的物業按成本值列賬，包括所有發展費用、利息支出及其他直接與該等物業有關之成本，扣除任何減值，並分類為非流動資產。

持有已經預售或擬出售之發展中物業，按成本及可確認淨額之較低者呈列，並列作流動資產。

### 3.12 持作出售物業

於結算日，持作出售物業按成本或可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值按估計售價減完成及出售所產生任何估計成本計算。

### 3.13 租約

倘本集團決定於協定期限內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款一項交易或連串交易之安排則屬於或包括一項租約。該項決定乃基於安排內容之估值而作出，而不論該項安排是否採取租約的法律形式。

#### (i) 租予本集團之資產分類

就本集團以租約持有之資產，倘當中擁有權絕大部分風險及回報均轉移至本集團，有關資產會分類為以融資租約持有。倘租約不會將擁有權絕大部分風險及回報轉移至本集團，則分類為經營租約，惟以經營租約持有但在其他方面按物業基準均符合投資物業定義且分類為投資物業之物業，其入賬方式會如同以融資租約持有者（見附註3.10）一樣。

(ii) 作為承租人之經營租約費用

倘若本集團以經營租約持有資產使用權，以租約作出之付款將於租期內以直線法計入損益表，惟倘若有另一種更能反映租賃資產衍生之利益模式之基準除外。所獲租賃減免在損益表確認為已付淨租金總額一部分。或然租金將於其產生之會計期間計入損益表。

(iii) 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項為就租賃土地及土地使用權作出之首筆支付費，乃按成本減累積減值虧損確認，並以直線法於各租賃期間攤銷。

### 3.14 金融資產

除於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資外，下文載列本集團關於金融資產的會計政策。

金融資產分類為以下類別：

- 按公平值計入溢利或虧損之金融資產
- 貸款及應收款項
- 可供出售金融資產

管理層視乎收購金融資產之目的，於初步確認時將其金融資產分類，並於許可及適當情況下，於各申報日期重新評估其分類。

所有金融資產僅在本集團訂立工具合約協議時確認，日常購買之金融資產乃於交易日期確認。金融資產初步確認時按公平值計量，而並非按公平值計入溢利或虧損之投資，則加上直接應佔交易成本計量。

倘收取投資現金流量之權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報轉讓，則剔除確認。不論有否出現減值客觀證據，於各結算日均須檢討金融資產。倘存有任何該等證據，則按金融資產之分類釐定及確認減值虧損。

(i) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

按公平值計入溢利或虧損之金融資產主要為持作買賣及購入作短期內銷售之金融資產。

倘若符合以下準則，金融資產則可於初步確認時指定作按公平值計入溢利或虧損：

- 有關指定能消除或大大減低因按照不同基準計量有關資產或確認其損益而出現的不一致處理情況；或

- 根據列明的風險管理策略，該等資產為一組受管理而其表現乃按公平值估值之金融資產的其中一部分；而有關該組金融資產的資料均按該基準提供予內部主要管理人員；或
- 有關金融資產包含需要分別記賬的嵌入式衍生工具。

初步確認後，計入此類別之金融資產按公平值計量，而公平值變動在損益表確認。

**(ii) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項為具固定或可予釐定付款金額之非衍生金融資產，在活躍市場中並無報價。該等資產其後以實際利率法按攤銷成本，減任何減值虧損計量。攤銷成本之計算經計及任何收購時產生之折讓或溢價，包括構成實際利率及交易成本之費用。

**(iii) 可供出售金融資產**

可供出售金融資產為指定為可供出售或並不合資格歸類為其他金融資產類別之非衍生工具。

就於證券投資內且無活躍市場報價之可供出售投資，其公平值不能可靠計量之股本證券投資，乃於初步確認後各結算日，其按成本減任何可識別減值虧損計量。

**金融資產減值**

於各結算日會檢討按公平值計入溢利或虧損以外之金融資產，以釐定是否出現任何減值客觀證據。如有出現任何該等證據，則按下列方式計量及確認減值虧損：

**(i) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項於有客觀證據顯示本集團將無法根據應收款項之原訂條款收回所有其應收之款項時作出減值撥備，並於損益表確認。撥備金額乃按資產賬面值與按實際利率計算之估計日後現金流量現值之差額釐定。實際利率乃按金融工具預計年期精確折讓估計日後現金收入（或於適當時按較短期間）之比率。

**(ii) 可供出售金融資產**

倘有跡象顯示可供出售金融資產出現減值虧損，減值虧損之金額以金融資產之賬面值與按目前市場中類似金融資產之回報率折現之估計日後現金流量現值之差額計量。於其後期間將不會撥回有關減值虧損。

### 3.15 金融負債

本集團之金融負債包括銀行貸款、其他貸款以及應付賬款及其他應付款。該等項目已包括在資產負債表內流動或非流動負債項下之借貸或應付賬款及其他應付款。

金融負債在本集團訂立工具合約協議時確認，倘有關合約訂明之責任已履行、註銷或屆滿時則剔除確認金融負債。所有與利息相關之開支均於損益表中確認為財務費用開支。

#### (i) 借貸

借貸主要為就本集團營運所籌集之銀行及其他貸款，按所得款項減交易及直接產生之發行成本進行初步確認。借貸其後按攤銷成本列賬，倘扣除交易成本後所得款項與贖回價值間出現任何差額，則於借貸期間按實際利率法在損益表內確認。

除非本集團有權無條件將債務結算日期遞延至結算日後至少十二個月，否則借貸將被分類為流動負債。

#### (ii) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後按攤銷成本減結算款項以實際利率法列賬。

### 3.16 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均基準釐定，在製品及製成品之成本包括直接材料、直接勞工及按適當比例計算之生產成本。可變現淨值乃按照日常業務過程中之估計售價減任何適當銷售開支計算。

### 3.17 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、活期存款以及原到期日三個月以下之短期高度流通投資，另扣除須按要求償還及構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

### 3.18 撥備及或然負債

當本集團因過往事件而須承擔法定或推定責任，而結算債務可能要求經濟利益流出，並能可靠地作出估計時，撥備方予確認。倘貨幣時間價值之影響屬重大，則有關撥備將按預計結算債務所需費用之現值列賬。

所有撥備均於各結算日進行檢討，並作出調整以反映當時最佳估計。

當經濟利益流出之可能性不大，或未能可靠地估計數額，則有關債務會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性很低。純粹視乎日後有否出現一項或多項事件而可能產生之債務，亦會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性很低。

或然負債乃於將購買價分配予在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債於收購日期初步按公平值計量，其後按於上述可資比較撥備中將予確認之金額與初步確認之金額減任何累積攤銷（如適用）兩者之較高者計量。

### 3.19 所得稅會計處理

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括稅收部門要求繳納的、涉及本期或以往報告期間但於結算日尚未支付的納稅責任，乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財務年度適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均載於損益表內，確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項採用負債法就本財務報表內資產及負債之賬面值與其稅基間之暫時差異計算。遞延稅項負債通常將所有稅基間之暫時差異予確認。遞延稅項資產通常將所有可抵扣暫時差額、可滾存未使用之稅項虧損及未使用稅項資產之稅收，應以能抵銷該可抵扣暫時差額、可滾存未使用之稅項虧損及未使用之稅項資產之可能出現的未來應繳稅溢利數額為限。

由商譽或交易中初步確認（除業務合併外）的資產及負債（但對稅務或會計損益均無影響）所產生之暫記差額均不予確認。

除非本集團可以控制暫時差異之撥回，且該撥回在可預見未來不大可能發生；投資於附屬公司及聯營公司所產生有關之應課稅暫時差異確認為遞延負債。

遞延稅項按於結算日已或大致上被制定預期於結清負債或變現資產期間適用之稅率計算，而不須予貼現。

遞延稅項資產或負債之變動均於損益表內確認，惟與直接自權益扣除或計入之項目有關的遞延稅項資產或負債之變動直接計入權益。

### 3.20 政府補助金

政府撥款於可合理確保將收取有關補助金及本集團符合所有附帶條件時，按公平值確認。有關成本之政府補助金遞延，並於該補助金擬用作補償之成本相配所需期間，在損益表確認。有關可予折舊資產之補助金乃包括於非流動負債列作遞延收入，並以直線基準按資產之可使用年期於收益表確認。

### 3.21 收入確認

收入包括銷售貨品及服務之公平值以及其他人士使用本集團資產之權益、專利稅及股息扣減回扣及折扣。當經濟利益可能流入本集團以及收入及成本（如適用）能夠可靠地衡量時，按以下基準確認收入：

貨物銷售於擁有權之大部分回報及風險轉嫁予客戶時確認，一般於貨物交付及客戶接納貨物時確認。

銷售出售組別內持作出售物業所產生之收入在簽訂買賣協議或有關政府部門發出入伙紙（以較遲時間為準）時確認。在確認收入當日前就出售物業已收之訂金及分期付款，則已包括在資產負債表之結轉銷售訂金及已收分期付款。

租金收入於租賃期間按時間比例確認；

利息收入以實際利率法按時間比例確認；及

股息於確立收取款項權利時確認。

### 3.22 退休福利成本及短期僱員福利

#### **定額供款計劃**

本集團為其若干僱員設有定額供款僱員退休計劃（「職業退休計劃」）。該計劃之資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。供款按合資格僱員基本薪金一定百分比作出，於根據職業退休計劃規則應予支付時，在損益表扣除。倘若僱員在本集團之僱主供款完全歸其所有前退出職業退休計劃，本集團可將有關數額之沒收供款用以減低日後應付供款。

本集團亦為合資格參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）而之前無參與職業退休計劃之僱員設有定額供款計劃。供款按僱員基本薪金一定百分比作出，於根據強積金計劃規則應予支付時，在損益表扣除。強積金計劃資產與本集團資產分開由獨立管理基金持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬僱員。

#### **退休計劃及其他退休福利**

根據中國政府有關之規例，本公司於中國經營業務之附屬公司須參與有關中國地方政府機關管理之退休福利計劃（「中國計劃」），當中於中國之附屬公司規定須就中國計劃作出供款以作為彼等退休福利之基金。地方市政府承諾承擔附屬公司所有現有及未來退休僱員之退休福利責任，而本集團對中國計劃之責任僅為就上述之中國計劃持續提供規定之供款。中國計劃之供款乃於產生時在損益表扣除。本集團並無為中國計劃提供撥備，而沒收之供款可用以減沙未來之供款數額。

### 短期僱員福利

僱員可享有之年假乃於應計予僱員時確認。因僱員於截至結算日止提供服務而估計尚餘之年假須作出撥備。

### 3.23 借貸成本

將收購、建設或生產任何合資格資產所產生之借貸成本，乃於完成收購、建設或生產有關資產以作所定用途之期間作資本化。合資格資產為需要長時間籌備作所定用途或銷售之資產。其他借貸成本為支銷。

### 3.24 外幣換算

財務報表乃以港元呈報，港元亦為本公司之功能貨幣。除另有訂明外，所有價值均調整至最接近之千港元單位呈列。

合併實體之個別財務報表內，其外匯交易按照交易日之市場匯率折算為該個別實體之功能貨幣。於結算日，貨幣資產及負債按結算日匯率換算以外幣計值。結算此類交易及按結算日匯率於結算日重新換算以外幣計值之貨幣資產及負債所產生之匯兌溢利或虧損，均於損益表內確認。

以公平值列賬且以外幣計值之非貨幣項目，乃按釐定公平值當日之市場匯率換算，兩者間之差異以公平值盈虧部分呈報。以外幣計值且以歷史成本計量之非貨幣項目概不換算。

於綜合財務報表內，所有原先以有別於本集團呈報貨幣之貨幣呈列之海外業務個別財務報表，均已折算為港元。資產與負債均以結算日之收市匯率折算為港元。收入與開支則按交易日市場匯率或申報期間之平均匯率折算為港元，惟匯率於期間並無大幅波動。因此而產生之任何差額均於權益之外匯波動儲備內處理。

換算海外實體投資淨值而產生之其他匯兌差額、借貸及其他指定作對沖該等投資之其他貨幣工具乃記入股東權益內。當出售海外業務時，該匯兌差額於損益表中確認為出售收益或虧損部分。

### 3.25 已發出之財務擔保合約

財務擔保合約為因指定債務人未能按一項債務工具之條款如期付款時，發行人或擔保人須支付指定金額予持有人以補償其所蒙受損失之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保之公平值初步確認為應付賬款及其他應付款內之遞延收入，倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產之本集團政策予以確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，於初步確認任何遞延收入時，即時開支於損益表內確認。

初步確認為遞延收入之擔保金額，於擔保年期在損益表內攤銷為已發出財務擔保收入。此外，倘擔保持有人有可能根據財務擔保向本集團提出索償通知時，且對本集團之申索金額預期超過現時賬面值（即初步確認金額減累積攤銷）（如適用），則確認撥備。

### 3.26 分類報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分類作為主要呈報方式呈列，而地區分類則以次要呈報方式呈列。

就業務分類呈報而言，未分配成本指企業開支。分類資產主要包括物業、廠房及設備、預付土地租賃款項、存貨、應收款項及經營現金，並主要不包括投資物業及按公平值計入溢利或虧損之金融資產。分類負債包括經營負債，而不包括應付稅項及若干企業借貸。

資本性開支包括添置物業、廠房及設備之開支。

就地區分類呈報而言，收入乃根據客戶所在國家計算，而總資產及資本開支則按資產所在地計算。

### 3.27 分類為持作出售之出售組別資產

出售組別分類為持作出售之資產，倘其主要透過銷售交易收回而非透過繼續使用收回賬面值，則按賬面值及公平值減出售成本之較低者列賬。

採納香港財務申報準則第5號導致持作出售之出售組別會計政策改變。持作出售之出售組別過往過往不會分類或呈列為流動資產或負債，而持作出售或繼續使用之出售組別之計量並無差異。

除即將終止經營業務之業績及現金流量呈報方式有變外，應用香港財務申報準則第5號對過往年度之財務報表並無任何影響。

### 3.28 股本

普通股分類為權益。股本採用已發行股份之面值釐定。

任何有關發行股份之直接交易成本值於股份溢價內扣減，惟以該權益交易應佔遞增成本為限。

#### 4. 關鍵會計估計及判斷

本集團會持續評估所採用之估計及判斷，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信為合理之未來事項之預期。

##### 4.1 應用實體會計政策之關鍵判斷

###### *經營租賃承擔 – 本集團作為出租人*

本集團就其投資物業組合訂立商業物業租賃，並已決定保留此等按經營租賃租出之物業擁有權之絕大部分風險及回報。

##### 4.2 關鍵會計估計及假設

本集團對未來作出估計及假設。顧名思義，因此而作出之會計估計甚少與有關實際結果相符。下文載列導致下個財政年度之資產及負債賬面值須作重大調整風險之主要風險及假設之討論：

###### *商譽估計減值*

本集團最少每年釐定商譽是否出現減值。此舉須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。本集團估計使用價值時須估計預期自該現金產生單位產生之日後現金流量，亦須選用合適貼現率，以計算該等現金流量之現值。

本集團於二零零五年一月一日之商譽賬面值4,816,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度全數減值，進一步詳情載於財務報表附註20。

###### *滯銷存貨撥備*

滯銷存貨按存貨之賬齡及估計可變現淨值作出撥備。評估撥備金額涉及管理層判斷及估計。倘日後實際結果或預期有別於原定估計，則有關差別將影響存貨賬面值，而撥備會於估計有變期間扣除／撥回。

###### *物業、廠房及設備減值*

當發生事故或情況有變，顯示物業、廠房及設備之賬面值或不能根據附註3.7所披露會計政策收回，則會就物業、廠房及設備賬面值審閱減值。物業、廠房及設備之可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者，有關計算涉及估計。

###### *貿易應收款項之減值虧損*

倘有客觀證據證明本集團將不能按應收款項之原有條款收回全部應收款項，則確立本集團貿易應收賬款之減值虧損。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還借款，均被視為貿易應收款項出現減值之跡象。

## 5. 分類資料

## 主要呈報方式－業務分類

本集團經營業務按經營業務之性質及業務提供之產品及服務個別分類及管理。本集團各業務分類均為策略性業務單位，所提供之產品及服務之風險及回報與其他業務分類不同。業務分類之詳情概述如下：

- (a) 鐘錶及時計產品製造及分銷；
- (b) 木材產品製造及分銷；
- (c) 漆包銅線製造及分銷；
- (d) 物業投資；及
- (e) 公司及其他分類，包括公司收支項目及其他業務。

誠如附註1所述，出售組別於年內進行之物業發展已被列為本年度已終止經營業務（附註11）。

分類間之銷售按現時市場價格進行交易。

## 二零零六年

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	鐘錶及 時計產品 千港元	木材產品 千港元	漆包銅線 千港元	物業投資 千港元	公司及 其他 千港元	總計 千港元	物業發展 千港元
分類收入及盈利：							
向外界客戶銷售	130,358	103,984	196,414	4,002	—	434,758	282,953
其他收入及財務收益	1,884	1,917	9,515	2	1,601	14,919	5,690
總計	<u>132,242</u>	<u>105,901</u>	<u>205,929</u>	<u>4,004</u>	<u>1,601</u>	<u>449,677</u>	<u>288,643</u>
分類業績	<u>22,067</u>	<u>(31,065)</u>	<u>7,168</u>	<u>22,832</u>	<u>6,832</u>	27,834	12,912
應佔一家聯營公司業績 財務費用						5,028 (5,061)	— —
除所得稅前溢利 所得稅						27,801 (7,815)	12,912 (10,831)
年內溢利						<u>19,986</u>	<u>2,081</u>
分類資產	<u>107,031</u>	<u>246,299</u>	<u>165,273</u>	<u>160,735</u>	<u>135,964</u>	<u>815,302</u>	<u>1,262,408</u>
分類負債	<u>32,458</u>	<u>237,185</u>	<u>112,406</u>	<u>8,259</u>	<u>77,909</u>	<u>468,217</u>	<u>1,038,855</u>

	持續經營業務					已終止 經營業務	
	鐘錶及 時計產品 千港元	木材產品 千港元	漆包銅線 千港元	物業投資 千港元	公司及 其他 千港元	總計 千港元	物業發展 千港元
其他分類資料：							
預付土地租賃款項 折舊及攤銷	2,735	17,774	2,444	—	804	23,757	1,616
投資物業重估 盈餘淨額	—	—	—	(22,031)	—	(22,031)	(3,183)
存貨(撥回)/撥備	261	(6,379)	—	—	—	(6,118)	—
資本開支	1,065	13	2,108	88,795	5,195	97,176	865

## 二零零五年

	持續經營業務						已終止 經營業務	
	物業發展 千港元 (重列)	鐘錶及 時計產品 千港元 (重列)	木材產品 千港元 (重列)	漆包銅線 千港元 (重列)	物業投資 千港元 (重列)	公司及 其他 千港元 (重列)	總計 千港元	物業發展 千港元 (重列)
分類收入及盈利：								
向外界客戶銷售	—	122,884	174,010	18,332	5,271	—	320,497	299,339
其他收入及財務收益	—	835	3,632	1,778	—	1,142	7,387	3,477
總計	—	123,719	177,642	20,110	5,271	1,142	327,884	302,816
分類業績	—	18,940	(37,578)	(612)	4,186	(21,124)	(36,188)	16,757
財務費用							(2,699)	—
除所得稅前溢利/(虧損)							(38,887)	16,757
所得稅							(3,362)	(18,219)
年內虧損							(42,249)	(1,462)
分類資產	947,452	106,312	284,814	48,119	49,997	109,562	1,546,256	—
分類負債	537,813	28,102	64,106	1,531	7,317	427,492	1,066,361	—
其他分類資料：								
預付土地租賃款項 折舊及攤銷	—	2,539	16,301	1,553	—	720	21,113	756
商譽攤銷	—	—	4,816	—	—	4,816	—	—
投資物業重估盈餘淨額	—	—	—	—	(996)	—	(996)	(2,382)
存貨撥備	—	—	3,775	—	—	—	3,775	—
可出售投資減值	—	—	—	—	—	3,477	3,477	—
資本開支	—	570	393	35,547	25,207	110	61,827	7,044

## 次要呈報方式－地區分類

本集團業務位於兩個主要地區。下表載有按地區市場（不論貨品及服務之原產地）劃分之本集團銷售分析。

按地區市場劃分之銷售收益：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
香港	27,938	33,785
中國	406,820	286,712
	<u>434,758</u>	<u>320,497</u>
已終止經營業務：		
中國	282,953	299,339
	<u>717,711</u>	<u>619,836</u>

分類資產賬面值以及物業、廠房及設備及無形資產添置乃按資產所在地區分析，有關分析載列如下。

	分類資產		資本開支	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營業務：				
香港	135,964	84,359	93,990	110
中國	679,338	514,445	3,186	61,717
	<u>815,302</u>	<u>598,804</u>	<u>97,176</u>	<u>61,827</u>
已終止經營業務：				
中國	1,262,408	947,452	865	7,044
	<u>2,077,710</u>	<u>1,546,256</u>	<u>98,041</u>	<u>68,871</u>

## 6. 收入及營業額

持續經營業務收入亦即本集團營業額，乃指扣除退款及貿易折扣之售出貨品發票淨值及已收及應收租金收入。年內確認之收入如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營業務之收入		
貨品銷售	428,620	315,226
租金收入總額	6,138	5,271
	<u>434,758</u>	<u>320,497</u>

## 7. 其他收益及財務收益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
(a) 持續經營業務之其他收入		
退回中國增值稅	2,929	3,030
銷售零碎物料之收入	9,515	1,757
其他	751	544
	<u>13,195</u>	<u>5,331</u>
(b) 持續經營業務之財務收益		
利息收入	968	1,818
公平值計入溢利或虧損 之財務資產股息收入	756	238
	<u>1,724</u>	<u>2,056</u>

## 8. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營業務		
須於五年內悉數償付之銀行及其他貸款利息	<u>5,061</u>	<u>2,699</u>

## 9. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營業務		
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入) 下列各項：		
確認為開支之存貨成本	367,672	269,447
折舊	20,292	17,528
預付土地租賃款項攤銷	3,465	3,585
商譽減值	—	4,816
土地及樓宇經營租約項下最低租約款項	4,218	4,380
核數師酬金	1,000	1,408
租金收入總額	(6,138)	(5,271)
減：直接經營開支	<u>861</u>	<u>2,342</u>
租金收入淨額	<u>(5,277)</u>	<u>(2,929)</u>
出售一家聯營公司之收益	—	(3,769)
出售可出售金融資產之收益	—	(13,145)
可出售金融資產減值	—	3,477
出售／撤銷物業、廠房及設備虧損／(收益)淨額	31	(1,429)
呆賬減值	1,997	—
撥回存貨	(6,379)	—
存貨撥備	<u>261</u>	<u>3,775</u>

## 10. 所得稅開支

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團就年內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%作出香港利得稅撥備（二零零五年：17.5%）。於中國成立之附屬公司須按15%至33%之稅率繳納所得稅。

海外溢利之所得稅乃就年內估計應課稅溢利按本集團經營業務之國家之現行稅率計算。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
<b>持續經營業務</b>		
年內即期稅項支出：		
香港	2,294	303
其他地區	3,304	3,085
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2,217	(26)
	<u>7,815</u>	<u>3,362</u>
所得稅開支總額	<u>7,815</u>	<u>3,362</u>

稅項支出與按適用稅率計算之賬目溢利／(虧損)，對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
除持續經營業務所得稅前溢利／(虧損)	<u>27,801</u>	<u>(38,887)</u>
有關稅務司法權區溢利／(虧損)按適用		
稅率計算之稅項	5,644	(4,562)
特定省份之較低稅率	—	2,944
毋須課稅之收入	(1,909)	(3,653)
不可扣稅之開支	1,825	4,766
就過往期間所得稅項作出調整	2,218	(26)
其他未確認暫時差額	(166)	587
過往期間所用稅項虧損	203	(112)
未確認稅項虧損	—	3,418
	<u>7,815</u>	<u>3,362</u>
所得稅開支	<u>7,815</u>	<u>3,362</u>

## 11. 分類為持作出售及已終止經營業務之出售組別資產

誠如附註1所述，於二零零六年九月十五日通過股東決議案，以向冠城大通股份有限公司（「冠城」）出售該出售組別之全部繳足股本，代價為人民幣360,000,000元。冠城為本集團共同控制實體之合營方，於中國上海證券交易所上市。冠城有條件同意向本集團配發及發行72,720,000股股份（「代價股份」）以及支付人民幣36,000元，作為交換代價。代價股份之發行價為每股人民幣4.95元。此項交易之詳情載於本公司通函。

待達成下列條件後，此項交易將成為無條件：

- (i) 於股東大會通過批准交易之冠城股東決議案；
- (ii) 於股東特別大會通過批准交易之本公司股東普通決議案；
- (iii) 中國商務部批准交易；
- (iv) 北京商務部批准更改京冠股權結構；及
- (v) 中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）批准，冠城於交易後向本集團配發及發行代價股份，及豁免所有該等強制性全面收購。

於二零零六年十二月三十一日，第(i)、(ii)、(iii)及(iv)項條件已達成。由於有待中國證監會批准之第(v)項條件已於二零零七年四月十一日獲取，交易將於二零零七年四月十一日起計60個營業日內完成。

根據香港財務申報準則第5號，本集團在其本年度之財務報表中，將出售組別之物業發展業務呈列為已終止經營業務。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，出售組別之業績分析及用作說明之比較數字載列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入	282,953	299,339
銷售成本	(267,615)	(268,527)
<b>毛利</b>	<b>15,338</b>	<b>30,812</b>
其他收益	3,844	898
銷售及分銷成本	(4,330)	(13,328)
行政費用	(7,087)	(6,608)
投資物業重估盈餘淨額	3,183	2,382
其他經營收入淨額	118	22
<b>經營溢利</b>	<b>11,066</b>	<b>14,178</b>
財務收益	1,846	2,579
<b>已終止經營業務除所得稅前溢利</b>	<b>12,912</b>	<b>16,757</b>
所得稅開支(附註)	(10,831)	(18,219)
<b>已終止經營業務除所得稅後溢利／(虧損)</b>	<b>2,081</b>	<b>(1,462)</b>
經營現金流量	(153,956)	(25,889)
投資現金流量	732	(38,835)
融資現金流量	32,019	252,140
<b>總現金(流出)／流入</b>	<b>(121,205)</b>	<b>187,416</b>

附註：截至二零零六年十二月三十一日止年度之即期稅項及遞延稅項分別為10,213,000港元(二零零五年：17,425,000港元)及618,000港元(二零零五年：794,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，出售組別之資產及負債分析如下：

千港元

分類為持作出售之出售組別資產包括：

物業、廠房及設備	8,658
投資物業(附註)	31,900
發展中物業	890,406
持作出售物業	70,164
應收賬款	5,806
預付款項、按金及其他應收款	52,115
應收少數權益持有人欠款	489
已抵押存款	8,090
現金及現金等價物	194,780

1,262,408

分類為持作出售之出售組別負債包括：

應付賬款	89,773
已收客戶按金	270,488
其他應付款及應計費用	58,271
應付稅項	13,560
計息銀行借貸	330,000
其他貸款	90,000
應付有關連公司欠款	296
遞延稅項負債	1,444
遞延收入	185,023

1,038,855

資產淨值

223,553

附註：於二零零六年十二月三十一日，尚未取得該等物業之有關業權證明。本集團法律顧問已確認，京冠為該等物業之公平合法擁有人。

該等物業經獨立專業認可估值師漢華評值有限公司按公開市值及現行用途基準重估總額為31,900,000港元。投資物業重估盈餘淨額重估盈餘3,183,000港元(二零零五年：2,382,000港元)已計入出售組別之業績。

12. 本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)

本公司權益持有人應佔綜合溢利22,347,000港元(二零零五年：虧損43,275,000港元)中，虧損6,824,000港元(二零零五年：48,708,000港元)已於本公司財務報表內處理。

13. 股息

年內，董事會不建議派發任何股息(二零零五年：無)。

## 14. 每股盈利／（虧損）

持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利／（虧損）乃根據本公司權益持有人應佔持續經營業務溢利19,986,000港元（二零零五年：虧損42,249,000港元）及本公司權益持有人應佔已終止經營業務溢利2,361,000港元（二零零五年：虧損1,026,000港元）及年內已發行加權平均普通股1,548,928,000股（二零零五年：1,544,831,000股）計算。

由於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度並無出現攤薄事件，故並無披露該等年度之每股攤薄盈利／（虧損）。

## 15. 僱員福利開支（包括董事酬金）

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營業務		
工資及薪酬	38,033	47,702
終止福利	8,616	48
退休金成本－定額供款計劃	1,643	2,399
減：沒收供款	—	(18)
	<u>48,292</u>	<u>50,131</u>

## 16. 董事酬金及高層管理人員酬金

## 16.1 董事酬金

## 16.1.1 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休 計劃供款 千港元	總額 千港元
二零零六年				
執行董事				
韓國龍先生	—	1,690	12	1,702
王少蘭先生	—	1,580	12	1,592
商建光先生	—	1,725	60	1,785
石濤先生	—	1,707	—	1,707
林代文先生	—	1,430	12	1,442
非執行董事				
薛黎曦女士	100	—	—	100
獨立非執行董事				
馮子華先生	133	—	—	133
鄺俊偉博士	100	—	—	100
李強先生	100	—	—	100
	<u>433</u>	<u>8,132</u>	<u>96</u>	<u>8,661</u>

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	退休 計劃供款 千港元	總額 千港元
<b>二零零五年</b>				
<b>執行董事</b>				
韓國龍先生	—	1,690	12	1,702
王少蘭先生	—	1,581	11	1,592
商建光先生	—	1,721	72	1,793
石濤先生	—	2,044	—	2,044
林代文先生	—	1,430	12	1,442
<b>非執行董事</b>				
薛黎曦女士	100	—	—	100
<b>獨立非執行董事</b>				
馮子華先生	100	—	—	100
鄺俊偉博士	100	—	—	100
李強先生	100	—	—	100
	<u>400</u>	<u>8,466</u>	<u>107</u>	<u>8,973</u>

年內並無董事豁免或同意豁免任何酬金之安排。

#### 16.2 五名最高酬金個別人士

於兩個年度本集團之五名最高酬金之個別人士均為董事，彼等之酬金已於上文呈列之分析中反映。

本集團並無向董事或五名最高薪之任何人士支付酬金，作為其加入本集團之獎勵或離職之補償。

## 17. 物業、廠房及設備

## 本集團

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢具、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總值 千港元
二零零五年一月一日						
成本	166,764	5,492	84,329	28,376	14,431	299,392
累積折舊及減值	(35,337)	(1,752)	(18,564)	(9,209)	(4,720)	(69,582)
賬面淨值	<u>131,427</u>	<u>3,740</u>	<u>65,765</u>	<u>19,167</u>	<u>9,711</u>	<u>229,810</u>
截至二零零五年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	131,427	3,740	65,765	19,167	9,711	229,810
添置	5,183	510	36,240	947	784	43,664
出售／撇銷	(46,078)	—	(320)	(67)	(412)	(46,877)
收購一家附屬公司	—	—	—	88	1,154	1,242
折舊	(4,135)	(1,125)	(8,675)	(3,018)	(1,329)	(18,282)
匯兌調整	1,835	41	1,595	362	197	4,030
年終賬面淨值	<u>88,232</u>	<u>3,166</u>	<u>94,605</u>	<u>17,479</u>	<u>10,105</u>	<u>213,587</u>
二零零五年十二月三十一日						
成本	102,438	5,578	118,264	29,643	12,870	268,793
累積折舊及減值	(14,206)	(2,412)	(23,659)	(12,164)	(2,765)	(55,206)
賬面淨值	<u>88,232</u>	<u>3,166</u>	<u>94,605</u>	<u>17,479</u>	<u>10,105</u>	<u>213,587</u>
截至二零零六年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	88,232	3,166	94,605	17,479	10,105	213,587
添置	—	144	1,817	591	6,694	9,246
出售／撇銷	—	—	—	—	(30)	(30)
折舊	(5,378)	(1,383)	(10,171)	(2,498)	(2,478)	(21,908)
匯兌調整	10,378	80	116	(3,112)	985	8,447
重新分類至分類為持作出售之出售組別資產 (附註11)	(5,062)	(55)	—	(600)	(2,941)	(8,658)
年終賬面淨值	<u>88,170</u>	<u>1,952</u>	<u>86,367</u>	<u>11,860</u>	<u>12,335</u>	<u>200,684</u>
二零零六年十二月三十一日						
成本	107,458	5,417	120,196	26,074	15,250	274,395
累積折舊	(19,288)	(3,465)	(33,829)	(14,214)	(2,915)	73,711
賬面淨值	<u>88,170</u>	<u>1,952</u>	<u>86,367</u>	<u>11,860</u>	<u>12,335</u>	<u>200,684</u>

## 本公司

	租賃物業裝修 千港元	傢具、裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	總值 千港元
二零零五年一月一日				
成本	1,767	819	713	3,299
累積折舊	(171)	(167)	(515)	(853)
賬面淨值	<u>1,596</u>	<u>652</u>	<u>198</u>	<u>2,446</u>
於二零零五年十二月三十一日				
年初賬面淨值	1,596	652	198	2,446
添置	—	111	—	111
出售／撇銷	—	(16)	—	(16)
折舊	(354)	(158)	(60)	(572)
年終賬面淨值	<u>1,242</u>	<u>589</u>	<u>138</u>	<u>1,969</u>
於二零零六年一月一日				
成本	1,767	880	713	3,360
累積折舊	(525)	(291)	(575)	(1,391)
賬面淨值	<u>1,242</u>	<u>589</u>	<u>138</u>	<u>1,969</u>
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,242	589	138	1,969
添置	—	76	5,118	5,194
折舊	(352)	(161)	(290)	(803)
年終賬面淨值	<u>890</u>	<u>504</u>	<u>4,966</u>	<u>6,360</u>
於二零零六年十二月三十一日：				
成本	1,767	956	5,831	8,554
累積折舊	(877)	(452)	(865)	(2,194)
賬面淨值	<u>890</u>	<u>504</u>	<u>4,966</u>	<u>6,360</u>

上文包括之本集團樓宇乃位於中國大陸，並按下列租期持有：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本值：		
短期租約	2,612	2,536
中期租約	104,846	99,902
	<u>107,458</u>	<u>102,438</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團於中國大陸所持有賬面值為83,738,000港元（二零零五年：79,985,000港元）之若干樓宇已抵押，以為本集團取得若干銀行融資（附註35）。

於二零零六年十二月三十一日，本集團尚未就其位於深圳賬面值合共約18,985,000港元（二零零五年：24,652,000港元）之若干租賃樓宇取得任何業權證明。本集團法律顧問確認，本集團已取得有關樓宇之合法使用權，董事正在向有關政府機關申請有關業權證明。

## 18. 投資物業－本集團

所有本集團就賺取租金或資本增值而以經營租約持有之物業權益，乃按公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

於資產負債表呈列之賬面值變動概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面值	66,689	84,971
轉撥自預付款項	9,845	—
添置	88,795	25,207
出售	—	(47,200)
重估投資物業之盈餘淨額	25,214	3,378
匯兌調整	1,105	333
重新分類至分類為持作出售之出售組別資產 (附註11)	<u>(31,900)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>159,748</u>	<u>66,689</u>

上文所載本集團之投資物業位於中國，以中期租賃持有。

本集團之投資物業於二零零六年十二月三十一日由獨立專業認可估值師衡量行及漢華評值有限公司按公開市值及現行用途基準重估總額為159,748,000港元。22,031,000港元（二零零五年：996,000港元）及3,183,000港元（二零零五年：2,382,000港元）已分別計入損益表之持續經營及已終止經營之業務內。

於二零零六年十二月三十一日，本集團於中國東莞市擁有若干投資物業，賬面總值合共24,000,000港元（二零零五年：23,085,000港元）。本集團仍未取得該等物業之相關業權證明。本集團之法律顧問已確認，本集團是該等物業之公平合法擁有人。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面值120,000,000港元（二零零五年：27,613,000港元）之若干投資物業已抵押，以為本集團取得銀行融資（附註35）。

#### 19. 預付土地租賃款項－本集團

本集團之預付土地租賃款項代表其於中國租賃土地及土地使用權之權益。於資產負債表呈列之賬面值變動概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面值	51,648	54,225
年內攤銷	(3,465)	(3,585)
匯兌調整	2,126	1,008
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之賬面值	50,309	51,648
減：即期部分	(3,764)	(3,619)
	<hr/>	<hr/>
非即期部分	<u>46,545</u>	<u>48,029</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團於中國所持有賬面值為44,495,000港元（二零零五年：46,382,000港元）之若干預付土地租賃款項已抵押，以為本集團取得若干銀行融資（附註35）。

其賬面淨值分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期租約	45,196	46,382
中期租約	5,113	5,266
	<hr/>	<hr/>
	<u>50,309</u>	<u>51,648</u>

## 20. 商譽－本集團

收購若干附屬公司及之前確認商譽之減值為商譽賬面值之主要變動。商譽賬面淨值之分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一月一日		
總值	4,816	5,838
採納香港財務申報準則第3號導致會計政策變動之影響	—	(1,022)
重列	4,816	4,816
累積攤銷及減值	—	(5,838)
採納香港財務申報準則第3號導致會計政策變動之影響	—	1,022
重列	—	(4,816)
總值	4,816	4,816
累計減值	(4,816)	(4,816)
於十二月三十一日賬面淨值	—	—

本集團採納香港財務報告準則第3號之「業務合併」過渡條文後，二零零一年前因業務合併產生之商譽於綜合儲備對銷。於綜合儲備因收購附屬公司產生之商譽餘額為15,300,000港元（二零零五年：15,300,000港元）。

採納香港財務申報準則第3號後，二零零一年後產生之商譽累積攤銷已於二零零五年一月一日列入商譽總值。

於二零零五年，由於木材業務近年連續出現虧損，而董事預期木材業務將持續出現虧損，故董事認為，木材業務應佔之商譽賬面值4,816,000港元已全數減值。因此，商譽減值4,816,000港元已於截至二零零五年十二月三十一日止年度綜合損益表扣除。截至二零零六年十二月三十一日止年度，商譽減值及賬面值均無任何變動。

## 21. 所佔附屬公司權益－本公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，成本值	128,174	128,174
應收附屬公司欠款	552,624	473,300
減：減值撥備	680,798 (303,703)	601,474 (303,703)
	377,095	297,771

應收附屬公司欠款乃無抵押、免息及預期毋須於未來十二個月償還，故該等餘額分類為非核心資產。

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立	已發行普通/ 繳入股本詳情	已發行普通/繳入 股本百分比		主要業務及 營業地點
			直接	間接	
晴嘉有限公司	香港	2港元	100	—	於中國投資物業
China Haidian Commercial Network Services Limited	香港	2港元	100	—	於中國投資物業
Haidian-Creation International Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	於香港投資控股
Sure Best Management Limited	香港	1港元	100	—	於香港投資物業
依波精品(深圳)有限公司 (「依波精品」)	中國	30,000,000港元	—	100	於中國製造及 銷售鐘錶及 時計產品
森帝木業(深圳)有限公司	中國	45,525,860美元	—	100	於中國製造及銷售 木材產品

上表載列董事認為主要影響本集團本年度之業績或構成本集團資產淨值重大部分之本公司附屬公司。董事認為，詳列其他附屬公司之資料將會令有關資料過於冗長。

本集團持有於中國成立之順德市光大順通電腦有限公司(「順通」)51%股本權益。本集團原擬透過該公司聯同第三方，參與製造及銷售電腦機箱產品。由於該附屬公司之管理層及其少數股東未有披露若干重大交易，本集團對順通所提供財務資料之可靠性存有合理疑問。本公司董事會認為順通之管理實際上已陷入僵局，所以本集團於順通之投資值及順通之欠款合共60,500,000港元能否收回均成疑問。因此，本集團所佔該未綜合計入賬目之附屬公司權益已由截至一九九八年十二月三十一日止年度起作出全面撥備。此外，順通根據於二零零一年頒佈之一項法院命令被強制清盤，清盤程序於截至本財務報表日期尚未完成。本集團不會對該附屬公司作出任何進一步投資。

## 22. 出售組別欠款－本公司

應收出售組別欠款為無抵押及免息，且預期不會於未來十二個月內償還，因此，該等結餘被分類為非流動資產。

## 23. 所佔一家共同控制實體權益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市投資，成本值	46,030	46,030
應收一家共同控制實體欠款	173	169
	<u>46,203</u>	<u>46,199</u>

應收一家共同控制實體欠款為免息、無抵押，且無固定還款期。

於二零零六年十二月三十一日，共同控制實體之詳情如下：

名稱	註冊成立 地點／國家	擁有權益 百分比	投票權 百分比	應佔溢利 百分比	主要業務及營業地點
福州大通機電股份有限公司 （「福州大通」）*	中國	49	50	49	於中國製造及銷售 漆包銅線

福州大通為本集團擁有之共同控制實際，其財務報表已按綜合比例列入本集團綜合財務報表。有關福州大通的總額已計入本集團綜合財務報表，載列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產	36,789	35,697
流動資產	128,484	12,422
流動負債	(112,494)	(1,616)
資產淨值	<u>52,779</u>	<u>46,503</u>
收入	196,413	18,333
其他收入及財務收益	9,515	1,777
總收入	205,928	20,110
總成本及開支	(201,641)	(20,723)
所得稅	—	—
除所得稅後溢利／（虧損）	<u>4,287</u>	<u>(613)</u>

福州大通就銀行向合營方冠城授出貸款給予以下擔保。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就銀行授予合營方貸款作出之擔保	25,000	—

#### 24. 於一家聯營公司所佔權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日結餘				
收購一家聯營公司				
— 非上市投資，成本值	24,244	—	24,244	—
應佔一家聯營公司業績				
— 本集團應佔可識別資產				
淨額超過收購成本	4,725	—	—	—
— 除所得稅前溢利	486	—	—	—
— 所得稅	(183)	—	—	—
	<u>29,272</u>	<u>—</u>	<u>24,244</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日結餘	<u>29,272</u>	<u>—</u>	<u>24,244</u>	<u>—</u>

本集團應佔可識別資產淨額超過收購成本之4,725,000港元已計入應佔一家聯營公司之業績。

於二零零六年十二月三十一日，聯營公司之資料如下：

名稱	持有權益資料	註冊成立地區	持有權益 所佔百分比
江蘇大通清江機電有限公司 （「江蘇大通」）	已繳股本人民幣 25,000,000元	中國	25

以下為摘錄自本集團聯營公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之管理賬目財務資料概要：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產	352,335	—
負債	235,525	—
收益	935,338	—
本年度溢利	<u>13,661</u>	<u>—</u>

## 25. 可出售金融資產－本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股本投資，成本值	3,477	3,477
減值撥備	(3,477)	(3,477)
	<u>—</u>	<u>—</u>

本公司原本持有合肥光大木材工業有限公司（「合肥光大」）50%間接股本權益，該公司為於二零零三年在中國大陸成立之合營公司。於二零零四年，本集團按代價2,980,000港元向獨立第三方出售其於合肥光大之24.5%股本權益。根據本集團與合肥光大合營夥伴訂立之轉包協議，本集團放棄其對合肥光大財務及經營決策行使任何重大影響或控制之權利，以換取每年定額保證轉包費用。因此，合肥光大於二零零四年不再為本集團附屬公司，按照香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」，不會以權益會計法處理。本集團於合肥光大之投資因而重新分類為長期投資，按本集團於放棄其控制／影響生效之日應佔合肥光大資產淨值減任何減值虧損列賬。於二零零五年，採納香港會計準則第39號後，於合肥光大之投資指定作可出售投資。

基於合肥光大自二零零五年十二月三十一日止年度起財務狀況轉壞，董事認為不大可能可收回於合肥光大之投資，故在二零零五年度綜合損益表中扣除減值虧損3,477,000港元。由於合肥光大在本年度之財務狀況繼續轉壞，故於二零零六年十二月三十一日之累積減值並無變動。

## 26. 發展中物業－本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於十二月三十一日之成本	—	555,509
轉撥至持作出售物業	—	(70,330)
列作流動資產之部分	—	(194,133)
	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動資產	<u>—</u>	<u>291,046</u>

於二零零五年，本集團就於二零零五年一月一日或之後訂立有關銷售發展物業之完工前合約採納香港詮釋3。就本集團發展中物業，向買家收取而其溢利未予確認之訂金於結算日列作流動負債。

誠如附註11所述，持作出售之發展中物業均直接與出售組別有關，並於二零零六年十二月三十一日已轉撥至分類為持作出售之出售組別資產。

## 27. 預付款項、按金及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
用作以下收購之訂金：				
聯營公司 (附註a)	27,000	38,054	27,000	27,000
投資物業 (附註b)	—	9,845	—	—
其他應收款	20,348	10,509	5,183	1,183
預付款項	26,290	24,381	190	1,333
訂金	1,735	2,551	1,614	1,619
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日之				
賬面值	75,373	85,340	33,987	31,135
即期部分	(33,391)	(37,212)	(6,987)	(4,135)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
非即期部分	<u>41,982</u>	<u>48,128</u>	<u>27,000</u>	<u>27,000</u>

附註a：於二零零四年，本公司及京冠與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立股份購買協議，收購北京海澱科技園建設股份有限公司（「北京海澱」）合共21%股本權益，總代價約為126,000,000港元。於二零零五年，本公司與京冠已分別向賣方支付訂金27,000,000港元及11,054,000港元。

於二零零七年三月，由於不獲當地主管當局批准，本公司與京冠將建議收購之完成日期延展至二零零七年七月二十八日。有關建議收購之詳情載於本公司於二零零四年十二月二日至二零零七年三月二十九日期間作出之各報章公佈及寄發予本公司股東日期為二零零五年四月二十五日之通函。於二零零六年十二月三十一日，本公司已付訂金27,000,000港元列作非流動資產，而京冠已付訂金11,161,000港元則列作「分類為持作出售之出售組別資產」。

附註b：於二零零五年，本集團就收購香港投資物業訂立買賣協議，代價為98,426,000港元。訂金9,845,000港元已於二零零五年支付。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，該項收購已完成，而訂金已轉撥至投資物業成本內（附註18）。

## 28. 存貨

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原材料	32,859	16,746
在製品	12,822	9,384
製成品	68,743	79,792
	<hr/>	<hr/>
	<u>114,424</u>	<u>105,922</u>

## 29. 應收賬款及票據－本集團

除若干客戶需要預先付款外，本集團與其客戶訂立之買賣條款主要為記賬方式，信貸期一般為期三個月（二零零五年：一個月延長至最多三個月），主要客戶可獲三個月之信貸期，惟本集團已終止經營業務客戶之結算乃按本集團與客戶訂立之銷售合約作出。每個客戶設有信貸上限。逾期三個月以上之應收賬款結餘，須於獲授出任何進一步信貸前清還所有未償還餘額。鑑於上述事項及本集團應收賬款涉及大量不同的客戶，故並無高度集中信貸風險。應收賬款並不計息。

應收賬款包括以下以有關實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之款項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
人民幣（「人民幣」）	<u>90,937</u>	<u>26,299</u>

應收賬款及票據（包括附註44.1(vi)所述應收有關連人士之貿易款項）於結算日按照發票日期及扣減撥備後之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
1至3個月	90,846	24,827
4至6個月	40	—
7至12個月	<u>51</u>	<u>461</u>
	<u>90,937</u>	<u>25,288</u>

## 30. 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
香港上市股票投資，市值	<u>48,765</u>	<u>44,210</u>	<u>37,627</u>	<u>28,297</u>

按公平值計入溢利或虧損之金融資產乃持有作買賣用途。

## 31. 應收少數股東權益持有人欠款－本集團

於二零零五年，應收少數股東權益持有人欠款為無抵押及免息。結餘已於本年度償還。

## 32. 已抵押存款與現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行結存及現金	39,836	339,439	3,812	4,188
原定少於三個月內到期之 定期存款	4,892	50,123	4,892	26,550
	<u>44,728</u>	<u>389,562</u>	<u>8,704</u>	<u>30,738</u>
減：就短期銀行貸款抵押之 存款	<u>(4,892)</u>	<u>(18,653)</u>	<u>(4,892)</u>	<u>(7,500)</u>
現金及現金等價物	<u>39,836</u>	<u>370,909</u>	<u>3,812</u>	<u>23,238</u>

銀行現金按每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。短期定期存款的存款期由一日至三個月不等，視本集團之即時現金需求而定，並按相關短期定期存款利率計息。

本集團現金及銀行結存包括以人民幣為單位存於中國多家銀行之銀行結存35,612,000港元（二零零五年：358,421,000港元）。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國關於外匯管理及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可在獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 33. 應付賬款－本集團

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至30日	45,155	97,763
31至60日	727	2,811
61至90日	—	935
超過90日	801	7,251
	<u>46,683</u>	<u>108,760</u>

應付賬款包括下列以有關連實體之功能貨幣以外貨幣列值之款項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
以人民幣列值	<u>46,683</u>	<u>113,110</u>

應付賬款並不計息，一般按60日期限支付。

## 34. 其他應付款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應計費用	12,322	16,414	1,989	2,740
已收按金	—	7,616	—	—
其他應付款	46,301	74,105	10,858	10,857
	<u>58,623</u>	<u>98,135</u>	<u>12,847</u>	<u>13,597</u>

其他應付款並不計息，期限平均為三個月。

## 35. 借貸

	年利率	本集團		本公司	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非即期					
銀行借貸	浮息 6.3%	55,348	317,308	55,348	—
即期					
銀行借貸	浮息 5.85% - 6.3%	52,652	—	3,652	—
銀行借貸	定息 5.5% - 7%	63,701	96,154	—	—
		<u>116,353</u>	<u>96,154</u>	<u>3,652</u>	<u>—</u>
總借貸		<u>171,701</u>	<u>413,462</u>	<u>59,000</u>	<u>—</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團銀行貸款以下列各項作抵押：

- (i) 本集團之定期存款抵押為零港元（二零零五年：18,653,000港元）；
- (ii) 本集團若干預付土地租賃款項及中國樓宇之法定押記（附註19及17）；
- (iii) 本集團若干投資物業之法定押記（附註18）；及
- (iv) 本公司一名董事及若干獨立第三方作出的擔保。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須於以下年期償還：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	116,353	96,154	3,652	—
第二年	3,652	317,308	3,652	—
第三年至第五年	10,955	—	10,955	—
五年內償還	130,960	413,462	18,259	—
第五年後	40,741	—	40,741	—
	<u>171,701</u>	<u>413,462</u>	<u>59,000</u>	<u>—</u>

### 36. 應付有關連公司欠款

應付有關連公司之欠款為180,000,000港元(二零零五年:134,000港元)為無抵押,按年息率5.022厘至5.58厘計息,並須於二零零七年十二月十八日償還。其中一家有關連公司承諾,倘本集團財政能力不足以於二零零七年十二月十八日或之前償還本集團結欠該有關連公司之144,000,000港元,則將還款日期延至二零零八年十二月十八日。

### 37. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時差異按主要稅率17.5%(二零零五年:17.5%)作全數撥備。

遞延稅項負債/(資產)變動載列如下:

#### 遞延稅項負債

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之結餘	794	—
匯兌差額	32	—
年內自出售組別業績扣除之遞延稅項	618	794
轉撥至與出售組別直接有關列為待售之 負債(附註11)	<u>(1,444)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之結餘	<u>—</u>	<u>794</u>

#### 遞延稅項資產

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之結餘	1,021	1,000
匯兌差額	<u>41</u>	<u>21</u>
於十二月三十一日結餘	<u>1,062</u>	<u>1,021</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團於香港產生稅項虧損76,221,000港元（二零零五年：72,710,000港元），有待與稅務局協議，可用作抵銷產生虧損公司之日後應課稅溢利。由於產生稅項虧損之公司已錄得虧損一段時間，故並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

年內，本集團並無任何重大未確認遞延稅項負債，原因為倘匯款已匯出，本集團概無就此進一步繳付額外稅項之責任，故毋須就其若干附屬公司未有匯出之盈利應付任何稅項。

本公司並無因向其股東支付股息而具有任何所得稅責任。

### 38. 遞延收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之結餘	177,906	—
添置	—	177,906
匯兌差額	7,117	—
轉撥至與出售組別列作待售之負債（附註11）	(185,023)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
於十二月三十一日之結餘	<u>          </u>	<u>177,906</u>

在二零零五年，本集團獲政府發出為數177,906,000港元之補助金，此乃就位於中國北京一項物業重建項目之地塊部分地價退回。於二零零五年十二月三十一日，該項目仍在興建中，而本集團就該項目產生之相關成本已列作非流動資產項下之「發展中物業」。本集團就該等補助金已取得政府有關當局正式的批准。該等補助金並無附有其他或然條件。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，並無政府補助金確認為收入，並於該日，列作與出售組別資產直接有關之負債（附註11）。

### 39. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

	股份數目 千股	普通股 千港元
已發行及繳足：		
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	1,544,831	154,483
配售新股	247,200	24,720
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,792,031</u>	<u>179,203</u>

於二零零六年六月八日，本公司按每股0.20港元之價格成功配售247,200,000股每股面值0.10港元之新股份。

#### 40. 以股份為基礎的僱員補償

本公司於二零零一年五月二十五日採納一項優先認購股份權計劃，據此，本公司董事獲授權，可酌情邀請本集團僱員（包括本集團任何成員公司之董事）接納優先認購股份權，以認購本公司股份。優先認購股份權計劃於直至二零一一年五月二十四日前十年一直有效，該日後不可再授出優先認購股份權。就於二零零一年九月一日前授出之優先認購股份權而言，優先認購股份權之行使價乃由董事會釐定，相當於本公司股份面值或緊接授出優先認購股份權當日前五個營業日本公司股份在聯交所之平均收市價之90%（以較高者為準）。就於二零零一年九月一日或以後授出之優先認購股份權而言，優先認購股份權之行使價為股份面值、於授出優先認購股份權當日股份在聯交所之收市價以及緊接授出優先認購股份權當日前五個營業日股份在聯交所之平均收市價之最高者。每份優先認購股份權賦予持有人權利認購一股股份。

根據上市規則第17章之修訂（「新規則」），所有於二零零一年九月後授出之優先認購股份權均須符合新規則之條文。倘本公司擬於將來向其董事或其他合資格參與者授出優先認購股份權，則必須經本公司股東於股東大會批准及採納符合新規則之新優先認購股份權計劃。自採納新規則以來，並無批准或採納任何新優先認購股份權計劃。

年內，概無優先認購股份權獲授出或行使，於二零零六年十二月三十一日，概無任何尚未行使優先認購股份權（二零零五年：無）。

#### 41. 儲備

##### 本集團

本集團於本年度之儲備數額及有關變動已載於綜合權益變動表中。

本集團股份溢價賬主要包括按溢價發行之股份。根據本公司於二零零五年九月二十九日通過之股東特別決議案，股份溢價賬已註銷，並用作撇銷本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之累積虧損。

按照中國大陸規例，若干於中國大陸註冊之本集團附屬公司作出溢利分派前，須將其部分除稅後溢利轉撥至法定儲備基金。轉撥款額須由該等公司之董事會按各自之合營協議及／或公司章程細則批准。法定儲備基金不可分派，且其用途是有所限制。

誠如財務報表附註20所闡釋，於過往年度收購附屬公司所產生商譽之若干數額仍於綜合儲備對銷。

#### 本公司

	股份溢價賬 千港元	保留溢利／ (累積虧損) 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日	677,882	(361,145)	316,737
註銷股份溢價	(677,882)	677,882	—
年內虧損淨額 (附註12)	—	(48,708)	(48,708)
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日	—	268,029	268,029
新股溢價	23,700	—	23,700
年內虧損淨額 (附註12)	—	(6,824)	(6,824)
於二零零六年十二月三十一日	<u>23,700</u>	<u>261,205</u>	<u>284,905</u>

根據本公司股東於二零零五年九月通過之特別決議案，本公司之股份溢價賬已註銷及動用，以對銷本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之累積虧損。

## 42. 經營租賃承擔

42.1 於二零零六年十二月三十一日，本集團根據不可取銷之分租租約，預期於未來收取之最低分租租約款項總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>餘下集團：</b>		
一年內	9,068	6,457
第二年至第五年	30,335	19,186
五年後	49,006	51,301
	<u>88,409</u>	<u>76,944</u>
<b>出售組別：</b>		
一年內	—	—
第二年至第五年	—	—
五年後	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>總計</b>	<u><u>88,409</u></u>	<u><u>76,944</u></u>

本集團根據經營租約安排出租其若干投資物業，該等租約之議定期期介乎一年至二十年不等。

42.2 於二零零六年十二月三十一日，根據不可取銷之經營租約，本集團應付之未來最低租約款項總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>餘下集團：</b>				
一年內	4,787	5,008	4,189	3,987
第二年至第五年	2,192	5,602	—	3,740
五年後	—	778	—	—
	<u>6,979</u>	<u>11,388</u>	<u>4,189</u>	<u>7,727</u>
<b>出售組別：</b>				
一年內	451	661	—	—
第二年至第五年	—	—	—	—
五年後	—	—	—	—
	<u>451</u>	<u>661</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>總計</b>	<u><u>7,430</u></u>	<u><u>12,049</u></u>	<u><u>4,189</u></u>	<u><u>7,727</u></u>

本集團及本公司根據經營租約安排出租其若干辦公室及工廠物業，該等租約之議定期期介乎一年至十年不等。

此外，本集團自一九九二年至二零四二年止，須就其在中國之一幅租賃土地支付年費，年費每五年增加20%。年內，本集團支付年費420,000港元（二零零五年：397,000港元）已於綜合損益表反映。

## 43. 資本承擔

## 本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已授權但未訂約：		
餘下集團：		
收購一家聯營公司	—	24,038
出售組別：		
發展中物業之建築工程	—	1,745,145
	<u>—</u>	<u>1,769,183</u>
已訂約但未撥備：		
餘下集團：		
收購北京海澱(附註27)	65,621	64,731
購買物業、廠房及設備	—	10,332
購買一項投資物業	—	88,581
	<u>65,621</u>	<u>163,644</u>
出售組別：		
收購北京海澱(附註27)	25,934	25,165
發展中物業之建築工程	106,828	75,523
	<u>132,762</u>	<u>100,688</u>
承擔總額，已訂約但未撥備	<u>198,383</u>	<u>264,332</u>
資本承擔總額	<u>198,383</u>	<u>2,033,515</u>
本公司		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已授權但未訂約		
收購一家聯營公司	—	24,038
已訂約但未撥備		
收購北京海澱(附註27)	65,621	64,731
資本承擔總額	<u>65,621</u>	<u>88,769</u>

## 44. 有關連人士交易

44.1 除本財務報表其他部分所披露者外，本集團曾與有關連人士進行以下交易：

## (i) 銷售貨物

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
向合營方銷售貨物	<u>195,061</u>	<u>18,332</u>

本公司一名董事亦為其董事之本集團共同控制實體之合營方所作銷售。

## (ii) 購買貨物

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
向合營方購買貨物	<u>966</u>	<u>—</u>

向本公司一名董事亦為其董事之本集團共同控制實體之合營方所作購買。

## (iii) 購買廠房及機器

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
向合營方購買廠房及機器	<u>352</u>	<u>11,703</u>

向本公司其中一名董事兼任董事之本集團共同控制實體之合營方購買廠房及機器。

## (iv) 租金支出

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已付少數股東租金開支	<u>—</u>	<u>305</u>

## (v) 租金收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已收租金收入	<u>642</u>	<u>626</u>

來自本公司一名董事亦為其董事之公司之租金為平均每月52,000港元（二零零五年：52,000港元）。

(vi) 銷售貨物之未償付結餘已計入應收賬款及其他應收款項(如適用)：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收有關連人士款項		
— 共同控制實體	80,522	1,917

(vii) 收購聯營公司

於二零零六年四月，本集團與合營方及一名獨立第三方訂立協議，向該兩家訂約方以代價24,244,000港元收購江蘇大通25%股本權益(附註24)。收購於二零零六年九月完成，自該日起，江蘇大通已按權益法作為本集團聯營公司列賬。

#### 44.2 主要管理人員之補償：

主要管理人員之補償計入員工成本內，包括以下類別：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	8,132	8,466
離職後福利	96	107
	<u>8,228</u>	<u>8,573</u>

其主要管理人員為本集團之執行董事。有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註16。

## 45. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。此等金融工具之主要用途乃為本集團業務籌集資金。本集團有其他直接源自業務之金融資產及負債，例如應收賬款、應付賬款、按公平值計入溢利或虧損之金融資產、其他應收款及其他應付款。

本集團金融工具所產生主要風險為現金流量利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理上述各項風險之政策，有關政策概述如下。

### 45.1 現金流量利率風險

本集團所面對市場利率波動風險主要與其浮動利率債務承擔有關。

本集團之政策為同時運用定息及浮息債務管理其利息成本。本集團之政策為將保持35%至70%計息借貸為定息借貸。本集團現時並無實行任何程序對沖其現金流量利率風險。

#### 45.2 外匯風險

本集團之交易面對外匯風險。有關風險來自進行買賣交易的營運單位之功能貨幣以外貨幣列值。本集團約14% (二零零五年:6%) 之銷售以進行銷售營運單位之功能貨幣以外貨幣列值,約12% (二零零五年:5.2%) 之成本及開支以產生該等成本及開支之營運單位之功能貨幣以外貨幣列值。本集團現時並無實行任何程序對沖其外匯風險。

#### 45.3 信貸風險

本集團僅與信譽良好之第三方進行買賣。本集團之政策為全部獲授信貸期之客戶均須通過信貸評核程序。此外,本集團不斷監控應收賬款結餘,且其所面對壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產包括現金及現金等價物及按公平值計入溢利或虧損之金融資產,有關信貸風險源自訂約方失責,最高款額相等於該等工具賬面值。

由於本集團僅與信譽良好之認可第三方進行買賣,故毋須抵押品。

#### 45.4 流動資金風險

本集團之目標為透過運用銀行透支、銀行貸款、可換股債券、其他計息貸款及融資租約,平衡備用資金與靈活彈性。本集團之政策為任何12個月內屆滿之借貸須佔總借貸不超過75%。截至二零零六年十二月三十一日,本集團73.4% (二零零五年:23.3%) 借貸將於一年內到期。

### 46. 財務擔保合約

本集團已終止經營業務就若干銀行向本集團發展中物業之買家授出之按揭貸款,向該等銀行作出擔保合共約328,000,000港元 (二零零五年:242,000,000港元)。於結算日,本集團發展中物業及待售物業之買家已動用按揭貸款當中合共約265,000,000港元 (二零零五年:200,000,000港元)。於結算日,由於董事認為,銀行不大可能就償還拖欠貸款行使擔保,故並無就本集團於擔保合約項下責任作出撥備。

本集團之共同控制實體就銀行授予合營方貸款簽立合共約25,000,000港元 (二零零五年:零港元) 擔保 (附註23)。根據該項擔保,倘銀行無法收回貸款,則本集團之共同控制實體須償還給銀行。於結算日,由於董事認為合營方不可能不履行償還貸款責任,故本集團之共同控制實體並無就擔保合約項下之責任作出撥備。

### 47. 或然負債

於結算日,本公司並無任何重大或然負債。

#### 48. 結算日後事項

- 48.1 於二零零七年二月十五日，本集團與冠城實業有限公司（「冠城實業」）訂立收購協議，據此，本集團將以合共9,950,000港元現金代價，向冠城實業收購兩幢在香港的物業。冠城實業之控股股東為本公司一名董事之兒子。有關詳情載於本公司日期為二零零七年二月十五日刊發之報章公佈。
- 48.2 於二零零七年三月二十九日，本集團與兩名獨立第三方議定，就建議收購北京海澱合共21%股本權益之完成日期，由二零零七年三月二十八日延展至二零零七年七月二十八日（附註27）。
- 48.3 於二零零七年四月十一日，冠城取得中國證監會批准，向本集團配發及發行代價股份，並獲豁免所有有關因附註11所述交易所導致提出強制性全面收購的責任。

#### 49. 比較數字

誠如財務報表附註1及3.27所闡釋，由於年內採納香港財務申報準則第5號，有關截至二零零六年十二月三十一日止年度已終止經營業務之比較數字已重新呈列。

### 3. 債務

#### 借貸

二零零七年十一月三十日(就本債務聲明而言本通函付印前的最後可行日期)辦公時間結束時,本集團有未償還借貸約283,200,000港元,為即期銀行借貸約114,200,000港元及應付有關連公司欠款約169,000,000港元。本集團約114,200,000港元的銀行借貸以本集團的預付土地租賃款項、在中國的樓宇及租賃土地以及一名董事及若干獨立第三方提供之擔保作抵押。

#### 外匯

就上述的債務聲明而言,外幣數額按二零零七年十一月三十一日辦公時間結束時的主要概約匯率換算為港元。

#### 免責聲明

於二零零七年十一月三十一日辦公時間結束時,除上述或「債務」一節所披露者及本集團日常業務的集團內部及一般交易應付款項外,本集團未無已發售未償回或同意發行的借貸股本、未償還的透支、銀行按揭、抵押、貸款或其他同類債務、財務租賃合約承擔、財務租賃或租購承擔、承兌負債(一般交易票據除外)、承兌信貸或擔保或其他重大或然負債。

除本通函其他部分及本通函附錄一所載本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表附註47所披露者外,董事確認自二零零七年十一月三十一日至最後可行日期,本集團的負債及或然負債並無重大轉變。

### 4. 營運資金

經審慎查詢後,董事認為土地收回及合資安排完成後,計及本集團可動用的財務資源(包括內部資源及現時可動用的銀行信貸),如無不可預見的情況,本集團有充足營運資金供本通函刊發日期起不少於十二個月的現有需要。

## 5. 重大轉變

就董事所知，自二零零六年十二月三十一日（本集團最近期經審核綜合財務報表結算日）以來，本集團的財務或經營狀況並無重大不利轉變。

## 6. 本集團之財務及貿易前景

中國之經濟將於未來數年蓬勃增長，加上強勁資金流入及收入不斷攀升，本集團之鐘錶、漆包線及房地產投資業務將因而受惠。

憑藉中國各大城市之大量土地儲備，冠城可望有優秀表現，於往後數年為本集團作出巨大貢獻。本集團現正於華南地區積極物色新房地產項目。

憑藉依波精品之市場領導地位及全面銷售網絡，該公司將推出名貴產品，以迎合國內對有關產品之殷切需求。該等產品將於未來幾年進一步加強依波精品之銷售額及純利。

經改良產品質素後，福州大通及江蘇大通成功吸引更多本土及跨國主要客戶，該等客戶對本集團長遠盈利能力極為重要。本集團透過收購同業及與其夥拍合作，進一步積極推動漆包線業務之增長。

由於將會產生較高之租金收入，故房地產投資組合之表現可望改善。

森帝交還中國土地將可為本集團帶來龐大現金流量。終止木材業務將防止森帝為本集團帶來進一步虧損，更重要的是能夠提供資金作發展其他業務部門之用。

本集團各項業務均取得豐碩成果。在來自冠城之股息增加、依波精品、福州大通及江蘇大通業務增長、租金收入增加及新房地產發展項目產生貢獻所帶動下，本集團之經常性溢利將逐步提升。展望未來，本集團將透過發展其現有業務及快速擴展其房地產發展及投資業務繼續增長。

以下為獨立物業估值師漢華評值有限公司就中國土地於二零零七年十一月二十日之估值而編撰以供載入本通函的函件及估值證書全文。

## GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED

漢華評值有限公司

---

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
2703室

敬啟者：

吾等按照中國海澱集團有限公司（「貴公司」）的指示，對位於中華人民共和國（「中國」）廣東省深圳市南山區月亮灣大道93號的一幅土地（「土地」）的價值進行估值。吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以便提供該等物業於二零零七年十一月二十日（以下稱為「估值日」）的市值意見。

吾等了解到是次估值乃就主要交易而進行。

本函件為吾等的估值報告一部分，載有估值基準及估值方法，並闡明吾等所作假設、物業業權及限制條件。

### 估值基準

吾等對該物業的估值乃吾等對市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願的情況下審慎交易的估計金額」。

## 估值方法

物業以比較法估值，而有關比較乃按同類物業的已變現價格或市價作出。面積、特點及位置相若的同類物業乃按所有物業相關優劣分析及仔細衡量，以按資本值作公平對比。

於估值過程中，吾等以餘值估值法與直接比較法的結果互相參考。原則上，餘值法估計未來發展項目的現有資本值，並扣除所有工程成本及其他令物業達致相關價值之狀況的必要開支和發展商的風險撥備。發展總值乃建議發展於完成時的資本值，乃按已變現售價或可資比較物業市價評估完成發展之價值計算得出。

## 假設

吾等進行估值時，假設按物業的現況於公開市場出售物業，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何同類安排而增加物業的價值。

就持作發展物業而言，吾等假設一經成功進行土地徵集、與政府完成磋商或取得樓宇規劃批文後隨即進行發展。

吾等假設，除評估報告另有指明、界定及考慮之違反外，貴集團已遵守一切適用之規劃及用途規例及限制。此外，吾等假設土地使用及裝修乃屬擁有人持有或獲准佔用之地盤範圍之內。此外，吾等假設，除報告另有指明外，並無存在任何非法據用或侵入行為。

吾等並無指示或進行任何環境影響研究。除報告另有指明、界定及考慮外，吾等假設貴集團已全面遵守適用之國家、省市或地方環保規例及法例。吾等亦假設已就本報告所涵蓋之所有用途，向任何地方、省市或國家政府或私人實體或組織取得或能夠取得或重續一切所需許可證、同意書或其他立法或行政授權。

估值的其他特別假設（如有）載於物業估值證書註腳。

## 業權調查

吾等獲提供有關估物業之法律文件複本。然而，吾等並無查察業權文件正本以核實業權，或確定交予吾等之複本並無出現任何修訂。

於估值過程中，吾等依賴廣東景達律師事務所（「中國律師」）就位於中國之物業法定業權估值向吾等發出之所有權報告所載法律意見。

本報告所披露之所有法律文件僅供參考，吾等對於本報告所載之物業法定業權任何相關法律事宜概不負責。

## 限制條件

吾等並無進行實地測量，以核實相關物業面積是否準確，惟已假設 貴集團向吾等提供的法律文件所示面積均屬正確。基於吾等對中國同類物業估值之經驗，吾等認為所作之假設均屬合理。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅屬約數。

吾等曾視察土地。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行任何服務測試。

經查察所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，亦接納吾等所獲有關圖則批文、法定公告、地役權、年期、佔用、出租、建築成本、租賃、地盤與准許建築面積以及識別土地的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料是否真實準確。 貴公司亦已向吾等表示，有關資料並無遺漏達致知情觀點的重大因素，而吾等亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等的估值並無考慮任何抵押、按揭或任何有關估物業所欠負債項，或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於權益並無任何可影響其價值的繁重負擔、限制及支銷。

由於該等物業位於如中國之較不發達市場，故上述假設一般基於不完善之市場證據作出。視乎所作出之假設，物業可能獲賦予不同之估值。估值師已使用專業判斷達致估

值，投資者務請審慎考慮估值報告所披露之該等假設性質，並於詮釋報告時採取謹慎行事。

### 價值意見

估值證書載列物業的資本價值。

### 備註

吾等根據普遍採納的估值程序進行估值。吾等對物業估值時，已遵照香港測量師學會頒佈並於二零零五年一月一日起生效之香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）之規定。

物業估值以中國人民幣（人民幣）計值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告根據吾等一般服務條件刊發。

此致

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期27樓  
2701-2705及2715-2716室  
中國海澱集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
漢華評值有限公司  
董事總經理  
葉國光 BLE, LLD  
特許估值測量師  
註冊專業測量師  
謹啟

二零零七年十二月二十七日

## 估值證書

## 貴公司持有作發展用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年十一月二十日的市值
位於中國 廣東省 深圳市 南山區 月亮灣大道93號之土地(地段編號T101-0007)	<p>該物業包括一幅土地面積約101,576.70平方米的 land (「該土地」)。</p> <p>於該土地上, 共建有11幢總樓面面積約48,083.30平方米的樓宇(「該等樓宇」)及若干於一九八八年至一九九四年間座落該土地的建築物。有關建築物包括物業內的附設工場、圍牆、煙囪、貯油箱、水庫、閘門、火警服務、綠化設施、內部通道及其他。</p> <p>該物業目前按30年年期持有, 由一九八八年十二月二十二日起至二零一八年十二月二十二日結束。該物業估值須受深圳市南山區人民政府與 貴公司所訂立的協議及補充協議規限。</p>	於考察日期, 該物業被佔用作木材製品生產廠房。	人民幣 626,500,000元  (餘下土地的市值及所作假設請參閱下文附註(iv)及(v))

## 附註:

- (i) 根據日期為二零零六年六月十九日由深圳市人民政府發出的10份房地產所有權證, 該土地的土地使用權及10幢總樓面面積約45,451.66平方米之樓宇的樓宇擁有權由 貴公司之全資附屬公司森帝木業(深圳)有限公司(「森帝」)持有, 為期三十年, 由一九八八年十二月二十二日起至二零一八年十二月二十二日屆滿, 作為工業及倉庫用途。
- (ii) 根據日期為一九九六年十二月二十六日的建設規劃批文及日期為一九九七年六月三日的建設工程施工許可證, 該土地獲准興建一幢總樓面面積約2,631.64平方米的辦公室大樓。

- (iii) 根據深圳市南山區人民政府與中國海澱集團有限公司（「貴公司」）所訂立日期為二零零七年九月二十八日的協議及補充協議，雙方同意：
- (a) 深圳市南山區人民政府將以零代價收回該土地的50%（相當於50,788.35平方米）；
  - (b) 該土地餘下50%相當於50,788.35平方米之50%土地（「餘下土地」）將由工業用地轉為住宅、酒店及辦公室用途，並按以下條件提早公開招標或拍賣：
    - (1) 住宅部分的建議總建築面積須不少於91,419.05平方米；
    - (2) 酒店及辦公室部分的建議建築面積須不少於114,273.81平方米；
    - (3) 土地使用權年期將由簽訂授出土地使用權合同當日起重新計算。
  - (c) 貴公司將有權收取相當於拍賣或招標所變現款項89.5%的補償費用；
  - (d) 貴公司將須負責清拆該土地上的建築物。
- (iv) 吾等就 貴公司所持物業進行之估值，乃吾等所估計相等於拍賣或招標餘下土地所變現款項89.5%的補償費用，當中已扣除清拆該土地上建築物所需成本。誠如上文(iii)(a)段所述，將由深圳市南山區政府保留的部分該土地並無設定代價。
- (v) 吾等就餘下土地之估值乃根據以下假設作出：
- (a) 收地程序將會在無障礙下完成；
  - (b) 拍賣或招標所變現款項將能夠反映餘下土地估計為人民幣700,000,000元之市值；
  - (c) 第(iii)段所載建議總建築面積將於餘下土地上興建；
  - (d) 第(iii)段所載協議將會執行，當中所載條款及條件構成吾等估值基準其中部分；
  - (e) 餘下土地將自土地使用權證發行當日起分別以70年及40年年期持作住宅及商業用途。
- (vi) 吾等明白 貴公司可能依賴吾等對餘下土地之估值以重新開發物業。吾等強調，於公開拍賣或投標中， 貴公司未必能成功取得餘下土地之土地使用權。
- (vii) 中國法律顧問之意見概述如下：
- (a) 森帝為該土地（土地面積101,576.70平方米）之土地使用權的合法擁有人，年期於二零一八年十二月二十二日屆滿，作工業及倉庫用途；
  - (b) 協議及補充協議屬有效及具法律約束力；
  - (c) 簽立協議及補充協議將無法律障礙。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關本公司的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何事實，足以令本通函所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及最高行政人員的權益

於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼等被認為或視作擁有的權益及淡倉）、或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所指登記冊內的權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目	
		好倉	持股百分比
韓國龍先生	公司（附註）	669,555,515	37.4%

附註：該等股份由信景國際有限公司擁有，該公司由韓國龍先生及韓國龍先生之妻子林淑英女士分別擁有80%及20%權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文規定，彼等被認為或視作擁有的權益及淡倉）、或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於該條所指登記冊內的任何權益或淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## (b) 主要股東的權益

於最後可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置登記冊所記錄，以下實體或人士於股份或相關股份中，擁有或被認為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉：

股東姓名	所持股份數目	
	好倉	百分比
信景國際有限公司	669,555,515	37.4%
韓國龍先生 (附註)	669,555,515	37.4%
林淑英女士 (附註)	669,555,515	37.4%

附註：由於信景國際有限公司由韓國龍先生擁有80%權益，故根據證券及期貨條例第XV部，韓國龍先生被視為於信景國際有限公司所持666,759,515股股份中擁有權益。韓國龍先生之配偶林淑英女士亦根據證券及期貨條例第XV部被視為於信景國際有限公司所持666,759,515股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員並不知悉，有任何實體或人士於股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

## 3. 競爭業務

概無董事及彼等各自之聯繫人士於對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 4. 重大合約

緊接最後可行日期前兩年內，本集團訂立以下屬重大或可屬重大之合約（並非在日常業務中訂立）：

- (a) 本公司全資附屬公司依波精品於二零零五年十二月二十九日為冠城集團所獲的17,000,000元人民幣（約等於16,300,000港元）貸款提供貸款擔保的合約；

- (b) 京冠於二零零六年一月二十五日為福州大通所獲的18,000,000元人民幣（約等於17,300,000港元）貸款提供貸款擔保的合約；
- (c) 本公司與冠城及清江於二零零六年四月六日就本公司投資現金25,000,000元人民幣（約等於24,000,000港元）以獲得江蘇大通註冊資本25%權益訂立合資協議及經修訂公司章程細則；
- (d) 本公司與配售代理於二零零六年六月八日訂立配售協議，據此，配售代理同意盡力按每股配售股份0.2港元的配售價配售247,200,000股新股；
- (e) 本公司全資附屬公司Starlex Limited與冠城訂立日期為二零零六年七月十九日之協議（此協議已由日期為二零零六年八月三日之經修訂協議完全取代），內容有關本公司以人民幣360,000,000元（相當於約346,200,000港元）之代價出售其於京冠之全部股本權益，代價由冠城透過配發及發行72,720,000股冠城新股及現金人民幣360,000元（相當於約34,615港元）支付；
- (f) 本公司全資附屬公司智力物業有限公司與本公司關連人士冠城實業有限公司訂立日期為二零零七年二月十五日之銷售及購買協議，內容有關智力物業有限公司以9,950,000港元之代價收購位於香港大坑道8號竹麗苑21樓B室之一個住宅單位及同一幢樓宇內3樓之32號車位；
- (g) 收回土地協議；及
- (h) 合資安排協議。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或申索，且本集團任何成員公司亦無任何待決或面臨的重大訴訟或申索。

## 6. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何服務合約，惟不包括期限已屆滿的合約或僱主可在一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止之合約。

## 7. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，並無董事於任何仍然存續且就本集團整體業務而言屬重大合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事自本集團編製最近刊發之經審核財務報表日期二零零六年十二月三十一日起，於本集團任何成員公司收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 專家及同意書

- (a) 以下為曾於本通函提供意見或建議的專家的專業資格：

名稱	專業資格
漢華評估有限公司	專業物業估值師
廣東景達律師事務所	中國法律顧問

- (b) 於最後可行日期，漢華評估有限公司及廣東景達律師事務所並無直接或間接擁有本集團任何成員公司股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可否依法執行）。
- (c) 漢華評估有限公司及廣東景達律師事務所已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其各自之函件及報告（視情況而定）並引述彼等之名稱，且迄今並無撤回各自之同意書。
- (d) 漢華評估有限公司及廣東景達律師事務所概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（本公司最近期刊發經審核財務報表結算日）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司公司秘書及合資格會計師為方志華先生，彼為香港會計師公會會員、澳洲會計師公會資深會員及特許財務分析師。
- (b) 本公司註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, South Church Street, Grand Cayman, the Cayman Islands，本公司香港主要營業地點則位於香港中環金融街8號國際金融中心二期27樓2701-2705及2715-2716室。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件自本通函日期起至二零零八年一月十五日止期間任何週日（星期六、星期日及公眾假期除外）一般辦公時間內，於本公司總辦事處可供查閱，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期27樓2701-2705及2715-2716室：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (c) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年之年報；
- (d) 漢華評值有限公司編撰的中國土地評估報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述同意書；及
- (f) 本公司自其最近期刊發經審核賬目日期（即二零零六年十二月三十一日）以來根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定刊發之全部通函。



CHINA HAIDIAN HOLDINGS LIMITED

中國海澱集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 256)

茲通告中國海澱集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年一月十五日星期二上午十時三十分假座香港銅鑼灣告士打道 281 號香港怡東酒店二樓岸濤廳二廳舉行股東特別大會,藉以考慮並以本公司普通決議案方式酌情通過(不論有否修訂)以下將予提呈之決議案:

1. 「**動議**批准、追認及確認森帝木業(深圳)有限公司與中華人民共和國深圳市南山區人民政府(「深圳政府」)訂立日期為二零零七年十二月三日之有條件協議(「收回土地協議」,有關協議副本已呈交是次大會標註為「A」,並由是次大會主席簽署,以供識別),內容有關深圳政府根據收回土地協議收回位於中華人民共和國廣東省深圳市南山區月亮灣大道93號之地塊;並**動議**授權本公司任何董事代表本公司簽訂及/或作出一切彼認為與收回土地協議及所涉交易相關、執行及完成收回土地協議及所涉交易而必須、恰當或適宜之相關文件及/或行為。」
2. 「**動議**批准、追認及確認森帝木業(深圳)有限公司與冠城大通股份有限公司(「冠城」)訂立日期為二零零七年十二月三日之有條件協議(「合資安排協議」,有關協議副本已呈交是次大會標註為「B」,並由是次大會主席簽署,以供識別),內容有關冠城同意就位於中華人民共和國廣東省深圳市南山區月亮灣大道93號之地塊之土地重整項目投放現金;並**動議**授權本公司任何董事

## 股東特別大會通告

代表本公司簽訂及／或作出一切彼認為與收回土地協議及所涉交易相關、執行及完成合資安排協議及所涉交易而必須、恰當或適宜之相關文件及／或行為。」

承董事會命  
主席  
韓國龍

香港，二零零七年十二月二十七日

註冊辦事處：

P.O. Box 309  
Ugland House  
South Church Street  
Grand Cayman  
The Cayman Islands

主要營業地址：

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
27樓  
2701-2705及2715-2716室

附註：

1. 凡有權出席是次大會及於會上投票之本公司股東，均可委任一名或多名受委代表出席及於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其他任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前送達本公司股份過戶登記處秘書商業服務有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決或於按股數投票表決時投票，於此情況下，代表委任表格視為被撤回。
4. 倘屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可於大會就該股份投票（不論親身或委派受委代表），猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名有關持有人親身或委派受委代表出席大會，則僅於本公司股東名冊內就有關股份排名首位之有關聯名持有人方有權就該股份投票。就此而言，任何股份之已故股東之多名遺囑執行人或遺產管理人將被視為有關股份之聯名持有人。