



# 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 2008



# 目 錄

公司資料	2
主席報告	3
董事及高層管理人員簡歷	6
企業管治報告	11
董事局報告書	20
獨立核數師報告書	31
綜合收益表	34
綜合資產負債表	36
資產負債表	38
綜合權益變動表	39
綜合現金流量表	40
財務報表附註	42
五年財務概要	119
物業詳情	120

## 公司資料

### 執行董事

朱景輝先生 (主席兼行政總裁)  
區國泉先生  
趙陽先生  
林偉明先生  
馬學綿先生

### 非執行董事

趙巨群先生  
陳木東先生  
吳家創先生

### 獨立非執行董事

黃潤權博士 (於二零零九年九月四日辭任)  
楊彪先生 (於二零零九年九月四日辭任)  
莫境堂先生 (於二零零九年九月四日辭任)  
周啟平先生  
劉朝東先生  
徐慶法先生

### 公司秘書

楊永安先生

### 助理秘書

Ira Stuart Outerbridge III先生

### 審核委員會／薪酬委員會

莫境堂先生 (於二零零九年九月四日辭任)  
黃潤權博士 (於二零零九年九月四日辭任)  
楊彪先生 (於二零零九年九月四日辭任)  
周啟平先生 (於二零零九年九月四日獲委任)  
劉朝東先生  
徐慶法先生

### 授權代表

馬學綿先生  
楊永安先生

### 百慕達註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
中環德輔道中21-23號  
歐陸貿易中心  
7樓02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

香港天華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

中和邦盟評估有限公司  
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

卓佳秘書商務有限公司  
香港皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓  
股份代號: 0115

### 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」）之董事局，欣然向股東提呈本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核年報。

## 財務業績

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團收入減少59%，至約港幣5,133,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度收入下跌，是由於缺乏可供出售之新物業所致。

年內，本集團錄得本公司權益持有人應佔虧損約港幣91,655,000元，高於上年度之淨虧損約港幣48,243,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得虧損主要是由於(i)物業單位銷售顯著減少；(ii)投資物業之公平值虧損；(iii)發展中物業及其他資產減值虧損；及(iv)就年內授出之購股權確認以股份為基礎之付款所致。

## 業務回顧

由於中國政府持續實施一系列宏觀經濟措施旨在遏制房地產市場，金融機構緊縮信貸及源自美國之金融海嘯席捲全球，物業需求顯著減少，房地產開發市場增添若干不確定性因素。

因此，物業市場不可避免地受到金融機構收緊信貸條款之影響。二零零八年物業價格大幅下跌導致投資物業之公平值虧損。

本集團位於深圳布吉鎮之物業開發項目已於二零零七年底從相關機構取得土地所有權證。該項目佔地面積為26,000平方米，計劃發展成一幢總建築面積達98,000平方米之商住兩用物業。本集團具有一定靈活性，可相應調整開發步伐。

鑒於嚴峻之宏觀經濟環境及全球金融海嘯之影響，董事已採取更趨審慎之態度維持本集團於區內之領導形象，並推出更趨保守之行銷策略。本集團將保留其現有資源，且在董事相信項目將令本集團受惠時方會進行投資。

## 流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約為港幣9,392,000元（二零零七年：港幣71,564,000元），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18.7%及81.3%（二零零七年：95%及5%）。

本集團之流動資產總額約為港幣68,952,000元（二零零七年：港幣100,340,000元），流動負債總額約為港幣66,837,000元（二零零七年：港幣39,275,000元）。本集團錄得資產總額約港幣408,887,000元（二零零七年：港幣439,098,000元）及銀行借貸及借款總額約港幣46,295,455元（二零零七年：港幣12,204,000元）。於二零零八年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣48,613,000元（二零零七年：港幣12,204,000元），其中港幣48,613,000元（二零零七年：港幣12,204,000元）須於一年內償還，港幣零元（二零零七年：港幣零元）須於一至兩年內償還，惟並無須於二至五年內償還之款項（二零零七年：港幣零元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團計息借貸以港幣及人民幣為單位之百分比分別為0%及100%（二零零七年：分別為0%及100%），此等借貸應計之利率介於5.93厘至12.6厘（二零零七年：7.25厘至12.6厘）。

於二零零八年十二月三十一日，資產負債比率（計息借貸總額除以股東權益）為18%（二零零七年：-10%）。

本集團主要營運業務位於中國境內，主要營運貨幣為港幣及人民幣。於二零零八年，人民幣兌港幣匯率升值約5.7%，而本集團未有預見不利之匯率趨勢變動。因此，本集團無須作出任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

## 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之已抵押銀行存款約為港幣27,996,000元（二零零七年：港幣零元），並作為本集團獲得銀行貸款之抵押。

# 主席報告

## 重大收購、出售及重大投資

年內，本公司並無任何重大收購、出售及重大附屬公司及聯屬公司投資項目。

## 員工

於二零零八年年底，本集團共聘有50名員工（二零零七年：50名），年內員工成本約為港幣20,833,695元（二零零七年：港幣6,757,000元）。上述二零零八年員工成本包括年內授出之公平值為港幣13,193,000元之兩批購股權（二零零七年：零批）。本集團之薪酬政策是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，視乎本集團業績及個別員工表現，亦會向員工發放酌情花紅。

## 致謝

本人藉此機會，謹代表董事局對本集團全體員工為本集團之竭誠效力、盡忠職守，以及對本集團股東與全體業務夥伴之一貫寶貴支持致以衷心謝意。

主席

朱景輝

香港，二零零九年九月二十八日

## 董事及高層管理人員簡歷

### (I) 董事

#### 執行董事

**朱景輝先生**，現年47歲，於二零零八年一月三十一日獲委任為主席兼執行董事；並於二零零八年十月十六日獲委任為行政總裁。朱先生畢業於深圳大學房地產經營管理專業。朱先生為第10屆及11屆中華人民共和國全國政協委員，亦為深圳市僑商總會及光彩促進會副會長。在加入本公司之前，朱先生曾任閩泰集團有限公司董事長。

**區國泉先生**，現年55歲，於二零零七年三月十六日獲委任為執行董事。區先生為英國皇家特許運輸物流學會特許會員、特許市場事務師（亞洲區）、香港人力資源管理學會會員，及持有工商管理碩士學位。區先生擁有豐富的中國工作經驗，為國內大學的客座教授，曾任美國上市公司在中國及香港的行政總裁和負責亞太區業務發展，歷任國內及本港多家不同行業之上市公司高層管理職位，當中包括航空及鐵路運輸、停車場管理、運動及康樂、教育及資訊科技等行業。

**林偉明先生**，現年50歲，於二零零八年十二月二日獲推選為執行董事。林先生現為香港顧問公司Barrack Consultants之首席顧問員，為亞洲公司提供企業融資及開發新市場戰略之顧問服務。林先生曾於和記電訊、美國電話電報公司（亞太區）及較近期在亞洲環球電訊任業務發展董事。林先生在美國電話電報公司工作期間，該公司取得印度兩個無線通訊系統執照以及在中國成立首間獲國務院審批之電訊服務合營企業，從而打開印度及中國市場，彼在當中有着重大貢獻。林先生於企業顧問、商業計劃、籌組聯盟及合營項目以及跨境併購方面擁有逾15年之經驗。彼於大中華、韓國、東盟及印度亦具備豐富營商經驗。林先生於一九八零年取得威斯康辛大學化學工程理學士及於二零零七年取得香港科技大學金融理學碩士學位。

於二零零三年至二零零六年間，林先生為一間於美國OTC.BB上市之公司Elephant Talk Communications Inc.（股份代號「ETLK」）董事會之非執行董事。除所披露者外，林先生於過往三年並無出任其他公眾上市公司之董事職務。此外，林先生在Champford Corporation Limited於二零零七年十一月二十三日因持續多年並無業務而撤銷註冊時解散，亦曾出任Champford Corporation Limited之董事。Champford Corporation Limited於香港註冊成立，並無業務前主要從事貿易業務。

林先生亦於二零零八年十二月九日獲委任為馬學綿先生、陳木東先生及周啟平先生之替任董事。

## 董事及高層管理人員簡歷

**馬學綿先生**，現年44歲，於二零零八年十二月二日獲推選為執行董事。馬先生自一九九九年加入本公司，自此負責本公司在中國之物業銷售及管理。馬先生在物業管理及營銷方面擁有逾十年管理經驗。彼於一九八八年至一九九二年間在廣東省水電三局之附屬公司廣州工程公司任建設部主管。馬先生於一九九二年加入嘉豐實業有限公司，該公司其後成為本公司之附屬公司。自此，彼擔任管理角色，負責包括為發展計劃、建築計劃申請政府審批、實地項目管理、工程竣工檢查等不同職務。於一九九五年七月至一九九六年間，馬先生出任不同管理職務，包括物業竣工及交付管理。於一九九七年至二零零零年間，彼負責管理國內多個項目之業權契據申請程序及物業管理。自二零零一年起，彼為本公司東莞業務之總經理。此外，馬先生亦為鈞濠集團有限公司、鈞濠新能源有限公司、嘉豐實業有限公司、均翔股份有限公司及成發行有限公司（全部為本公司之附屬公司）之董事。

**趙陽先生**，現年43歲，於二零零八年十二月二日獲推選為執行董事。趙陽先生乃國家一級註冊建造師、中國房地產經濟師及中國建築經濟師。彼於一九八二年在天津大學修畢工民建，於一九八八年在江蘇電大修畢企業管理。趙陽先生於一九九七年在天津大學修畢系統工程。趙陽先生於一九八二年至一九九四年間任連雲港房屋建設開發總公司之工程經理及銷售經理；於一九九七年至一九九八年間則任深圳龍崗房地產交易中心營銷部經理。彼於一九九九年至二零零零年在本公司之間接全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司任項目經理；於二零零一年至二零零四年間任深圳萬基置地集團公司任總經理；於二零零五年至二零零七年九月為英達集團（瀋陽公司）總經理；於二零零七年十月重返鈞濠房地產開發（深圳）有限公司任副總經理，而曾先生及郭女士當時為本公司之股東，彼等於最後實際可行日期被視為本公司之主要股東。



## 非執行董事

**趙巨群先生**，現年40歲，於二零零八年六月二十五日獲推選為非執行董事。趙巨群先生為中國註冊會計師。彼持有南京財經大學工商管理學士及中南財經政法大學會計學碩士銜。趙巨群先生曾於呼和浩特市糧食局計財部工作。彼於一九九四年至一九九六年間為深圳中天華正會計師事務所之審計部經理。由一九九六年至一九九九年，趙巨群先生為張家界旅遊開發股份有限公司（此公司在深圳證券交易所上市）財務總監。由一九九九年至二零零三年，彼為英大證券有限責任公司監事會主席。於二零零三年至二零零六年，趙巨群先生為深圳市中達（集團）股份有限公司財務總監。趙巨群先生二零零六年成立深圳市天英會計師事務所並成為首席合夥人。二零零七年，趙巨群先生組成深圳市天潤資產管理有限公司並出任總裁一職。

趙巨群先生自二零零三年起為深圳市康達爾（集團）股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市之公司）之獨立非執行董事。

**陳木東先生**，現年46歲，於二零零八年十二月二日獲推選為非執行董事。陳先生現為深圳市珠江房地產開發有限公司開發中心總監，並為廣東省惠州市深惠珠江房地產開發有限公司之副總經理。彼曾於多間公司及機構擔任管理職位，包括交通運輸部轄下之第四航務工程研究院、中國港灣工程公司、惠州市潤宇置業投資有限公司、廣州市南航碧花園房地產開發有限公司及廣州珠江投資集團有限公司。彼曾管理多個大型發展項目，取得豐富之房地產開發及工程管理經驗。自一九九二年起，陳先生致力發展房地產開發事業，並於團隊管理及領導、大型房地產項目開發管理方面建立堅碩之管理經驗。於二零零零年至二零零三年間，陳先生為本公司間接全資附屬公司鈞濠房地產開發（深圳）有限公司之行政總裁，而曾先生及郭女士當時為本公司之股東兼董事，彼等於最後實際可行日期被視為本公司之主要股東。陳先生已完成研究生課程，現為合資格工程師。

## 董事及高層管理人員簡歷

**吳家創先生**，現年46歲，於二零零八年十二月二日獲推選為非執行董事。吳先生自二零零五年起成為香港執業大律師。彼開展法律事業前曾於多間機構出任工程師及測量師。彼曾任MDA (Hong Kong) Limited之工料測量師、於一九九二年至一九九八年間為地鐵公司之合約工程師，於一九九八年至二零零四年間為九廣鐵路之合約行政主管。吳先生決定開展其法律事業後，於一九九七年取得University of Wolverhampton之法學士學位，及後於二零零五年成為執業大律師。彼於二零零三年畢業於香港城市大學，取得會計與資訊系統文學碩士學位，以及於一九九零年取得Thames Polytechnic University之工料測量理學士學位。彼自一九九九年宣誓成為香港及英格蘭之大律師。

### 獨立非執行董事

**周啟平先生**，現年52歲，於二零零八年十二月二日獲推選為獨立非執行董事。周先生現為Tekhill Holding Ltd. (一間電子商務與供應鏈管理集團公司)董事總經理。周先生為美國執業會計師及美國註冊稅務師。彼在財務策劃、企業內部監控及審計、戰略規劃及執行方面有27年經驗。周先生歷任General Mills及哈根達斯中國業務以及西安楊森製藥有限公司(強生集團之附屬公司)財務總監，並曾任Pillsbury及哈根達斯大中華業務財務總監，納貝斯克中國財務總監及供應鏈副總裁。彼亦曾為Speakman & Price (一間公眾會計師行)之合夥人以及摩托羅拉之財務分析師。周先生畢業於加州Santa Clara University，獲會計學士學位。彼亦於哥倫比亞大學及西北大學接受管理學培訓。

**劉朝東先生**，40歲，具有中國註冊會計師、中國註冊稅務師、司法會計鑒定人以及中國註冊資產評估師執業資格。一九九零年，劉先生在安徽江淮職業大學修畢財務會計專業，二零零六年在華中科技大學修畢法學專業。一九九一年至一九九四年，劉先生於藍星新材料股份有限公司任主辦會計、一九九四年至一九九七年於中磊會計師事務所有限公司任部門經理。目前，劉先生任廣東公信會計師事務所有限公司副總經理(正辦理與中磊會計師事務所有限公司合併及更名為中磊會計師事務所有限公司廣東佛山分所的手續)。

徐慶法先生，46歲，徐先生畢業於天津財經大學金融系。自一九八五年起，徐先生曾任職於中國人民銀行，並在招商銀行及中國光大銀行擔任高級管理人職務。徐先生在內部審計、信貸管制、外匯業務、一般銀行及管理方面經驗豐富。目前，徐先生擔任沉缸酒業、邦先科技及人人樂商業集團董事，同時為中國中西部地區經濟顧問、中國管理科學研究院特約研究員、深圳南山區民營企業家商會顧問。徐先生曾著作許多財政和銀行業務相關專業文章在國家不同期刊刊登，在中國也擔任許多金融權益小組的成員。徐先生概無於本集團任何成員公司出任任何其他職務。徐先生曾任一間於聯交所主板上市公司三元集團（股份代號：140）之獨立非執行董事。除此之外，徐先生過去三年並無於任何上市公眾公司擔任任何其他董事職務。徐先生與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東（定義見上市規則）概無任何關連。於本公佈日期，徐先生概無於本公司證券中擁有香港法例第571章證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益。根據本公司之公司細則，徐先生將於本公司下屆股東週年大會上退任並將符合資格膺選連任。倘徐先生膺選連任，彼將獲重新委任為獨立非執行董事。本公司擬將於股東週年大會通過決議案以授權董事會釐定彼之薪酬。

### (III) 公司秘書

楊永安先生已分別於一九九三年十二月及一九九四年二月於英格蘭及威爾士及香港擔任律師。彼自一九九七年起一直為楊永安、鄭文森律師事務所之合夥人。彼已於多個領域（尤其在訴訟、商業及轉讓慣例方面）擁有逾十年經驗。

# 公司管治報告

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度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條及第A.4.1條，該等條文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」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司並不知悉於截至二零零八年十二月三十一日止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。

## 董事局

董事局由十一名董事組成，其中執行董事五名，非執行董事三名及獨立非執行董事三名。三分之一董事局成員為獨立非執行董事，其中兩名擁有合適之專業資格。董事局確信，其能夠於專業知識、技能及經驗方面保持平衡以滿足本公司業務之需要。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均為獨立人士。

董事局由主席帶領，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人員。

董事局亦負責透過指導及監督本公司事務，推動本公司之成功其業務發展。董事局亦需批准根據上市規則須知會股東或獲股東批准之收購或出售事項。董事局對本集團負有受信責任及法定職責，並且直接向股東負責。

董事局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局議決通過。董事局之決定透過出席董事局會議之執行董事下達予管理人員。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，董事局舉行20次會議（附註）。各名董事出席上述會議之記錄如下：

附註：董事局於二零零八年十二月十五日同一時間不同地點舉行兩次會議。為免生疑，有關會議計為同一次會議。

董事	出席情況
<b>執行董事：</b>	
朱景輝（主席兼行政總裁）（附註1）	19/19
區國泉	20/20
趙 陽（附註2）	1/2
林偉明（附註3）	2/2
馬學綿（附註4）	2/2
黃合田（附註5）	2/2
陳崇煒（附註6）	4/11
黃炳煌（附註7）	14/14
<b>非執行董事：</b>	
趙巨群（附註8）	9/9
陳木東（附註9）	2/2
吳家創（附註10）	2/2

# 公司管治報告

## 董事

## 出席情況

### 獨立非執行董事：

黃潤權（附註11）	20/20
楊 彪（附註12）	8/9
莫境堂（附註13）	8/9
周啟平（附註14）	1/2
林柏森（附註15）	8/8
許培偉（附註16）	5/8
王青雲（附註17）	2/2

### 附註：

1. 朱景輝先生於二零零八年一月三十一日獲委任為執行董事。於二零零八年一月三十一日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行19次會議。
2. 趙陽先生於二零零八年十二月二日獲選舉為執行董事。於二零零八年十二月二日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行兩次會議。
3. 林偉明先生於二零零八年十二月二日獲選舉為執行董事。於二零零八年十二月二日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行兩次會議。
4. 馬學綿先生於二零零八年十二月二日獲選舉為執行董事。於二零零八年十二月二日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行兩次會議。
5. 黃合田先生於二零零八年一月三十一日辭任。於二零零八年一月一日至二零零八年一月三十一日止期間，董事局舉行兩次會議。
6. 陳崇煒先生於二零零八年六月十八日退任。於二零零八年一月一日至二零零八年六月十八日止期間，董事局舉行11次會議。
7. 黃炳煌先生於二零零八年十月六日辭任。於二零零八年一月一日至二零零八年十月六日止期間，董事局舉行14次會議。
8. 趙巨群先生於二零零八年六月二十五日獲選舉為非執行董事。二零零八年六月二十五日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行九次會議。
9. 陳木東先生於二零零八年十二月二日獲選舉為非執行董事。於二零零八年十二月二日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行兩次會議。

10. 吳家創先生於二零零八年十二月二日獲選舉為非執行董事。於二零零八年十二月二日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行兩次會議。
11. 年內，黃潤權博士出席20次會議，彼於二零零九年九月四日辭任。
12. 楊彪先生於二零零八年六月二十五日獲選舉為獨立非執行董事。於二零零八年六月二十五日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行九次會議。楊先生於二零零九年九月四日辭任。
13. 莫境堂先生於二零零八年六月二十五日獲選舉為獨立非執行董事。於二零零八年六月二十五日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行九次會議。莫先生於二零零九年九月四日辭任。
14. 周啟平先生於二零零八年十二月二日獲選舉為獨立非執行董事。於二零零八年十二月二日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行兩次會議。
15. 林柏森先生於二零零八年五月十四日辭任。於二零零八年一月一日至二零零八年五月十四日止期間，董事局舉行八次會議。
16. 許培偉先生於二零零八年五月二十一日辭任。於二零零八年一月一日至二零零八年五月二十一日止期間，董事局舉行八次會議。
17. 王青雲先生於二零零八年十二月二日獲選舉為獨立非執行董事並於二零零九年一月八日辭任。於二零零八年十二月二日至二零零八年十二月三十一日止期間，董事局舉行兩次會議。

董事局／委員會會議記錄會保留，在由會議主席批核前，草擬之會議記錄會先經董事／委員會成員傳閱作評註。董事局會議記錄由公司秘書備存，可供董事查閱。審核委員會及薪酬委員會之會議記錄則由該兩個委員會之秘書備存。倘董事於董事局會議所討論之任何交易中持有重大利益或存在利益衝突，則不會以書面決議案之形式處理。有關董事可發表意見，惟不會計入會議法定人數，並須就有關決議案放棄投票。

## 主席及行政總裁（「行政總裁」）

根據守則條文第A2.1條之規定，主席及行政總裁兩者職務須分離，且不應由同一人士擔任。於二零零八年一月一日至二零零八年十月六日止期間，主席與行政總裁之間職責劃分清晰。主席主要負責董事局事務，確保董事局有效運作，而行政總裁則獲授權管理本集團之日常業務，及推行董事局批准之策略。由於黃炳煌先生辭任，主席朱景輝先生亦獲委任為行政總裁，並自二零零八年十月十六日起生效。

# 公司管治報告

## 非執行董事

根據守則條文第A4.1條之規定，獨立非執行董事須以指定任期委任。

截至二零零八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。根據本公司之公司細則，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

本公司已於二零零五年按照上市規則守則訂明之規定成立薪酬委員會，並書面訂明其職權範圍。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事組成，即周啟平先生、劉朝東先生及徐慶法先生（而黃潤權博士、莫境堂先生及楊彪先生已於二零零九年九月四日辭任，以及林柏森先生及許培偉先生分別於二零零八年五月十四日及二零零八年五月二十一日辭任）。薪酬委員會之職權範圍全文刊載於本公司網站。

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局作出建議；建立正式及具透明度之程序以形成該等薪酬之政策；參考董事局不時決定之公司目標及目的，檢討所有執行董事及高級管理人員特定酬金制度；確保無董事或其任何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董事服務合約投票。

於二零零八年，薪酬委員會舉行四次會議，以審閱截至二零零八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，委員會全體成員均有出席會議。



## 審核委員會

審核委員會乃按照上市規則守則訂明之規定成立，並書面訂明其職權範圍。審核委員會之職權範圍全文刊載於本公司網站。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括周啟平先生、劉朝東先生及徐慶法先生（而黃潤權博士、莫境堂先生及楊彪先生已於九月四日辭任，以及林柏森先生及許培偉先生分別於二零零八年五月十四日及二零零八年五月二十一日辭任），其基本職責為監督本公司年報及賬目以及中期報告乃誠實持平，並審閱報告所載之重大報告判斷、審閱本集團之財務及會計政策及慣例、審閱本集團之財務控制、內部控制及風險管理系統，尤其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局提出建議。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行三次會議。該三次會議之出席記錄如下：

成員	出席情況
黃潤權（附註1）	3/3
莫境堂（附註2）	1/1
楊 彪（附註3）	1/1
林柏森（附註4）	2/2
許培偉（附註5）	2/2
劉朝東（附註6）	0/2
徐慶法（附註6）	0/2
周啟平（附註7）	0/2

附註：

- 黃潤權博士今年出席三次審核委員會會議，彼於二零零九年九月四日辭任。
- 莫境堂先生於二零零八年六月二十五日獲委任。於二零零八年六月二十五日至二零零八年十二月三十一日止期間，審核委員會舉行一次會議。莫先生於二零零九年九月四日辭任。
- 楊彪先生於二零零八年六月二十五日獲委任。於二零零八年六月二十五日至二零零八年十二月三十一日止期間，審核委員會舉行一次會議。楊先生於二零零九年九月四日辭任。
- 林柏森先生於二零零八年五月十四日辭任。於二零零八年一月一日至二零零八年五月十四日止期間，審核委員會舉行兩次會議。
- 許培偉先生於二零零八年五月二十一日辭任。於二零零八年一月一日至二零零八年五月二十一日止期間，審核委員會舉行兩次會議。
- 劉朝東先生及徐慶法先生於二零零九年八月二十五日獲委任。
- 周啟平先生於二零零九年九月四日獲委任為審核委員會主席。

# 公司管治報告

## 董事提名

根據本公司之公司細則，董事局有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增設董事席位。此外，董事提名由董事局決定，且須於股東大會上獲股東批准。此外，於一九九九年五月二十日由本公司當時之唯一股東通過之決議案，議決將董事人數上限訂為15人（附註1、2及3）。

附註：

1. 於二零零九年一月十日，一名百慕達顧問發出法律意見指出「在任何由股東委任董事之情況下，必定具備凌駕性之含義，有關委任可能增加人數上限，而委任額外董事事實上乃增加人數上限，即使有關決議案並無提述人數上限」。
2. 於二零零九年一月二十日，另一名百慕達顧問發出法律意見指出「鑒於董事上限人數設為15人，且其後並無通過任何決議案增加或減少該上限數目，因此於二零零九年十二月二日推選八名董事之任命無效」。
3. 儘管上述意見相互抵觸，但任何主管法院並無就本公司可擁有之董事上限數目作出裁定。

## 內部監控

董事局相信，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非絕對之保證，包括資產保護、會計記錄妥當保存、財務資料之可靠性、符合適當法例及法規以及商業風險之鑑別。董事局知悉，並無內部監控制度絕對保證避免發生重大錯誤、人為失誤、於作出決策時之不當判斷、欺詐或違規行為。

董事局表示其對本公司內部控制制度及檢討其有效性負有責任。董事局已審閱本公司就財政年度內本公司內部監控之有效性作出之內部監控制度審閱報告。董事局認為，本公司會計及財務報告部門的人力資源、員工資歷及經驗，以及員工培訓計劃充足。

## 問責及核數

管理人員須向董事局提供相關解釋及資料，以便董事局對擬提交董事局批准之財務及其他事項作出知情評估批。

董事負責監督本公司一切財務事宜，保持完備之會計記錄並編製各財政期間之財務報表，以真實及公平地放映本集團於該期間之財務、業績及現金流量狀況。於編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已：

- 批准採納香港會計師公會頒佈之所有合適之香港財務報告準則；
- 選擇及一致應用合適之會計政策；
- 作出謹慎及合理之判斷及估計；及
- 以持續經營基準編製賬目。

董事局就清晰及均衡評估本公司財務狀況及前景對股東負責。就此而言，董事須負責就年報及中期報告、其他股價敏感之公佈、上市規則規定披露之其他財務資料、向規管機構提交之報告以及根據法例規定須披露之資料作出均衡、清晰及易明之評估。

本集團已按照所有法例規定，尤其是上市規則第13.49(1)及(6)條所訂明之時間表，及時公佈其財務業績。

全體董事了解彼等就編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

# 公司管治報告

於截至二零零八年及二零零七年止兩個年度，本公司外部核數師為香港天華會計師事務所有限公司。核數師之職責為根據其對本公司財務報表之審核結果形成獨立意見，並向本公司（作為整體）報告其意見，而無其他目的。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1,160,000元（二零零七年：港幣550,000元），並從本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。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高級會計審閱服務，約港幣36,800元（二零零七年：港幣40,000元）已從本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益表中扣除。

## 股東權利及投資者關係

本公司重視與股東及投資者溝通，股東或投資者如有查詢及建議，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： 香港中環德輔道中21-23號歐陸貿易中心7樓02室  
電郵地址： gfgcosec@biznetvigator.com  
網址： <http://www.irasia.com/listco/hk/grandfield/>

代表董事局

主席  
朱景輝

香港，二零零九年九月二十八日

# 董事局報告書

董事謹此提呈鈞濠集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

## 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及其他詳情載於財務報表附註16。除財務報表附註1所披露者外，年內，本集團之主要業務性質並無重大變化。

財政年度內，本公司及其附屬公司之主要業務及營運地區分析載於財務報表附註4。

## 主要客戶及供應商

年內，來自本集團五大客戶之收益約佔本年度本集團營業額（未扣除物業銷售退還）之46.66%（二零零七年：26%），而來自本集團最大客戶之營業額約佔本年度本集團營業額之24.08%（二零零七年：9%）。

年內，概無進行任何建築工程，因而並無確定主要供應商。

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

## 財務報表

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之虧損以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第34至124頁之財務報表內。

# 董事局報告書

## 轉撥至儲備

股東應佔虧損港幣91,655,000元（二零零七年：港幣48,243,000元）已轉撥至儲備。儲備之其他變動載於財務報表附註28。

## 股息

董事不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零七年：港幣零元）。截至二零零八年六月三十日止六個月亦無宣派任何中期股息（二零零七年：港幣零元）。

## 投資物業

本集團已於年度截止日期重估所有投資物業。重估導致虧損港幣22,241,000元（二零零七年：盈餘港幣7,107,000元），已分別直接從綜合收益表中（扣除）／計入其中。二零零八年，重估產生之遞延稅項達港幣3,551,000元（二零零七年：港幣6,272,000元）。該等重估之詳情載於財務報表附註13。

## 物業、廠房及設備及投資物業

年內，本公司及本集團之物業、廠房及設備及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註12及13。

## 股本

年內，本公司股本變動詳情載於財務報表附註28(c)。

## 董事

年內及截至本報告日期止，本公司董事如下：

### 主席兼行政總裁

朱景輝先生（分別於二零零八年一月三十一日及二零零八年十月十六日獲委任）

### 執行董事

區國泉先生

陳崇煒先生（於二零零八年六月十八日退任）

黃炳煌先生（於二零零八年十月六日辭任）

黃合田先生（於二零零八年一月三十一日辭任）

# 林偉明先生（於二零零八年十二月二日獲委任）

# 馬學綿先生（於二零零八年十二月二日獲委任）

# 趙陽先生（於二零零八年十二月二日獲委任）

### 獨立非執行董事

黃潤權博士（於二零零九年九月四日辭任）

# 周啟平先生（於二零零八年十二月二日獲委任）

# 陳潔儀女士（於二零零八年十二月二日獲委任並於二零零九年五月二十九日辭任）

許培偉先生（於二零零八年五月二十一日辭任）

林柏森先生（於二零零八年五月十四日辭任）

莫境堂先生（於二零零八年六月二十五日獲委任並於二零零九年九月四日辭任）

王青雲先生（於二零零八年十二月二日獲委任並於二零零九年一月八日辭任）

楊彪先生（於二零零八年六月二十五日獲委任並於二零零九年九月四日辭任）

# 董事局報告書

## 非執行董事

- # 陳木東先生（於二零零八年十二月二日獲委任）
- # 吳家創先生（於二零零八年十二月二日獲委任）
- 趙巨群先生（於二零零八年六月二十五日獲委任）

根據本公司之公司細則第114條及第115條，趙陽先生、林偉明先生、馬學綿先生、陳木東先生、吳家創先生、周啟平先生及趙巨群先生將於股東週年大會上退任。上述董事合資格重選，並將於股東週年大會上膺選連任。根據上市規則披露之上述董事簡歷及其他詳情載於本通函之附錄一。

根據公司細則第111條及第115條，區國泉先生、劉朝東先生及徐慶法先生將於股東週年大會上退任，惟將於股東週年大會上膺選連任。上市規則規定須予披露之有關國泉區先生、徐慶法先生及劉朝東先生之簡歷及其他詳情載於本通函附錄一。

本公司已收到本公司七名獨立董事各自之年度獨立性確認書，於本報告日期，本公司認為彼等均為獨立。

於即將舉行之股東週年大會上建議膺選連任之董事，概無與本集團訂立本集團在沒有支付賠償（法定賠償除外）之情況下而不能於一年內終止之服務合約。

本公司董事及本集團高級管理人員之簡歷載於本公司年報第6至10頁。



## 董事於股份及購股權之權益

### (i) 本公司股份之好倉

於二零零八年十二月三十一日，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、相關股份及債券中擁有須登記在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之股東名冊之權益及好倉，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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及好倉如下：

董事姓名	所持普通股股份數目			所持 購股權數目	權益總額	權益總額
	個人權益	親屬權益	公司權益			佔已發行股本 之百分比
朱景輝	-	-	-	25,000,000	25,000,000	0.99%
區國泉	-	-	-	25,000,000	25,000,000	0.99%
趙巨群	-	-	-	25,000,000	25,000,000	0.99%
黃潤權	-	-	-	2,500,000	2,500,000	0.10%
楊彪	250,000	-	-	2,500,000	2,750,000	0.11%
莫境堂	-	-	-	2,500,000	2,500,000	0.10%

# 董事局報告書

## (ii) 本公司之購股權

### *購股權計劃*

於二零零六年六月二十三日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事局可酌情將購股權授予(i)本集團旗下任何公司或任何聯屬公司之任何董事、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)全權受益人包括上述(i)項所指任何人士之任何全權信託。購股權計劃項下股份之認購價將由董事局全權酌情釐定，惟不得低於以下各項之較高者：(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五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。

根據購股權計劃及任何其他購股權計劃可能授出之購股權所涉及之股份最多數目，不得超逾本公司不時已發行股本面值之30%，及可授予各合資格參與者之購股權所涉及之股份最多數目，不可超逾截至及包括要約授出日期止任何12個月期間本公司已發行股本之1%。

購股權計劃將於採納計劃日期（即二零零六年六月二十三日）起計十年期間有效。

年內，可認購本公司股份之購股權變動如下：

	授出日期	行使期間	每股行使價 港幣元	購股權數目			
				於二零零八年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內註銷	於二零零八年 十二月三十一日 尚未行使
<b>類別1：董事</b>							
朱景輝	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	-	25,000,000	-	25,000,000
區國泉	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	-	25,000,000	-	25,000,000
趙巨群	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	-	25,000,000	-	25,000,000
黃潤權	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	-	2,500,000	-	2,500,000
楊彪	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	-	2,500,000	-	2,500,000
莫境堂	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	-	2,500,000	-	2,500,000
<b>董事持有總額</b>				<b>-</b>	<b>82,500,000</b>	<b>-</b>	<b>82,500,000</b>
<b>類別2：主要股東</b>							
	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	-	2,500,000	-	2,500,000
<b>主要股東持有總額</b>				<b>-</b>	<b>2,500,000</b>	<b>-</b>	<b>2,500,000</b>

# 董事局報告書

	授出日期	行使期間	每股行使價 港幣元	購股權數目			
				於二零零八年 一月一日		於二零零八年 十二月三十一日	
				尚未行使	年內授出	年內註銷	尚未行使
類別3：員工	二零零八年 八月二十一日	二零零八年八月二十一日至 二零一一年八月十八日	0.1724	-	37,900,000	-	37,900,000
	二零零八年 十月二十一日	二零零八年十月二十一日至 二零一一年十月十五日	0.128	-	56,000,000	-	56,000,000
<b>員工持有總額</b>				<b>-</b>	<b>93,900,000</b>	<b>-</b>	<b>93,900,000</b>
類別4：其他參與人	二零零八年 十月二十一日	二零零八年十月二十一日至 二零一一年十月十五日	0.128	-	25,000,000	-	25,000,000
<b>其他參與人持有總額</b>				<b>-</b>	<b>25,000,000</b>	<b>-</b>	<b>25,000,000</b>
<b>所有類別總額</b>				<b>-</b>	<b>203,900,000</b>	<b>-</b>	<b>203,900,000</b>

本公司股份於緊接二零零八年八月二十一日及二零零八年十月二十一日（即授出購股權日期）前之交易日之收市價分別為港幣0.154元及港幣0.115元。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於股份及購股權之權益」一節所披露者外，於本年度任何時間內，本公司或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（包括彼等配偶或18歲以下之子女）有權認購本公司或其任何聯營公司（定義見證券及期貨條例）之證券；或透過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

除財務報表附註32所披露者外，年內或於年結日，本公司董事概無在本公司、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。

## 主要股東證券權益

於二零零八年十二月三十一日，除上文所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條所存置之股東名冊記錄，下列人士（本公司之董事及主要行政人員除外）擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

股東名稱	普通股數目	權益百分比
Rhenfield Development Corp. (附註1)	479,050,000	19.03%
香港中興集團有限公司 (附註2)	561,750,000	22.32%

附註1： Rhenfield Development Corp.由曾煒麟先生與郭慧玟女士等份擁有。

附註2： 香港中興集團有限公司由黃炳煌先生擁有。

## 管理合約

年內，並無訂立或存在任何涉及管理與經營本公司全部或任何重大部份業務之合約。

## 公眾持股量

於本報告日期，根據本公司公開可得之資料及就董事所知，本公司已發行股份於截至二零零八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。

# 董事局報告書

## 股份優先購買權

本公司公司細則或本公司註冊成立所在司法管轄區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份時須按比例配予現有股東。

## 財務摘要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績以及資產及負債摘要（乃摘錄自經審核財務報表，並經重列及重新分類（如適用））載於第119頁。此摘要並不構成經審核財務報表的一部份。

## 主要物業

本集團於二零零八年十二月三十一日之主要物業詳情載於第120至124頁。

## 銀行貸款及其他借款

銀行及其他借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

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售、贖回或註銷本公司任何上市證券。

## 合規

董事認為，年內除第11至19頁企業管治報告提及之偏離外，本公司已遵守上市規則附錄14企業管治守則中之守則條文。

## 審核委員會

審核委員會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事宜（包括審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表）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

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已由香港天華會計師事務所有限公司審核。香港天華會計師事務所有限公司將於本公司即將舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上退任，及已告知本公司彼無意於股東週年大會上膺選連任。董事局正在根據公司細則物色適當人選以填補有關空缺。本公司將根據上市規則及公司細則適時另行刊發公佈及／或通知。

代表董事局

執行董事

馬學綿

香港，二零零九年九月二十八日

# 獨立核數師報告書



**BAKER TILLY**  
**HONG KONG LIMITED**  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

香港天華會計師事務所有限公司

12/E, 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

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)

我們獲委聘審核第31至118頁所載鈞濠集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表,包括於二零零八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

貴公司董事負責根據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之披露規定,編製及真實兼公平地呈列該等財務報表,責任包括設計、實施及維護與編製及真實兼公平地呈列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),選擇並應用適當會計政策,以及作出在不同情況下屬合理之會計估算。

## 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。本報告根據百慕達公司法第90條僅向整體股東提呈而不作其他目的。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。該等準則要求我們遵守道德規範並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重大錯誤陳述。



審核工作涉及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。選取之有關程序視乎於核數師之判斷，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，核數師會考慮與實體編製及真實兼公平地呈列財務報表有關之內部監控，以設計在不同情況下適用之審核程序，但並非為對實體之內部監控是否有效表達意見。審核工作亦包括評價董事所採用會計政策之恰當性及所作會計估算之合理性，以及評估財務報表之整體呈列方式。然而，由於「保留意見之基礎」數段所述之事宜，我們不會發表審核意見。

## 保留意見之基礎

綜合財務報表乃根據附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核草擬賬目（誠如附註16所披露）編製，惟未經彼等董事批准。

我們已考慮綜合財務報表附註31(a)(i)內就 貴公司前董事兼股東曾煒麟先生針對 貴公司及八名執行董事提起多項法律程序可能出現結果而作出披露之充分性。其中，曾煒麟先生指控該等董事在 貴集團於本年度訂立之多個交易中違反受信責任。 貴公司董事強烈反駁，對曾先生之指控進行有力抗辯，並認為可成功駁回該訴訟，因此該等案件不會令 貴集團產生任何損失。然而，上述訴訟是否可抗辯及對 貴集團之財務表現及狀況產生之潛在重大影響尚不明朗。

此外，誠如財務報表附註19所披露， 貴集團已就年內提供物業管理服務訂立協議。於二零零八年十二月三十一日， 貴集團就提供物業管理服務支付可退回保證按金港幣9,091,000元。我們並未取得充分可靠證據，以令我們滿意評估有關按金。我們概無任何其他令我們滿意的審核程序可供採納，以致我們信納於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表內之按金是否不存在重大錯誤陳述以及是否應在截至該日止年度之綜合收益表內確認任何減值虧損。

鑒於上文所述重大不明朗情況之程度及潛在影響，我們不會就此發表意見。

# 獨立核數師報告書

## 保留意見

由於保留意見之基準數段內所述事項之重要性，我們不會對綜合財務報表是否根據香港財務報告準則真實及公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量發表意見。至於其他所有方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

香港天華會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零零九年九月二十八日

羅詠思

執業證書編號P04607

# 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度（以港元計）

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>持續經營業務：</b>			
收益	4	<b>5,133</b>	12,522
收益成本		<b>(2,260)</b>	(9,508)
		<b>2,873</b>	3,014
減：已出售物業銷售退還 退還物業成本	4	-	(18,909)
		-	6,063
		-	(12,846)
<b>溢利／（虧損）</b>		<b>2,873</b>	(9,832)
其他收益及收入	4	<b>1,035</b>	5,247
分銷成本		<b>(285)</b>	(852)
行政開支		<b>(49,184)</b>	(23,482)
投資物業公平值（虧損）／收益	13	<b>(22,241)</b>	7,107
應收一名董事款項之減值虧損		<b>(227)</b>	-
已完成持作銷售物業之減值虧損	20	<b>(244)</b>	-
應收按揭貸款之減值虧損	17(b)	<b>(544)</b>	(2,523)
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損		<b>(4,927)</b>	(1,653)
預付土地租賃費用減值虧損	14	-	(3,300)
發展中物業之減值虧損	15	<b>(26,733)</b>	-
經營虧損		<b>(100,477)</b>	(29,288)
融資成本	5(c)	<b>(1,062)</b>	(2,546)
除稅前虧損	5	<b>(101,539)</b>	(31,834)
所得稅抵免／（開支）	6	<b>3,447</b>	(6,255)
年內持續經營業務虧損		<b>(98,092)</b>	(38,089)
<b>已終止經營業務：</b>			
年內已終止經營業務收益／（虧損）	8	<b>6,437</b>	(10,154)
年內虧損		<b>(91,655)</b>	(48,243)

# 綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度（以港元計）

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
歸屬於：			
本公司股東權益	9	<b>(91,655)</b>	(48,243)
少數股東權益		<u>-</u>	<u>-</u>
		<b><u>(91,655)</u></b>	<b><u>(48,243)</u></b>
股息	10	<u>-</u>	<u>-</u>
每股虧損（基本及攤薄）			
— 持續經營業務		<b>(3.90仙)</b>	(1.67仙)
— 已終止經營業務	8(d)	<u>0.26仙</u>	<u>(0.44仙)</u>
	11	<b><u>(3.64仙)</u></b>	<b><u>(2.11仙)</u></b>

第42至118頁的附註構成該等財務報表之一部份。

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日（以港元計）

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	20,613	22,081
投資物業	13	73,858	90,391
預付土地租賃費用	14	186,082	183,486
發展中物業	15	12,469	36,802
應收按揭貸款－於一年後應收部份	17	2,756	3,908
銀行抵押存款	18	27,996	–
受限制現金	22	1,388	2,090
其他非流動資產	19	14,773	–
		<b>339,935</b>	<b>338,758</b>
<b>流動資產</b>			
已完成持作銷售物業	20	16,425	18,180
應收按揭貸款	17	1,770	3,554
貿易及其他應收款項	21	41,365	7,042
現金及現金等值項目	22	9,392	71,564
		<b>68,952</b>	<b>100,340</b>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款及其他應付款	23	14,461	12,989
欠關連方之款項	24	–	3,790
計息借款	25	48,613	12,204
應付稅項	27(a)	3,721	3,793
應付股息		42	42
		<b>66,837</b>	<b>32,818</b>
與已終止經營業務直接相關之負債	8(b)	–	6,457
		<b>66,837</b>	<b>39,275</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,115</b>	<b>61,065</b>

# 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日（以港元計）

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅負債	27(b)	<u>3,110</u>	<u>6,272</u>
資產淨值		<u><b>338,940</b></u>	<u>393,551</u>
股本及儲備	28(a)		
股本		<b>50,336</b>	50,336
儲備		<u><b>288,604</b></u>	<u>343,215</u>
權益總額		<u><b>338,940</b></u>	<u>393,551</u>

馬學綿  
董事

吳家創  
董事

第42至118頁的附註構成該等財務報表之一部份。

# 資產負債表

於二零零八年十二月三十一日（以港元計）

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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>			
其他應收賬款、按金及預付款項	21	<b>1,571</b>	290
附屬公司之欠款	16	<b>190,084</b>	206,270
現金及現金等值項目	22	<b>43</b>	53,721
		<b>191,698</b>	260,281
<b>流動負債</b>			
其他應付款	23	<b>1,206</b>	55
欠一間附屬公司之款項	16	<b>11,377</b>	—
銀行透支，有抵押	25	<b>1,112</b>	—
應付股息		<b>42</b>	42
		<b>13,737</b>	97
<b>流動資產淨值</b>		<b>177,961</b>	260,184
<b>資產淨值</b>		<b>337,017</b>	419,240
<b>股本及儲備</b>			
股本	28(b)	<b>50,336</b>	50,336
儲備		<b>286,681</b>	368,904
<b>權益總額</b>		<b>337,017</b>	419,240

馬學綿  
董事

吳家創  
董事

第42至118頁的附註構成該等財務報表之一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度（以港元計）

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日之股東權益		<b>393,551</b>	314,268
股本交易產生之權益變動			
發行股份	28(c)	-	104,678
股本結算之以股份為基礎之交易	28(a)	<b>13,190</b>	-
直接於權益內確認之收入淨額			
因海外附屬公司匯兌而產生之外匯差異		<b>23,854</b>	22,848
年內淨虧損		<b>(91,655)</b>	(48,243)
年內確認之收入及開支總額		<b>(67,801)</b>	(25,395)
於十二月三十一日之股東權益		<b>338,940</b>	393,551

第42至118頁的附註構成該等財務報表之一部份。



## 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度（以港元計）

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前虧損			
持續經營業務		<b>(101,539)</b>	(31,834)
已終止經營業務	8(c)	<b>6,437</b>	(10,154)
		<b>(95,102)</b>	(41,988)
<b>調整：</b>			
預付土地租賃費用攤銷	5(b)	<b>5,770</b>	5,432
折舊	5(b)	<b>1,815</b>	1,509
股本結算之以股份為基礎之付款	5(a)	<b>13,190</b>	–
投資物業之公平值虧損／（收益）	5(b)	<b>22,241</b>	(7,107)
取消綜合一間附屬公司之收益	8(e)	<b>(6,437)</b>	–
出售物業、廠房及設備之（收益）／虧損，淨額	5(b)	<b>(239)</b>	35
利息收入	4	<b>(600)</b>	(422)
利息開支	5(c)	<b>1,062</b>	2,546
應收一名董事款項之減值虧損	5(b)	<b>227</b>	–
已完成持作銷售物業之減值虧損	5(b)	<b>244</b>	–
應收按揭貸款之減值虧損	5(b)	<b>544</b>	2,523
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損	5(b)	<b>4,927</b>	1,653
預付嘉年華費用及按金減值虧損	8(a)	–	8,605
預付土地租賃費用減值虧損	5(b)	–	3,300
發展中物業之減值虧損	5(b)	<b>26,733</b>	–
		<b>(25,625)</b>	(23,914)
<b>營運資本變動前之經營虧損</b>			
已完成持作銷售物業減少		<b>2,083</b>	3,884
應收按揭貸款減少		<b>2,287</b>	8,579
預付嘉年華費用及按金增加		–	(1,808)
貿易及其他應收款項（增加）／減少		<b>(54,023)</b>	1,720
貿易應付賬款及其他應付款增加／（減少）		<b>5,307</b>	(1,550)
持作銷售物業所得按金（減少）／增加		<b>(256)</b>	361
		<b>(70,227)</b>	(12,728)
<b>經營業務所得現金</b>			
已收利息		<b>600</b>	422
已付利息		<b>(1,062)</b>	(2,546)
已付稅項－退回／（已付）海外稅項		<b>213</b>	(476)
		<b>(70,476)</b>	(15,328)
<b>經營業務所耗現金淨額</b>			

# 綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度（以港元計）

附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>投資業務</b>		
購買物業、廠房及設備	(11)	(341)
投資物業增加	-	(856)
預付土地租賃費用增加	(867)	(107)
發展中物業增加	(117)	(255)
出售預付土地租賃費用之所得款項	4,972	-
銀行抵押存款（增加）／減少	(27,996)	2,600
受限制現金減少	702	-
	<u>702</u>	<u>-</u>
<b>投資業務（所耗）／所得現金淨額</b>	<b>(23,317)</b>	<b>1,041</b>
<b>融資業務</b>		
發行股份所得款項淨額	-	104,678
計息借款增加	46,933	-
償還計息借款	(11,840)	(13,371)
償還董事墊款	(7,616)	(3,214)
	<u>27,477</u>	<u>88,093</u>
<b>融資業務所得現金淨額</b>	<b>27,477</b>	<b>88,093</b>
<b>現金及現金等值項目之（減少）／增加淨額</b>	<b>(66,316)</b>	<b>73,806</b>
於一月一日之現金及現金等值項目	71,043	(2,277)
<b>匯率變動之影響</b>	<b>3,553</b>	<b>(486)</b>
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	<u><u>8,280</u></u>	<u><u>71,043</u></u>

22

第42至118頁的附註構成該等財務報表之一部份。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 1 公司資料

本公司於一九九九年五月十三日在百慕達根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)註冊成立為一間獲豁免之有限公司,其股份已在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為主要上市市場。

本公司之主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為地產發展、物業投資及物業管理。本公司附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註16。

財務報表以港元呈列,港元亦為本公司功能貨幣。

## 2 主要會計政策

### (a) 合規聲明

該等財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表亦符合聯交所主板證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。本集團所採納之主要會計政策概要於下文載列。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則,並於本集團之本期會計期間首次生效或可供提早採納。有關初次應用該等準則而產生之會計政策變動之資料載於附註3內,惟以該等準則於此等財務報表所反映之當前及過往會計期間與本集團有關者為限。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (b) 財務報表之編製基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表。綜合財務報表乃根據附屬公司之經審核草擬賬目(誠如附註16所披露)編製,惟未經各自附屬公司之董事批准。

除投資物業以公平值入賬外(誠如會計政策附註2(f)所述),該等財務報表編製時以歷史成本基準為計量基準。

非流動資產及持作銷售出售類別按賬面值與公平值減銷售成本兩者間較低者列賬。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設,該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支之報告金額。該等估計及相關假設是根據以往經驗及管理層認為在當時情況下屬合理的其他多項因素作出,其結果構成管理層就目前無法從其他途徑得知的資產及負債賬面值所作判斷之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設按持續基準進行檢討。若會計估計修訂只會影響作出有關修訂的會計期間,則會在有關期間內確認;但若修訂對當期及未來會計期間均有影響,則會在作出有關修訂之期間及未來期間確認。

管理層採用香港財務報告準則時所作對財務報表有重大影響之判斷及極可能須於下年作出重大調整之估計在附註33內討論。

## 2 主要會計政策 (續)

### (c) 附屬公司

附屬公司是指本集團控制的實體。當本集團有權支配實體的財務及經營政策，藉此從其業務中取得利益，即存在控制。進行評估控制權時，將計及現時可行使的潛在投票權。

於附屬公司之投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中綜合入賬。集團內部往來的結餘及交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。倘並無出現減值跡象，集團內部交易所引致之未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損入賬，除非投資分類為持作銷售。

### (d) 分部報告

分部乃指本集團可劃分之組成部份，該等組成部份負責提供產品或服務之業務（業務分部），或在某一特定經濟環境提供產品或服務之業務（地區分部），而其所承受之風險與回報亦與其他分部不同。

根據本集團的內部財務報告制度，本集團已在該等財務報表中選定以業務分部資料作為報告形式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括可直接歸類於某一分部及可按合理標準分配至該分部之項目。舉例而言，分部資產可能包括存貨、貿易應收款項以及物業、廠房及設備。分部收入、開支、資產及負債於綜合賬目過程中對銷集團內部餘額及集團內部交易之前釐定，惟發生在集團實體之間的同屬一個分部之集團內部餘額及交易除外。分部之間的定價按其他外部各方可資參照的類似條款釐定。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (d) 分部報告 (續)

分部資本開支是期內購入預期可使用逾一個期間之分部資產 (包括有形及無形資產) 所引致之總成本。

未分配項目主要包括財務及企業資產、計息貸款、借款、稅項結餘、企業及融資開支。

### (e) 已終止經營業務

已終止經營業務是本集團業務之一部份，其營運及現金流可與本集團其他業務清楚區分，且代表一項按業務或地區劃分之獨立主要業務，或作為出售一項按業務或地區劃分之獨立主要業務的單一統籌計劃一部份，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘若業務被出售或符合列為持作出售項目之準則 (如較早)，則分類列為已終止經營業務。撤出業務時，有關業務亦會分類列為已終止經營業務。

倘若業務分類列為已終止經營業務，則會在收益表按單一數額呈列，當中包含：

- 已終止經營業務之除稅後溢利或虧損；及
- 就構成已終止經營業務之資產或出售組別，於計量公平值減銷售成本時或於出售時確認之除稅後損益。

### (f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有之土地。

## 2 主要會計政策 (續)

### (f) 投資物業 (續)

投資物業按公平值記入資產負債表。投資物業公平值變動，或報廢或出售所產生之任何收益或虧損均在收益表內確認。投資物業之租金收入按照附註2(t)(ii)所述方式入賬。

如果本公司以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按每項物業的基準分類並列作投資物業。分類為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣（參閱附註2(i)(ii)），而其適用的會計政策也與以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款按照附註2(i)所述方式入賬。

### (g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以成本減累計折舊及減值虧損在資產負債表內列賬。

物業、廠房及設備經扣除其估計殘值（如有）後按其估計可使用年期，以直線法按以下年率計算折舊：

樓宇	2.5%或按租賃期，以較短者為準
租賃物業裝修	20% – 33.3%
傢俬、裝置及辦公設備	20%
汽車	20%

每年會檢討資產之可使用年限及殘值（如有）。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (g) 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備的賬面值會於各結算日予以審閱有否減值跡象。倘某資產或其所隸屬之現金產生單位之賬面值高於其可收回金額，則會確認減值虧損。資產或其所隸屬之現金產生單位之可收回金額乃指其淨銷售價及使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之除稅前折讓率將預期未來現金流量貼現至現值。倘用以釐定可收回金額之預期數字出現有利變動，則減值虧損將予以撥回。

報廢或出售一項物業、廠房及設備產生之損益，按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額確定，並於報廢或出售之日於收益表內確認。

### (h) 資產減值

可使用年期無限之資產毋須攤銷，惟最少每年或當出現事件或情況改變，顯示賬面值未必能收回時，會進行減值測試。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金額之部份會確認為減值虧損。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。減值虧損於收益表中確認，惟如資產以估值計算而減值虧損亦未超逾相同資產之重估盈餘，則減值虧損視作重估減少。

倘用以釐定可收回金額之估算有任何變動，減值虧損可予撥回。減值虧損之撥回只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，惟如資產按估值入賬，則減值虧損之撥回視作重估增值。



## 2 主要會計政策 (續)

### (i) 租賃資產

若本公司可確定某項安排賦予有關人士權利，可透過付款或支付一系列款項而於協定期間內使用特定資產，有關安排（包括一項交易或一系列交易）即屬或包含租賃。公司之結論乃基於有關安排之細節評估而作出，並不論有關安排是否具備租賃之法律形式。

### (ii) 出租予本公司之資產分類

倘本公司根據租賃持有資產而有關租賃將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本公司，則有關資產列作根據融資租賃持有。並無將擁有權涉及之絕大部份風險及回報轉移至本公司之租賃則列作經營租賃，惟下列例外情況除外：

- 如以經營租賃持有之物業符合投資物業之定義，則按個別物業基準分類為投資物業，及分類為投資物業後，其入賬方式與以融資租賃持有者一樣（參閱附註2(f)）；及
- 以經營租賃持作自用的土地，若無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量，則按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (i) 租賃資產 (續)

#### (ii) 根據融資租約購買之資產

如屬本公司根據融資租約購買資產使用權之情況，便會將相當於租賃資產公平值或最低租賃款項之現值（如屬較低數額）計入物業、廠房及設備內，而相應負債在扣除融資費用後列作融資租約承擔。折舊是在相關租賃期間或資產使用年期（如本公司可能取得該資產之使用權）內撇銷相關資產成本計提。有關資產值使用年期載於附註2(g)。減值虧損根據附註2(h)所載之會計政策入賬。租賃款項包含之融資費用乃於租約期限從收益表內扣除，使每個會計期間之融資費用與負債餘額的比率大致相同。或然租賃在彼等發生之會計期間於收益表內列作開支。

#### (iii) 經營租約支出

以經營租賃持有土地之收購成本按直線法在租賃期內攤銷，但歸類為投資物業之物業除外（參閱附註2(f)）。除物業被歸類投資物業者外，減值虧損按照附註2(h)所載之會計政策確認。

當本公司使用經營租約之其他資產時，有關租約支出將按租約年期所涵蓋之會計期間，以等額在收益表扣除，除非出現另一個能更清楚地反映租賃資產所得利益之基準。經營租賃協議所涉及之激勵措施均於收益表確認為總租金淨額的組成部份，而或然租賃則於產生時在有關會計期間之收益表扣除。

## 2 主要會計政策 (續)

### (j) 持作發展物業

持作發展物業乃按成本或可變現淨值兩者之較低者列賬，包括建設成本、土地使用權攤銷、借款成本及發展期間產生之專業費用。可變現淨值乃參考管理層根據現行市況作出之估計款項減出售物業產生之成本釐定。於開始建設時，持作發展物業轉撥至發展中物業。於完成時，該等物業轉撥至已完成持作銷售物業。

### (k) 已完成持作銷售物業

已完成持作銷售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列值。成本包括未出售物業應佔之開發成本。可變現淨值經參考管理層根據現行市況作出之估計出售價格減出售物業時將產生之估計成本而釐定。

### (l) 貸款及應收款項

#### (i) 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撇銷而一經撥回，則早前之撥備撥回額將記賬於行政開支。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (l) 貸款及應收款項 (續)

#### (ii) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損入賬；但如應收款項為向關連方作出之免息貸款且無任何固定償還期限或折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項會按成本減去呆壞賬減值虧損入賬。

呆壞賬減值虧損按金融資產之賬面值與估計日後現金流量之差額計量，並在折現影響重大時予以折現。

### (m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款以及短期高流動性投資（即可以隨時轉換為已知數額的現金、且價值變動風險不大，並在購入後三個月內到期的投資）。就綜合現金流量表而言，須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支亦構成列作現金及現金等值項目的一部份。

### (n) 貿易應付賬款及其他應付款

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

### (o) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本後確認。初步確認後，計息借款以攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值之間的任何差異與任何利息或費用支出均以實際利率法於借款期內在收益表中確認。

## 2 主要會計政策 (續)

### (p) 員工福利

#### (i) 員工應享假期福利

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

員工之病假及產假權利則直至員工正式休假時方確認。

#### (ii) 員工退休福利

本集團提供一個根據香港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與強積金計劃。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該附屬公司之資產分開,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。

根據中國政府相關法規,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於中國經營之附屬公司現有及將來退休之員工之退休權益。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。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (p) 員工福利 (續)

#### (iii) 以股份為基礎之付款

授予僱員之購股權之公平值乃確認為僱員成本，而權益內之股本儲備則相應增加。公平值於授出當日以二項模式計算，並考慮購股權之授出條款及條件。倘僱員於無條件地有權獲授購股權前符合歸屬條件，則購股權之估計總公平值在歸屬期內攤分，並需考慮購股權在歸屬期滿後行使之可能性。

於歸屬期內，需審閱預期行使之購股權數量。任何對過往年度已確認累計公平值所作之調整於回顧年度之損益賬內扣除／計入，除非原有僱員開支合資格確認為資產，則對資本儲備作出調整。於歸屬日期，已確認為開支之金額會作調整，以反映所行使之實際購股權數量（同時亦相應調整資本儲備），惟僅於未能達到有關本公司股份市價之歸屬條件時方會沒收其購股權。股本金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（即轉撥至股份溢價賬時）或購股權到期（即直接撥至保留溢利時）為止。

### (q) 所得稅

年內所得稅包括當期稅項及遞延所得稅資產與負債之變動。當期稅項及遞延所得稅資產與負債之變動均在收益表中確認，惟如彼等涉及直接在權益中確認之項目，則在權益中確認。

當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日已生效或實質上已生效之稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

## 2 主要會計政策 (續)

### (q) 所得稅 (續)

遞延稅項資產與負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務報告目的之資產及負債賬面值與其稅基間之差額。遞延稅項資產亦因未運用稅項虧損及未運用稅項抵減而產生。除於初步確認資產及負債時產生之差額外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產於可能有日後應課稅溢利抵銷有關稅項時確認。

已確認的遞延稅項數額是按照資產及負債賬面值的預期實現或清償方式，以結算日已生效或實際生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

### (r) 發出之財務擔保，準備及或然負債

#### (i) 發出之財務擔保

財務擔保是規定發行人（即擔保人）就擔保受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

倘本公司發出財務擔保，該擔保的公平值（即交易價格，除非該公平值能可靠地估計）最初於貿易應付賬款及其他應付款內確認為遞延收入。倘就發行該擔保收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本公司政策而予確認。倘並無收取或應予收取之代價，則於初步確認任何遞延收入時，即時於收益表內確認開支。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (r) 發出之財務擔保，準備及或然負債 (續)

#### (i) 發出之財務擔保 (續)

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於收益表內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能省視擔保下的本公司；及(ii)對本公司申索之款額預期超過現時列入貿易應付賬款及其他應付款內的擔保金額（即最初確認的金額減累計攤銷），則根據附註2(r)(ii)確認有關準備。

#### (ii) 其他撥備及或然負債

若本集團須就已發生之事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益之資源外流，在可作出可靠估計時，本公司會就該時間或數額不定之其他負債計提撥備。若貨幣時間值重大，則按預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟福利外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，但經濟福利外流之可能性極低則除外。若本公司之責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但經濟福利外流之可能性極低則除外。



## 2 主要會計政策 (續)

### (s) 外幣兌換

#### (i) 功能及呈報貨幣

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

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日之現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯率損益，均於收益表確認。

按歷史成本以外幣計量之非貨幣資產及負債按交易當日之現行匯率換算。按公平值入賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債按公平值釐定當日之現行匯率換算。

#### (iii) 集團公司

若集團旗下所有實體（任何公司採納之貨幣均非通脹嚴重經濟體系的貨幣）功能貨幣與呈報貨幣不一致，則其業績及財務狀況均按以下方法兌換為呈報貨幣：

- (a) 每項資產負債表的資產及負債均按照該資產負債表結算日的收市匯率折算；
- (b) 每項收益表的收入及支出均按照平均匯率折算，但若此平均匯率未能合理地反映各交易日之現行匯率所帶來的累積影響，則按照交易日之匯率折算；及

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (s) 外幣兌換 (續)

#### (iii) 集團公司 (續)

(c) 產生之所有匯兌差異均確認為權益賬內的一個分項。

在綜合賬目時，換算海外實體投資淨額及借款產生的匯兌差異，均列入股東權益賬內。當出售部份海外業務時，此等於權益內確認之匯兌差異將於收益表內確認為出售收益或虧損的一部份。

### (t) 收益確認

倘經濟福利有可能流入本集團，而收益及成本（如適用）能可靠地計量時，則收益於收益表確認如下：

#### (i) 銷售物業

倘物業之風險及回報已轉移至買家，即有關物業已竣工並已交付予買家，且能合理確保收取有關應收賬款時，則確認銷售物業之收益。於收益確認日之前已售出之物業所收取之按金及分期付款將於綜合資產負債表內列作流動負債項下之預收客戶賬款。

#### (ii) 經營租賃租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內，等額於收益表確認，但若有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。授出之租賃激勵措施均在收益表內確認為應收租賃款項淨額總額之組成部份。或然租金在其產生之會計期間內確認為收入。

## 2 主要會計政策 (續)

### (t) 收益確認 (續)

#### (iii) 利息收入

利息收入按實際利率於產生時確認。

### (u) 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所引致之資本化借款成本除外。

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之活動時開始撥充資本，作為合資格資產之部份成本。當所有使資產可供作擬定用途或銷售而需進行之活動大部份中斷或完成時，則借款成本撥充資本將暫停或終止。

### (v) 關連人士

就該等財務報表而言，以下人士被視為本集團關連人士：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團，或對本集團之財務及經營決策發揮重大影響，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之附屬公司、聯營公司或本集團為合營方之合營企業；

# 財務報表附註

(以港元計)

## 2 主要會計政策 (續)

### (v) 關連人士 (續)

- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司主要管理層成員，或該人士之近親家庭成員，或受該等個人控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該人士為(i)所指人士之近親家庭成員，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士是為本集團或本集團關連實體之僱員提供福利之離職後福利計劃。

近親家庭成員是指對彼等於實體內的事務預期能對某人施加重大影響，或會被該人士施加重大影響之人士。

## 3 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋，並於本集團之本期會計期間首次生效或可供提早採納。採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對本集團本年度已呈列財務報表產生任何重大影響。

本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新訂準則或詮釋（請參閱附註36）。其後，該等呈列年度之財務報表所應用之會計政策並無因該等準則出現重大變動。

## 4 收益及分部資料

本集團之主要業務為物業發展、物業管理及投資。

營業額指有關年度本集團向外界客戶銷售已完成持作銷售物業之已收及應收款項淨額、物業租金收入及物業管理服務收入之總和減已出售銷售物業退還，其分析載述如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益		
銷售持作銷售物業	1,826	10,693
減：已出售銷售物業退還	—	(18,909)
物業租金	2,071	1,829
物業管理服務	1,236	—
營業額	<u>5,133</u>	<u>(6,387)</u>
其他收益及收入		
銀行存款利息收入	486	422
應收貸款利息收入	114	—
銷售物業返還之沒收抵押收入	—	4,067
出售物業、廠房及設備之收益，淨額	239	—
外匯收益淨額	—	38
罰金收入	93	101
雜項收入	103	619
	<u>1,035</u>	<u>5,247</u>
總收益及收入	<u>6,168</u>	<u>(1,140)</u>

分部資料以兩種分部形式呈列：(a)以主要業務報告基準，按業務分部；以及(b)以次要分部報告基準，按地區分部。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 4 收益及分部資料 (續)

### (a) 業務分部

本集團之四個業務分部包括(i)物業發展、(ii)物業租賃、(iii)物業管理服務及(iv)嘉年華業務。

下表呈列本集團業務分部於二零零八年之收益、業績及若干資產、負債及開支資料：

	持續經營業務			已終止	綜合	
	物業發展	物業租賃	物業管理	經營業務		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	嘉年華業務	港幣千元	
			合計			
			港幣千元	港幣千元	港幣千元	
<b>收益</b>						
分部營業額						
銷售予外界客戶	1,826	2,071	1,236	5,133	–	5,133
外界客戶的銷售退還	–	–	–	–	–	–
	<u>1,826</u>	<u>2,071</u>	<u>1,236</u>	<u>5,133</u>	<u>–</u>	<u>5,133</u>
<b>業績</b>						
分部業績	(36,155)	(20,170)	1,194	(55,131)	6,437	(48,694)
未分配收入及收益淨額				984	–	984
未分配開支				(46,330)	–	(46,330)
經營虧損				(100,477)	6,437	(94,040)
融資成本				(1,062)	–	(1,062)
除稅前虧損				(101,539)	6,437	(95,102)
所得稅				3,447	–	3,447
年內虧損				<u>(98,092)</u>	<u>6,437</u>	<u>(91,655)</u>
<b>資產及負債</b>						
分部資產	216,146	74,994	9,503	300,643	–	300,643
未分配資產				108,244	–	108,244
總資產				<u>408,887</u>	<u>–</u>	<u>408,887</u>
分部負債	14,391	159	284	14,834	–	14,834
未分配負債				55,113	–	55,113
總負債				<u>69,947</u>	<u>–</u>	<u>69,947</u>

## 4 收益及分部資料 (續)

### (a) 業務分部 (續)

	持續經營業務				已終止 經營業務	
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	物業管理 港幣千元	合計 港幣千元	嘉年華業務 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>開支</b>						
折舊	1,815	-	-	1,815	-	1,815
攤銷預付土地租賃費用	5,770	-	-	5,770	-	5,770
應收一名董事款項之減值虧損	227	-	-	227	-	227
已完成持作銷售物業之減值虧損	244	-	-	244	-	244
應收按揭貸款之減值虧損	544	-	-	544	-	544
其他應收款項、按金及 預付款項之減值虧損	4,927	-	-	4,927	-	4,927
發展中物業之減值虧損	26,733	-	-	26,733	-	26,733
投資物業之公平值虧損	-	22,241	-	22,241	-	22,241
取消綜合一間附屬公司之 (收益)	-	-	-	-	(6,437)	(6,437)
<b>資本支出</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11</b>

# 財務報表附註

(以港元計)

## 4 收益及分部資料 (續)

### (a) 業務分部 (續)

下表呈列本集團業務分部於二零零七年之收益、業績及若干資產、負債及開支資料：

	持續經營業務			已終止 經營業務	綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	合計 港幣千元	嘉年華業務 港幣千元	
<b>收益</b>					
分部營業額					
銷售予外界客戶	10,693	1,829	12,522	–	12,522
外界客戶的銷售退還	(18,909)	–	(18,909)	–	(18,909)
	<u>(8,216)</u>	<u>1,829</u>	<u>(6,387)</u>	<u>–</u>	<u>(6,387)</u>
<b>業績</b>					
分部業績	<u>(20,393)</u>	<u>8,936</u>	<u>(11,457)</u>	<u>(9,438)</u>	<u>(50,895)</u>
未分配收入及收益淨額			666	–	666
未分配開支			<u>(18,497)</u>	<u>–</u>	<u>(18,497)</u>
經營虧損			<u>(29,288)</u>	<u>(9,438)</u>	<u>(38,726)</u>
融資成本			<u>(2,546)</u>	<u>(716)</u>	<u>(3,262)</u>
除稅前虧損			<u>(31,834)</u>	<u>(10,154)</u>	<u>(41,988)</u>
所得稅			<u>(6,255)</u>	<u>–</u>	<u>(6,255)</u>
年內虧損			<u><u>(38,089)</u></u>	<u><u>(10,154)</u></u>	<u><u>(48,243)</u></u>
<b>資產及負債</b>					
分部資產	<u>245,576</u>	<u>91,461</u>	<u>337,037</u>	<u>–</u>	<u>337,037</u>
未分配資產			<u>102,061</u>	<u>–</u>	<u>102,061</u>
總資產			<u><u>439,098</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>439,098</u></u>
分部負債	<u>13,782</u>	<u>343</u>	<u>14,125</u>	<u>6,457</u>	<u>20,582</u>
未分配負債			<u>24,965</u>	<u>–</u>	<u>24,965</u>
總負債			<u><u>39,090</u></u>	<u><u>6,457</u></u>	<u><u>45,547</u></u>



## 4 收益及分部資料(續)

### (a) 業務分部(續)

	持續經營業務			已終止 經營業務	
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	合計 港幣千元	嘉年華業務 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>開支</b>					
折舊	1,509	-	1,509	-	1,509
攤銷預付土地租賃費用	5,432	-	5,432	-	5,432
應收按揭貸款之減值虧損	2,523	-	2,523	-	2,523
其他應收款項、按金及 預付款項之減值虧損	1,653	-	1,653	-	1,653
預付土地租賃費用之減值虧損	3,300	-	3,300	-	3,300
出售物業、廠房及設備之虧損	35	-	35	-	35
投資物業之公平值(收益)	-	(7,107)	(7,107)	-	(7,107)
	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>341</u>
<b>資本支出</b>	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>341</u>	<u>-</u>	<u>341</u>

### (b) 地區分部

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)經營業務，收益及業績主要來自中國業務。由於本集團大部份的資產及負債位於中國，故並無呈報地區分部資料。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 5 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項而釐定：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
(a) 員工成本(包括董事薪酬(附註7(a)))：		
薪金、工資及其他福利	7,604	6,736
界定供款退休計劃之供款	107	74
股本結算之以股份為基礎之付款開支	13,190	-
	<u>20,901</u>	<u>6,810</u>
(b) 其他項目：		
攤銷預付土地租賃費用	5,770	5,432
核數師酬金	1,355	662
營業稅及其他徵稅(計入出售已完成物業之成本)	99	517
出售已完成物業之成本	2,181	(9,231)
減：退還物業成本	-	(6,090)
折舊	1,815	1,509
投資物業之公平值虧損／(收益)	22,241	(7,107)
應收一名董事款項之減值虧損	227	-
已完成持作銷售物業之減值虧損	244	-
應收按揭貸款之減值虧損	544	2,523
其他應收款項、按金及預付款項之減值虧損	4,927	1,653
預付土地租賃費用減值虧損	-	3,300
發展中物業之減值虧損	26,733	-
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損，淨額	(239)	35
外匯虧損／(收益)淨額	1,368	(38)
辦公室物業經營租約之租金費用	2,395	395
	<u>2,395</u>	<u>395</u>
(c) 融資成本：		
計息借款之利息		
—須於五年內悉數償還	1,062	2,546
	<u>1,062</u>	<u>2,546</u>

於兩個財政年度內，概無借款成本撥充為資本。

## 6 綜合收益表內之所得稅

(a) 綜合收益表內之稅項指：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>當期稅項</b>		
中國企業所得稅	55	(341)
中國土地增值稅	49	324
<b>遞延稅項</b>		
暫時差額的產生(附註27(b))	(3,551)	6,272
	<b>(3,447)</b>	<b>6,255</b>

在中國註冊成立之附屬公司繳納之中國企業所得稅，乃按年內估計應課稅溢利之25%（二零零七年：15%）計算。

在香港註冊成立並在中國擁有物業發展項目之附屬公司繳納之中國企業所得稅，乃按各個物業發展項目銷售收益之3%（二零零七年：3%）計算。

中國土地增值稅乃就土地增值部份（即物業銷售所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權攤銷、借款成本及所有物業發展開支））按介乎30%至60%之累積稅率徵收。

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就香港利得稅計提撥備。本集團於其他地方經營所得之應課稅溢利之稅項則根據有關國家之現行法例、詮釋及慣例按當前稅率計提。

於二零零七年三月十六日，中國透過中國主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新所得稅法」）。於二零零七年十二月六日，國務院發佈新所得稅法實施條例。根據新所得稅法及實施條例，自二零零八年一月一日起，中國若干附屬公司適用之企業所得稅稅率將由33%逐步削減至25%。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 6 綜合收益表內之所得稅 (續)

(b) 按適用稅率計算之稅項 (抵免) / 開支與會計損失的對賬：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前虧損		
持續經營業務	(101,539)	(31,834)
已終止經營業務	6,437	(10,154)
	<u>(95,102)</u>	<u>(41,988)</u>
除稅前虧損之名義稅項抵免	(18,110)	(7,112)
由香港附屬公司在中國營運之物業發展項目		
對採用不同計稅基礎之影響	7,978	2,628
不可扣稅開支之稅項影響	8,670	11,469
毋須課稅收入之稅項影響	(2,119)	(1,054)
尚未確認稅項虧損之稅項影響	85	-
土地增值稅	49	324
	<u>(3,447)</u>	<u>6,255</u>
實際稅項 (抵免) / 開支		

## 7 董事及員工薪酬

### (a) 董事薪酬

根據香港公司條例第161條及上市規則披露之董事薪酬如下：

	二零零八年				合計 港幣千元
	董事袍金 港幣千元	基本薪金及 其他福利 港幣千元	公積金供款 港幣千元	以股份為 基礎之付款 (附註) 港幣千元	
<b>主席</b>					
朱景輝先生	-	631	11	1,795	2,437
<b>執行董事</b>					
黃合田先生	-	50	-	-	50
黃炳煌先生	-	438	-	180	618
區國泉先生	-	790	12	1,795	2,597
陳崇煒先生	-	168	8	-	176
馬學綿先生	-	150	-	-	150
林偉明先生	-	-	-	-	-
趙陽先生	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
許培偉先生	70	-	3	-	73
林柏森先生	66	-	3	-	69
黃潤權博士	180	-	9	180	369
楊彪先生	93	-	5	180	278
莫境堂先生	93	-	5	180	278
陳潔儀女士	-	-	-	-	-
周啟平先生	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
趙巨群先生	93	-	-	1,795	1,888
吳家創先生	-	-	-	-	-
陳木東先生	-	-	-	-	-
	<u>595</u>	<u>2,227</u>	<u>56</u>	<u>6,105</u>	<u>8,983</u>

# 財務報表附註

(以港元計)

## 7 董事及員工薪酬 (續)

### (a) 董事薪酬 (續)

	二零零七年				合計 港幣千元
	董事袍金	基本薪金及 其他福利	公積金供款	以股份為 基礎之付款 (附註)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
<b>主席</b>					
黃合田先生	-	206	-	-	206
<b>執行董事</b>					
黃炳煌先生	-	428	-	-	428
區國泉先生	-	616	10	-	626
陳崇煒先生	-	47	2	-	49
黃景霖先生	-	476	10	-	486
曾煒麟先生	-	395	16	-	411
郭慧玟女士	-	196	6	-	202
蕭景年先生	-	392	-	-	392
<b>獨立非執行董事</b>					
許培偉先生	79	-	6	-	85
林柏森先生	79	-	6	-	85
黃潤權博士	79	-	6	-	85
	<u>237</u>	<u>2,756</u>	<u>62</u>	<u>-</u>	<u>3,055</u>

附註：

該等金額指根據本公司購股權計劃授予董事之購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據本集團有關以股份付款之交易之會計政策（載於附註2(p)(iii)）計算，以及根據該政策，計入就於歸屬前被沒收之股本工具撥回之過往年度應計款項之調整。

該等實物利益之詳情（包括已授出購股權的主要條款及數目）已於董事局報告書內「購股權計劃」一段及附註26中披露。

## 7 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(二零零七年:五名)董事,其酬金詳情已載於上文。年內,本公司需向其餘二名(二零零七年:零名)人士支付之酬金如下:

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
基本薪金及其他福利	1,876	-
公積金供款	-	-
	<u>1,876</u>	<u>-</u>

其餘最高薪酬人士之薪酬範圍如下:

#### 薪酬範圍

	人數	
	二零零八年	二零零七年
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	<u>2</u>	<u>-</u>

# 財務報表附註

(以港元計)

## 8 已終止經營業務

於二零零六年十一月，本集團收購一間香港公司同威集團有限公司（「同威」）78%之權益，以在深圳經營一個嘉年華項目。嘉年華項目原定於二零零六年聖誕節至春節期間啟動。由於未能於二零零六年底從當地政府取得經營牌照，該項目並無啟動，並重新安排於二零零七年復活節投放市場。經董事重新評核本集團於二零零六年財政年度就嘉年華項目預留估計現金流量後，重新安排嘉年華活動引致減值虧損港幣5,000,000元。

於二零零七年四月，本集團不幸未能從當地政府取得嘉年華的經營牌照，因此項目徹底失敗。項目並無產生任何收益或現金流量。本公司董事已撤銷嘉年華涉及之所有預付費用及按金，隨後並於截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益表內作出額外減值虧損港幣8,605,000元。董事已終止嘉年華業務，並對有關附屬公司進行清盤。

(a) 撤銷公司內部交易後，已終止經營業務之業績分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	-	-
其他收益	-	97
取消綜合一間附屬公司之收益（附註8(e)）	<b>6,437</b>	-
行政開支	-	(930)
預付嘉年華費用及按金減值虧損	-	<u>(8,605)</u>
經營（溢利）／虧損	<b>6,437</b>	(9,438)
融資成本	-	<u>(716)</u>
除稅前（溢利）／虧損	<b>6,437</b>	(10,154)
所得稅	-	-
年內（溢利）／虧損	<b>6,437</b>	<u>(10,154)</u>



## 8 已終止經營業務 (續)

(b) 撇銷公司內部結餘後，已終止經營業務之主要資產及負債類別如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>資產</b>		
與已終止經營業務直接相關之資產	-	-
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及應計費用	-	(3,599)
計息借款	-	(2,858)
與已終止經營業務直接相關之負債	-	(6,457)

(c) 已終止經營業務之現金流量分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營活動產生之淨現金流量	-	(2,829)
融資活動產生之淨現金流量	-	88
已終止經營業務招致之淨現金流量	-	(2,741)

# 財務報表附註

(以港元計)

## 8 已終止經營業務 (續)

(d) 已終止經營業務產生之每股(盈利)/虧損

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已終止經營業務產生之基本及攤薄	<u>0.26仙</u>	<u>(0.44仙)</u>

(e) 取消綜合一間附屬公司之收益

鑒於法院於二零零八年十月十五日發出同威清盤之法令，本集團取消綜合同威之所有負債，於綜合收益表內確認收益港幣6,437,000元。

## 9 股東應佔虧損

本公司權益股東應佔本集團綜合虧損包括已計入本公司財務報表之虧損約港幣95,413,000元(二零零七年：港幣6,666,000元)。

## 10 股息

董事不建議派發有關截至二零零八年十二月三十一日止年度之股息(二零零七年：港幣零元)。

## 11 每股虧損

每股基本虧損乃根據年內權益股東應佔虧損約港幣91,655,000元(二零零七年：港幣48,243,000元)及已發行股份之加權平均數2,516,810,000股(二零零七年：2,286,709,000股)計算。

由於截至二零零七年及二零零八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虧損。

## 12 物業、廠房及設備

### 本集團

	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置及 辦公設備 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本</b>					
於二零零七年一月一日	21,269	4,489	602	1,781	28,141
外匯差異	1,263	178	42	53	1,536
增加	-	341	-	-	341
由投資物業轉出(附註13)	5,350	-	-	-	5,350
出售	-	(475)	(357)	(217)	(1,049)
於二零零七年十二月三十一日	27,882	4,533	287	1,617	34,319
於二零零八年一月一日	27,882	4,533	287	1,617	34,319
外匯差異	1,535	113	16	36	1,700
增加	-	11	-	-	11
由完成持作銷售物業轉出 (附註20)	127	-	-	-	127
出售	(1,200)	(997)	-	-	(2,197)
於二零零八年十二月三十一日	28,344	3,660	303	1,653	33,960
<b>累計折舊</b>					
於二零零七年一月一日	5,939	3,364	595	1,407	11,305
外匯差異	250	121	41	26	438
本年度支出	1,023	377	-	109	1,509
出售時撥回	-	(451)	(357)	(206)	(1,014)
於二零零七年十二月三十一日	7,212	3,411	279	1,336	12,238
於二零零八年一月一日	7,212	3,411	279	1,336	12,238
外匯差異	299	69	21	18	407
本年度支出	1,304	416	-	95	1,815
出售時撥回	(329)	(784)	-	-	(1,113)
於二零零八年十二月三十一日	8,486	3,112	300	1,449	13,347
<b>賬面值</b>					
於二零零八年十二月三十一日	<b>19,858</b>	<b>548</b>	<b>3</b>	<b>204</b>	<b>20,613</b>
於二零零七年十二月三十一日	20,670	1,122	8	281	22,081

# 財務報表附註

(以港元計)

## 12 物業、廠房及設備 (續)

### 本集團 (續)

以長期租約持有之樓宇賬面值包括：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於香港境內之樓宇	-	898
於中國之樓宇	<u>19,858</u>	<u>19,772</u>
	<u>19,858</u>	<u>20,670</u>

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。

位於香港境內之樓宇根據長期租約持有 (亦請參閱附註21(c))。

## 13 投資物業

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	90,391	79,264
外匯差異	5,364	5,308
增加	-	856
由已完成持作銷售物業轉出 (附註20)	344	3,206
轉至物業、廠房及設備	-	(5,350)
投資物業之公平值 (虧損) / 收益	<u>(22,241)</u>	<u>7,107</u>
於十二月三十一日	<u>73,858</u>	<u>90,391</u>

### 13 投資物業 (續)

本集團投資物業已於二零零八年及二零零七年十二月三十一日根據使用比較法並假設投資物業均以其現時狀況交吉出售計算之公開市值進行重估，並經參考相關市場上可比較銷售／租賃證據。估值由獨立測量師行邦盟匯駿評估有限公司進行，其部份員工為香港測量師學會資深會員且具備評估不同地區及不同種類物業之經驗。

所有投資物業均位於中國，並以長期租約持有。

投資物業之賬面值與彼等公平值相若。

### 14 預付土地租賃費用

#### 本集團

	中國租賃土地 港幣千元	香港租賃土地 港幣千元	合計 港幣千元
<b>成本</b>			
於二零零七年一月一日	177,657	4,100	181,757
外匯差異	12,337	—	12,337
增加	107	—	107
於二零零七年十二月三十一日	190,101	4,100	194,201
於二零零八年一月一日	190,101	4,100	194,201
外匯差異	11,896	—	11,896
增加	867	—	867
出售	—	(4,100)	(4,100)
於二零零八年十二月三十一日	202,864	—	202,864

# 財務報表附註

(以港元計)

## 14 預付土地租賃費用 (續)

本集團 (續)

	中國租賃土地 港幣千元	香港租賃土地 港幣千元	合計 港幣千元
<b>累計攤銷及減值</b>			
於二零零七年一月一日	1,718	243	1,961
外匯差異	22	–	22
本年度支出	5,319	113	5,432
減值虧損撥備	<u>3,300</u>	<u>–</u>	<u>3,300</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>10,359</u>	<u>356</u>	<u>10,715</u>
於二零零八年一月一日	10,359	356	10,715
外匯差異	748	–	748
本年度支出	5,675	95	5,770
出售時撥回	<u>–</u>	<u>(451)</u>	<u>(451)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>16,782</u>	<u>–</u>	<u>16,782</u>
<b>賬面值</b>			
於二零零八年十二月三十一日	<u><b>186,082</b></u>	<u><b>–</b></u>	<u><b>186,082</b></u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>179,742</u>	<u>3,744</u>	<u>183,486</u>

本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
租期超過50年—香港	–	3,744
—中國	<b>12,839</b>	12,172
租期在十年至50年之間—中國	<u><b>173,243</b></u>	<u>167,570</u>
	<u><b>186,082</b></u>	<u>183,486</u>

## 14 預付土地租賃費用 (續)

- (i) 中國租賃土地包括於固定期間收購中國土地使用權以供物業發展之成本。
- (ii) 於土地租賃之有效期間，預付土地租賃費用攤銷按直線法確認為開支。
- (iii) 根據長期租約所持之中國租賃土地（包括東莞數幅土地）金額達港幣12,839,000元（二零零七年：港幣12,172,000元）。土地使用權證書乃以合作夥伴之名義註冊（亦請參閱附註15(b)）。
- (iv) 根據中期租約所持之中國租賃土地指本集團於深圳一幅土地中之50%權益，金額為港幣173,243,000元（二零零七年：港幣167,570,000元）。
- (v) 經參考獨立測量師邦盟駿評估有限公司所編製之估值報告，本集團於二零零七年十二月三十一日利用公開市值基準對東莞一幅土地計提減值虧損撥備港幣3,300,000元。
- (vi) 香港租賃土地根據長期租約持作自用（亦請參閱附註21(c)）。

## 15 發展中物業

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
發展及附屬成本	<b>31,791</b>	29,824
資本化利息	<b>7,411</b>	6,978
	<b>39,202</b>	36,802
減：減值虧損撥備（附註15(c)）	<b>(26,733)</b>	—
	<b>12,469</b>	36,802

# 財務報表附註

(以港元計)

## 15 發展中物業 (續)

發展中物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
與合作夥伴合作開發之物業發展項目 (附註15(b))	-	25,171
自身開發之物業發展項目	<u>12,469</u>	<u>11,631</u>
	<u>12,469</u>	<u>36,802</u>

- (a) 結餘是指本集團投入在中國之興建中物業之成本。
- (b) 根據本集團與合作夥伴簽署之物業發展項目合約，合作夥伴負責辦理建築地盤之土地使用權，而本集團則負責該等物業之施工。
- (c) 於二零零八年十二月三十一日，已就發展中物業計提減值撥備港幣26,733,000元，因為董事認為，產生開發成本之打樁及地基工程對同期建築項目並無可用性。



## 16 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本	<u>159,056</u>	<u>159,056</u>
附屬公司之欠款	<b>261,879</b>	206,270
減：減值虧損撥備	<u>(71,795)</u>	—
	<u>190,084</u>	<u>206,270</u>
欠一間附屬公司之款項	<u>(11,377)</u>	—

非上市股份之賬面值乃按本公司於一九九九年進行集團重組而成為本集團最終控股公司之日，本集團應佔附屬公司相關資產淨值之賬面值計算。

應收／應付附屬公司無抵押、不計利息且無固定還款期。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 16 於附屬公司之投資 (續)

於二零零八年十二月三十一日，本集團之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及繳足股本/ 註冊股本之詳情	擁有權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Grand Field Group Holdings (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
Grand Field Group Investments (BVI) Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
鈞濠集團有限公司*	香港	普通股港幣200元及 無投票權 遞延股港幣200元	-	100%	投資控股及物業發展
鈞濠房地產開發(深圳) 有限公司	中國	人民幣19,232,100元	-	100%	物業發展
嘉豐實業有限公司*	香港/中國	普通股港幣200元及 無投票權 遞延股港幣200,000元	-	100%	物業發展
均翔股份有限公司*	香港/中國	普通股港幣200元及 無投票權 遞延股港幣200元	-	100%	物業發展
成發行有限公司*	香港/中國	普通股港幣4元及 無投票權 遞延股港幣2元	-	100%	物業發展

## 16 於附屬公司之投資 (續)

附屬公司名稱	註冊成立(或成立)/ 營運之地點/國家	已發行及繳足股本/ 註冊股本之詳情	擁有權益百分比		主要業務
			直接	間接	
鈞濠新能源有限公司*	香港	港幣2元	-	100%	物業持有
遠程置業(深圳)有限公司	中國	港幣50,000,000元	-	100%	物業管理、資訊服務及 物業代理
Metro China Investment Limited	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	停業
中大集團有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股
中汎有限公司*	香港	港幣1元	-	100%	投資控股

\* 香港天華會計師事務所有限公司為該等附屬公司之核數師。該等附屬公司之經審核草擬賬目尚未經彼等董事批准。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 17 應收按揭貸款

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收貸款總額(附註17(a))	12,695	14,982
減: 減值虧損撥備(附註17(b))	(8,169)	(7,520)
	4,526	7,462
減: 分類為流動資產之流動部份	(1,770)	(3,554)
一年後到期償還之餘額	2,756	3,908

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。貸款以買家之物業為抵押。根據買賣協議之條款，若該等買家拖欠分期付款，本集團有權接管有關物業之法定業權及管有權。

所有應收按揭貸款均以人民幣計值。

應收按揭貸款之流動及非流動部份賬面值與彼等公平值相若。公平值乃按本集團之銀行借款年利率5.913% (二零零七年: 年利率7.25%) 對現金流量進行折現而釐定。

## 17 應收按揭貸款 (續)

### (a) 到期日分析

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
總應收按揭貸款到期分析如下：		
一年內	3,553	7,579
一年以上但少於五年	9,142	7,065
五年以上	—	338
	<u>12,695</u>	<u>14,982</u>

### (b) 應收按揭貸款減值

年內，減值虧損撥備（包括特定及共同虧損部份之折現影響）變動如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	7,520	6,534
外匯差異	105	121
物業退回時撥回金額	—	(157)
已確認之減值虧損	544	2,680
撇銷不可收回款項	—	(1,658)
於十二月三十一日	<u>8,169</u>	<u>7,520</u>

# 財務報表附註

(以港元計)

## 17 應收按揭貸款 (續)

### (c) 尚未減值之應收按揭貸款

個別或共同尚未減值之應收按揭貸款分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
信貸期間表現良好，因折現而減值	4,526	7,462
逾期並減值	-	-
	<u>4,526</u>	<u>7,462</u>

## 18 銀行抵押存款

銀行抵押存款是指抵押為銀行貸款擔保之銀行存款(附註25(a))。由於存款將在未來12個月繼續抵押予銀行，故餘額分類為非流動資產。

所有銀行抵押存款均以人民幣計值。

## 19 其他非流動資產

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
物業管理服務保證按金(附註19(a))	9,091	-
建築項目保證按金(附註19(b))	11,364	-
	<u>20,455</u>	-
減：分類為流動資產之流動部份(附註21)	(5,682)	-
	<u>14,773</u>	-

## 19 其他非流動資產 (續)

- (a) 於二零零八年三月二十五日，本集團全資附屬公司遠程置業(深圳)有限公司(「遠程」)與東莞市華嘉富工貿有限公司及東莞市閩泰實業投資有限公司就向位於東莞市塘廈鎮一購物中心提供物業管理及顧問服務訂立一份協議，年期兩年，每年費用為人民幣1,450,000元。遠程已支付保證按金人民幣8,000,000元(於合同期末可退還)。交易詳情於本公司於二零零八年四月十四日刊發之公佈內披露。
- (b) 於二零零八年六月十七日，遠程與深圳市中城建設工程有限公司(「中城」)訂立合作框架協議，據此，遠程委任中城為遠程指定建設項目之主承建商，並任項目經理，以就建設項目提供管理服務。中城須承建遠程指定之所有建設項目，並提供樓宇建設服務、地基打樁、土地盤整、土木工程及裝修服務。遠程已向中城支付保證按金人民幣5,000,000元，中城須將按金之10%(即人民幣500,000元)作為年度費用，以支付所提供的服務，並可分派以中城施工許可進行之建設項目所產之除稅後溢利之90%。中城已承諾年度除稅後溢利不得低於人民幣500,000元。此合作框架協議有效期為十年，協議屆滿時按金人民幣5,000,000元可予退還。交易詳情於本公司於二零零八年六月十七日及十八日刊發之公佈內披露。

針對這一框架協議，遠程與中城於二零零八年七月七日簽署一份服務與投資合同，藉擔任項目經理，以就深圳翠濤電子科技有限公司之深圳鴻邦科技工業廠區工程項目(龍崗項目)提供工程支援及顧問服務，而中城則就龍崗項目提供建設及建造服務以及供應建築材料。根據協議條款，遠程已向中城支付按金人民幣5,000,000元，中城將項目產生之除稅後溢利之90%分派予遠程。合同有效期為十個月，合同屆滿時按金將會退回，並會計算項目之業績。於結算日後，按金已悉數以現金歸還予本集團。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 20 已完成持作銷售物業

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	<b>18,585</b>	23,220
外匯差異	<b>1,043</b>	1,436
年內確認之銷售	<b>(2,083)</b>	(7,983)
年內退還之銷售	–	5,118
轉至投資物業	<b>(344)</b>	(3,206)
轉至物業、廠房及設備	<b>(127)</b>	–
於十二月三十一日	<b>17,074</b>	18,585
減：值虧損撥備	<b>(649)</b>	(405)
	<b>16,425</b>	18,180

所有已完成持作銷售物業均位於中國，以成本入賬，並以長期租約持有。

已完成持作銷售物業之賬面值與彼等公平值相若。



## 21 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收款項(附註21(b))	412	-	-	-
其他應收款項	3,652	3,961	-	-
出售租賃物業應收款項(附註21(c))	4,965	-	-	-
應收貸款(附註21(d))	7,966	-	-	-
購買物業按金(附註21(e))	5,682	-	-	-
發展項目按金(附註21(f))	6,818	-	-	-
收購公司按金(附註21(g))	1,295	-	-	-
建築項目保證按金(附註19(b))	5,682	-	-	-
賬戶上用於律師進行 法律案件之保留款項	1,200	-	1,200	-
其他按金及預付款項	3,693	3,081	371	290
	<u>41,365</u>	<u>7,042</u>	<u>1,571</u>	<u>290</u>

所有貿易及其他應收款項預期將於一年內收回並確認為開支。貿易及其他應收款項之賬面值與彼等公平值相若。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 21 貿易及其他應收款項 (續)

### (a) 貨幣分析

貿易及其他應收款項之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	6,932	2,812	1,571	290
人民幣	34,433	4,230	-	-
	<u>41,365</u>	<u>7,042</u>	<u>1,571</u>	<u>290</u>

### (b) 賬齡分析

個別或共同尚未減值貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
當期，尚未逾期亦未減值	<u>412</u>	<u>-</u>

- (c) 年內，本集團已出售其於香港之租賃土地及樓宇以及隨附傢俬及裝置，代價為港幣5,050,000元，於綜合收益表內確認收益港幣300,000元。

應收款項指出售本集團律師以信託方式持有之物業之所得款項淨額。

- (d) 年內，本集團與深圳市中城建設工程有限公司(「中城」)訂立一份協議，以授出無抵押貸款並按介乎年息18厘至30厘之利率計息。該等貸款須於一年內償還。

## 21 貿易及其他應收款項 (續)

- (e) 根據與深圳市寶瀾投資股份有限公司(深圳市寶瀾)於二零零八年十二月一日訂立之備忘錄,遠程已就深圳市寶瀾在深圳市開發之潛在物業項目「華僑新苑」向深圳市寶瀾支付按金人民幣5,000,000元。備忘錄訂立一年期限,期間,遠程有權選擇以代價人民幣89,871,700元購買物業,或如不進行購買則可退還按金。
- (f) 根據與深圳市東海怡景投資有限公司(東海怡景)於二零零八年十二月一日訂立之意向書,本公司附屬公司Metro China Investment Limited(「Metro China」)向東海怡景支付按金人民幣6,000,000元,藉以開發東海怡景持有之旅遊項目專用土地。意向書於240天內有效,期間,Metro China有權選擇透過收購東海怡景股份參與項目開發,或如不進行購買則可退還按金。於結算日後,按金已悉數以現金歸還予本集團。
- (g) 於二零零八年十月十七日,本公司全資附屬公司中大集團有限公司透過收購一間香港公司及中國公司就一輛配備香港及中國註冊牌照之汽車支付按金人民幣1,140,000元。

## 22 現金及現金等值項目以及受限制現金

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行及手頭現金	<b>10,780</b>	73,654	<b>43</b>	53,721
減:受限制現金	<b>(1,388)</b>	(2,090)	-	-
資產負債表內之現金及現金等值項目	<b>9,392</b>	71,564	<b>43</b>	53,721
銀行透支(附註25)	<b>(1,112)</b>	(521)	<b>(1,112)</b>	-
現金流量表內之現金及現金等值項目	<b>8,280</b>	71,043	<b>(1,069)</b>	53,721

# 財務報表附註

(以港元計)

## 22 現金及現金等值項目以及受限制現金 (續)

- (a) 銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率賺取利息。現金及現金等值項目以及受限制現金之賬面值與彼等公平值相若。
- (b) 受限制現金是指提供給本集團物業買方之按揭貸款之擔保存款。根據本集團與銀行訂立之相關合同，本集團需就物業買方可能拖欠支付墊付予彼等之按揭貸款而於指定銀行賬戶存放若干款項。有關擔保存款僅會於悉數償還按揭貸款後發放。
- (c) 現金及現金等值項目以及受限制現金之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	2,024	70,028	43	53,721
人民幣(附註22(d))	8,756	3,626	-	-
	<u>10,780</u>	<u>73,654</u>	<u>43</u>	<u>53,721</u>

- (d) 將以人民幣計值之結餘兌換為外幣須遵守中國政府頒佈之外匯管制制度及條例。

## 23 貿易應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付建築承包商之貿易款項	985	941	-	-
應計酬金及其他開支	2,843	1,497	1,206	55
銷售物業所得按金	872	1,128	-	-
就投資物業收取之租賃按金	186	385	-	-
預收款項	284	-	-	-
退回物業之應付款項	6,653	6,265	-	-
其他應付款	2,638	2,773	-	-
	<u>14,461</u>	<u>12,989</u>	<u>1,206</u>	<u>55</u>

所有貿易應付賬款及其他應付款預期將於一年內結算或確認為收入。貿易應付賬款及其他應付款之賬面值與彼等公平值相若。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 23 貿易應付賬款及其他應付款 (續)

### (a) 賬齡分析

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即時至90天內	-	-	-	-
91天至180天內	-	-	-	-
181天至360天內	-	-	-	-
360天以上	985	941	-	-
	<u>985</u>	<u>941</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

### (b) 貨幣分析

貿易應付賬款及其他應付款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	3,383	2,211	1,206	55
人民幣	11,078	10,778	-	-
	<u>14,461</u>	<u>12,989</u>	<u>1,206</u>	<u>55</u>

## 24 欠關連方之款項

應付本公司前董事曾焯麟先生及郭慧玟女士之款項無抵押、不計利息且無固定還款期。

該等款項已於年內償還。

## 25 計息借款

於二零零八年十二月三十一日，計息借款之償還期如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內或於要求時				
— 銀行貸款，有抵押（附註25(a)）	<b>23,000</b>	—	—	—
— 第三者提供之貸款（附註25(b)）	<b>24,501</b>	11,683	—	—
— 銀行透支	<b>1,112</b>	521	<b>1,112</b>	—
	<b>48,613</b>	12,204	<b>1,112</b>	—

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款以本集團銀行存款港幣27,996,000元抵押，按年利率5.913%計息，並須於三個月內償還。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，第三者提供之貸款乃無抵押，按加權平均實際年利率2%（二零零七年：12%）計息，並須於一年內償還。
- (c) 計息借款之賬面值以下列貨幣計值：

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
港元	<b>1,112</b>	521	<b>1,112</b>	—
人民幣	<b>47,501</b>	11,683	—	—
	<b>48,613</b>	12,204	<b>1,112</b>	—

# 財務報表附註

(以港元計)

## 26 股本結算之以股份為基礎之交易

本公司購股權計劃於二零零六年六月二十三日採納。據此，本公司董事會獲授權酌情邀請本集團僱員（包括本集團旗下任何公司董事）以代價港幣1元接納購股權以認購本公司股份。購股權並無歸屬條件並可予自授出日期起計三年內行使。各份購股權賦予持有人權利以認購本公司一股普通股。

(a) 年內存續之授出之條款及條件如下，所有購股權均以實物交付股份形式結算：

	工具數目	購股權合約年期
授予董事之購股權：		
—於二零零八年八月二十一日	92,500,000	3年
—於二零零八年十月二十一日	14,500,000	3年
授予僱員之購股權：		
—於二零零八年八月二十一日	30,400,000	3年
—於二零零八年十月二十一日	41,500,000	3年
授予第三者之購股權：		
—於二零零八年八月二十一日	—	3年
—於二零零八年十月二十一日	25,000,000	3年
購股權總數	<u>203,900,000</u>	



## 26 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零零八年		二零零七年	
	加權平均 行使價	購股權數目	加權平均 行使價	購股權數目
年初未行使	-	-	-	-
年內授出	港幣0.1548元	<u>203,900,000</u>	-	<u>-</u>
年末未行使	港幣0.1548元	<u>203,900,000</u>	-	<u>-</u>
可於年末行使	港幣0.1548元	<u>203,900,000</u>	-	<u>-</u>

於二零零八年十二月三十一日尚未行使之購股權行使價為港幣0.1724元或港幣0.1280元，加權平均剩餘合約年期為2.7年。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 26 股本結算之以股份為基礎之交易 (續)

### (c) 購股權公平值及假設

授予購股權換取所得服務的公平值乃參考所授予購股權的公平值而計量。所授予購股權的公平值估計乃根據二項式點陣模型而計量。購股權的合約年期用作該模式的一項輸入參數。提早行使的預期乃計入二項式點陣模型。

	第一批 於二零零八年 八月二十一日	第二批 於二零零八年 十月二十一日
<b>購股權公平值及假設</b>		
計量日期之公平值	港幣0.0718元	港幣0.0539元
股份價格	港幣0.1540元	港幣0.1150元
行使價	港幣0.1724元	港幣0.1280元
預期波幅 (根據二項式點陣模型之模擬時所使用之加權平均波幅)	87.16%	87.68%
購股權年期 (根據二項式點陣模型之模擬時所使用之加權平均年期)	3年	3年
預期股息	0%	0%
無風險利率 (以外匯基金票據為準)	<u>2.397%</u>	<u>1.856%</u>

預期波幅乃以歷史波幅為基準 (按購股權之加權平均剩餘年期計算)，並按就公開可得資料之預期未來波幅變動而作出調整。預期股息乃按歷史股息為依據。主觀假設之變動可能對所估計之公平值構成重大影響。

購股權乃根據服務條件而授出。此條件並無計入所得服務於授出日期之公平值計量。授出購股權並無附帶市場條件。

## 27 綜合資產負債表內之所得稅

(a) 綜合資產負債表內置當期稅項指：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付中國企業所得稅	617	789
應付中國土地增值稅	3,104	3,004
	<b>3,721</b>	<b>3,793</b>

(b) 已確認的遞延稅項資產及負債：

本集團

年內綜合資產負債表內確認的遞延稅項負債的組成部份及變動如下：

	投資物業重估	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
遞延稅項的來源：		
於一月一日	6,272	—
外匯差異	389	—
(計入)綜合收益表／從中扣除	(3,551)	6,272
於十二月三十一日	<b>3,110</b>	<b>6,272</b>

# 財務報表附註

(以港元計)

## 28 股本及儲備

### (a) 本集團

附註	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	保留溢利/ (累積虧損) 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零七年一月一日	41,926	165,681	-	(2,215)	23,399	85,477	314,268
發行股份	28(c)	8,410	96,268	-	-	-	104,678
年內淨虧損	-	-	-	-	-	(48,243)	(48,243)
因海外業務外幣兌換而產生之外匯 差異	-	-	-	-	22,848	-	22,848
於二零零七年十二月三十一日	50,336	261,949	-	(2,215)	46,247	37,234	393,551
股本結算之以股份為基礎之交易	-	-	13,190	-	-	-	13,190
年內淨虧損	-	-	-	-	-	(91,655)	(91,655)
因海外業務外幣兌換而產生之外匯 差異	-	-	-	-	23,854	-	23,854
於二零零八年十二月三十一日	<u>50,336</u>	<u>261,949</u>	<u>13,190</u>	<u>(2,215)</u>	<u>70,101</u>	<u>(54,421)</u>	<u>338,940</u>

### (b) 本公司

附註	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	累積虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零七年一月一日	41,926	165,681	-	140,281	(26,660)	321,228
發行股份	28(c)	8,410	96,268	-	-	104,678
年內淨虧損	-	-	-	-	(6,666)	(6,666)
於二零零七年十二月三十一日	50,336	261,949	-	140,281	(33,326)	419,240
股本結算之以股份為基礎之交易	-	-	13,190	-	-	13,190
年內淨虧損	-	-	-	-	(95,413)	(95,413)
於二零零八年十二月三十一日	<u>50,336</u>	<u>261,949</u>	<u>13,190</u>	<u>140,281</u>	<u>(128,739)</u>	<u>337,017</u>

## 28 股本及儲備 (續)

### (c) 股本

#### (i) 法定及已發行股本

	二零零八年		二零零七年	
	股份數目 (千)	港幣千元	股份數目 (千)	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.02元之普通股	<u>5,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日	<u>2,516,810</u>	<u>50,336</u>	2,096,310	41,926
發行股份	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>420,500</u>	<u>8,410</u>
於十二月三十一日	<u>2,516,810</u>	<u>50,336</u>	<u>2,516,810</u>	<u>50,336</u>

普通股持有人有權領取不時宣派的股息，並有權在本公司大會上就每股享有一票投票權。所有普通股與公司的殘值資產享有同等權利。

#### (ii) 發行股份

於二零零七年一月十五日，本公司發行180,500,000股普通股，代價為港幣19,078,000元，其中港幣3,610,000元撥入股本賬，餘額港幣15,468,000元則撥入股份溢價賬。

於二零零七年十一月二日，本公司發行100,000,000股普通股，代價為港幣31,000,000元，其中港幣2,000,000元撥入股本賬，餘額港幣29,000,000元則撥入股份溢價賬。

於二零零七年十二月三十一日，本公司發行140,000,000股普通股，代價為港幣54,600,000元，其中港幣2,800,000元撥入股本賬，餘額港幣51,800,000元則撥入股份溢價賬。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 28 股本及儲備 (續)

### (d) 儲備的性質及用途

#### (i) 股份溢價

股份溢價賬的應用受百慕達一九八一年公司法第40條管轄。

#### (ii) 購股權儲備

購股權儲備包括根據附註2(p)(iii)內以股份為基礎之付款採用之會計政策確認之授予本公司僱員之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

#### (iii) 特別儲備

本集團之特別儲備是指附屬公司股份面值與本公司為於聯交所上市而作為一九九九年集團重組一部份而發行之股份面值之差異。

#### (iv) 換算儲備

換算儲備包括換算海外附屬公司之財務報表而產生之所有外匯差異。此儲備已根據附註2(s)所載之會計政策處理。

#### (v) 實繳盈餘

本公司之實繳盈餘亦由於同一集團重組而出現，是指收購附屬公司當時之合併資產淨值超過本公司因交換而發行股份之面值部份。

## 28 股本及儲備 (續)

### (d) 儲備的性質及用途 (續)

#### (v) 實繳盈餘 (續)

根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)，本公司可自實繳盈餘賬內作出分派。但倘出現下列情況，則本公司不得宣派或派付股息，或自實繳盈餘作出分派：

- (a) 本公司於支付有關款項後，不能或將不能償還到期負債；或
- (b) 其資產的可變現值將因此低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬合共數額。

### (e) 可供分派儲備

董事認為，本公司可分派予權益股東之儲備如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
實繳盈餘	140,281	140,281
累計虧損	(128,739)	(33,326)
	<u>11,542</u>	<u>106,955</u>

### (f) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠持續經營，從而透過與風險水平相對應之產品及服務定價以及獲得合理成本的融資，繼續為股東創造回報。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 28 股本及儲備 (續)

### (f) 資本管理 (續)

本集團積極及定期對資本架構開展檢討及管理，以在可能伴隨較高借貸水平之較高股東回報與穩健資本狀況帶來的好處及保障之間取得平衡，並因應經濟環境的變化對資本架構作出調整。

與其他同業一樣，本集團以資產負債比率監控資本。資產負債比率按淨負債除以經調整資本計算。淨負債按總借貸（包括綜合資產負債表所載之借款及貿易應付賬款及其他應付款）減去現金及現金等值項目計算。經調整資本包括所有權益部分。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之資產負債比率如下：—

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動負債：				
應付賬款及其他借款	<b>67,949</b>	32,297	<b>1,248</b>	97
加／減：現金及現金等 值項目	<b>(8,280)</b>	(71,043)	<b>1,069</b>	(53,721)
(資產)／負債淨額	<b>59,669</b>	(38,746)	<b>2,317</b>	(53,624)
權益總額及經調整資本	<b>338,940</b>	393,551	<b>337,017</b>	419,240
資產負債比率	<b>18%</b>	(10%)	<b>1%</b>	(13%)

於二零零八年十二月三十一日資本負債比率轉壞，是由於現金及現金等值項目大幅減少所致。



## 29 金融工具

本集團於日常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及外匯風險。此等風險受本集團下述財務管理政策及慣例所限制。

### (a) 信貸風險

本集團面臨與其按揭貸款及其他應收款項以及銀行現金存款有關之信貸風險。

為降低信貸風險，本集團限制按揭貸款及其他應收款項可收回性的信貸風險。本集團管理層亦成立小組，負責確定信貸額度、信貸審批及其他監察程序，以確保採取必要跟進措施以收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審核每項個別應收款項之可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團涉及按揭貸款及其他應收款項之信貸風險大幅降低。

有關本公司面臨應收按揭貸款產生之信貸風險之量化披露載於附註17。

銀行存款信貸風險有限，因為對手方均屬信貸評級優良之銀行。

信貸風險涉及最高之金額為每項金融資產在資產負債表內之賬面值。除本集團存放於銀行之擔保存款（誠如附註22所述）外，本集團並無提供任何將令本集團涉及信貸風險之擔保。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 29 金融工具 (續)

### (b) 流動資金風險

本集團的政策為定期監察當期與預期流動資金需求及是否符合借貸承諾，以確保其能維持充裕現金儲備及向主要金融機構取得充足承諾融資額，以應付其短期及長期流動資金需求。

### (c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自短期借款。按浮動利率及固定利率作出的借款分別令本集團面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

本集團按動態基準分析其利率風險，並考慮再融資、更新現時持倉、其他融資及對沖模擬多個情況。根據此等模擬情況，本集團計算界定利率調整之損益之影響，就各模擬情況而言，所有貨幣均採用相同利率調整。模擬情況僅就反映主要計息持倉之負債而作出。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，如果借款利率上調／下調1%，而所有其他變量保持不變，則當年／往年溢利將分別減少／增加港幣352,000元及港幣11,000元，主要是由於浮息借款的利息費用增加／減少所致。

### (d) 外匯風險

本集團的外匯風險主要來源於於中國的淨投資。本集團尋求使用人民幣借款來為該等投資籌措資金。本集團監察外匯風險並將根據市場情況，考慮訂立遠期外匯合約，以降低風險。

### (e) 公平值

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，所有金融工具均按與其公平值無重大差別之金額列賬。

## 30 資本承擔

- (a) 於二零零八年十二月三十一日，本集團未於財務報表內中作出撥備之未付資本承擔如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地租賃費用	410	386
已批核但未訂約：		
物業發展開支	-	31,145
	<u>410</u>	<u>31,531</u>

- (b) 於二零零八年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，本集團應付之未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	710	1,419
第二至第五年內（包括首尾兩年）	-	828
	<u>710</u>	<u>2,247</u>

本集團為經營租約項下有關辦公室物業之承租人。該等租約一般初步為期兩年，於期限屆滿後所有條款均可重新商定。任何租賃並無包括或然租金。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 30 資本承擔 (續)

### (c) 根據經營租約租出之物業

本集團根據經營租約出租投資物業。租約一般初步為期一年至八年，並於租期結束時重新商討所有條款。有關租賃並無包括或然租金。

根據不可撤銷經營租約，本集團應收之未來最低租金總額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	1,156	927
第二至第五年內 (包括首尾兩年)	3,317	3,128
五年以上	—	1,074
	<u>4,473</u>	<u>5,129</u>

## 31 或然負債

### (a) 訴訟

#### (i) 曾焯麟先生及其聯繫人士提起之法律程序

於二零零八年六月六日，本公司前董事及股東曾焯麟先生向本公司發出傳訊令狀（「原訴傳票」），指稱本公司全資附屬公司遠程置業（深圳）有限公司（「遠程」）與東莞市華嘉富工貿有限公司及東莞市閩泰實業投資有限公司於二零零八年三月就向東莞市塘廈鎮一購物中心提供物業管理及顧問服務訂立之交易（年期兩年，每年費用為人民幣1,450,000元，遠程已向華嘉富支付可退回保證按金人民幣8,000,000元）涉嫌濫用職權或處理不當（亦請參閱附註19(a)）。

## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提起之法律程序 (續)

於二零零八年八月十日，曾先生就本公司於二零零八年六月十八日舉行之股東週年大會及於二零零八年六月二十五日舉行之股東特別大會上通過之決議案向本公司發出傳訊令狀。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷二零零八年六月十八日舉行之股東週年大會上通過之關於授出配發及發行20%新股份及購回10%股份之一般授權之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；及(ii)有關撤銷二零零八年六月二十五日舉行之股東特別大會上通過之關於同意選舉趙陽先生、趙巨群先生、楊彪先生及莫境堂先生為本公司董事而反對選舉黃立衝先生、林偉明先生、周啟平先生及王青雲先生為本公司董事之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明。

於二零零八年八月二十六日，本公司收到曾先生針對本公司、其附屬公司、Grand Field Group Holdings (BVI) Limited、鈞濠集團有限公司（「鈞濠香港」）、陳喬女士、惠志華先生及文力先生發出之傳訊令狀。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷二零零八年四月二十八日關於委任陳喬女士及惠志華先生為鈞濠香港董事之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；(ii)有關撤銷二零零八年七月十六日關於委任陳喬女士、惠志華先生及文力先生為鈞濠香港董事及批准及確認彼等作出之行動及簽署之文件之決議案之法令以及有關決議案無效且不具法律效力之聲明；及(iii)損害賠償及／或公平補償、利息、費用及另外及／或其他濟助。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提起之法律程序 (續)

於結算日後之二零零九年二月九日，曾先生向本公司發出針對朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生、莫境堂先生、陳喬女士、文力先生、王子晗小姐、何淑賢小姐、何華生先生及本公司之傳訊令狀，指稱朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生及莫境堂先生操縱本公司事務，排斥趙陽先生、林偉明先生、馬學綿先生、陳木東先生、吳家創先生、陳潔儀女士及周啟平先生。曾先生尋求（其中包括）(i)有關撤銷本公司董事委任及禁制令決議案之法令以及該等決議案無效且不具法律效力之聲明；(ii)有關禁止陳喬女士、文力先生、王子晗小姐、何淑賢小姐及何華生先生擔任董事之法令；(iii)有關禁止朱景輝先生、區國泉先生、趙巨群先生、黃潤權博士、楊彪先生及莫境堂先生(aa)操縱本公司事務，排斥趙陽先生、林偉明先生、馬學綿先生、陳木東先生、吳家創先生、陳潔儀女士及周啟平先生及(bb)就彼等針對Rhenfield Development Corp.及曾先生之索償或交叉索償提起任何法律行動之法令；(iv)有關對本公司造成之一切損失及損害向本公司彌償之法令；及(v)有關宣告本公司並無循正當程序授權向香港法律顧問發出指示，以本公司名義於香港提起針對Rhenfield之法律程序之法令及聲明。

於二零零九年二月二十五日，曾先生根據香港公司條例第168BC條以本公司名義修改並發出針對本公司董事朱景輝先生、黃炳煌先生、區國泉先生、黃合田先生、趙巨群先生、楊彪先生、黃潤權博士及莫境堂先生以及本公司之原訴傳票，指稱該等董事在(i)通過以下董事會決議案(aa)於二零零八年一月十四日或前後通過批准向遠程匯款港幣50,000,000元之決議案、(bb)於二零零八年五月二十七日或前後通過批准以港幣88,000,000元從閩泰建設收購揚州項目，並從遠程資金中撥付預付款項港幣5,000,000元之決議案、(cc)於二零零八年三月十五日或前後通過批准遠程與東莞市華嘉富工貿有限公司及東莞市閩泰實業投資有限公司訂立管理服務協議之決議案，其中涉及遠程支付之預付款項人民幣8,000,000元、(dd)於二零零八年五月二十七日通過批准遠程與中城訂立合作框架協議之決議案，其中涉及預付款項人民幣5,000,000元；(ii)轉賬港幣50,000,000元予遠程，並讓遠程控制上述港幣50,000,000元；(iii)將遠程之財務文件（包括支票簿、印章及圖章、銀行卡及保險箱密碼）交付予Cheng Lai Yin女士；(iv)未能及／或拒絕對有關揚州項目及／或閩泰建設全部股本之建議收購展開詳細調查或盡職調查；(v)於

## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提起之法律程序 (續)

二零零八年七月十四日訂立配售協議，藉此，本公司有條件同意以每股港幣0.16元之價格配售本公司100,000,000股股份，以撥付有關揚州項目建議收購所需之資金；(vi)未能在揚州項目在二零零八年九月三十日宣告失敗後之十天內根據日期為二零零八年六月二十三日之意向書促使遠程及／或本公司從閩泰建設收回港幣5,000,000元保證金；(vii)遠程向東莞市華嘉富工貿有限公司支付人民幣8,000,000元；(viii)未能及／或拒絕對合作框架協議之條款展開任何或任何詳細調查，及於二零零八年六月二十三日根據合作框架協議支付人民幣5,000,000元按金；(ix)遠程於二零零八年七月十五日或前後及二零零八年八月二十九日或前後向中城分別支付人民幣10,000,000元及人民幣7,000,000元；(x)於二零零八年四月三十日至二零零八年六月二十三日期間在遠程與深圳華科納米技術有限公司之間轉讓金額合共達人民幣33,100,000元；及(xi)於二零零八年十一月十五日及二十日通過決議案批准本集團全資附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司借貸人民幣50,000,000元，以償還欠付遠程之貸款及將餘額用作本公司營運資本等事宜中違反受信責任。根據該等指控，曾先生尋求(其中包括)(i)有關該等董事聲稱推斷通過有關決議案為本公司董事會決議案之決定不符合本公司利益之聲明；(ii)撤銷有關決議案之法令，進一步或另外要求有關決議案無效且不具法律效力之聲明；(iii)損害賠償及／或公平補償、利息、費用及另外及／或其他濟助；(iv)歸還該等董事或任何彼等違反受信責任而直接或間接收取之款項；(v)清算及／或調查彼等因違反受信責任而直接或間接收取之所有款項、溢利及／或利益，及裁定支付所有金額及交付上述調查或清算中查明拖欠之所有資產；及(vi)有關禁止該等董事持續擔任本公司董事及／或行使董事之權力之禁制令。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (i) 曾煒麟先生及其聯繫人士提起之法律程序 (續)

於二零零九年四月一日，本公司收到Rhenfield Development Corporation (「Rhenfield」，曾先生為實益擁有人)就Rhenfield在召開本公司於二零零八年十二月二日之股東特別大會時產生之費用港幣678,000元連同應計利息向本公司發出之傳訊令狀。

於二零零九年二月十日、二月二十六日及三月五日，本公司已就該等法律程序刊發公佈。本公司強烈反駁，對曾先生之指控及索償提出有力之抗辯，並認為該等指控毫無法律依據。

#### (ii) 成立一間全資附屬公司

遠程於二零零七年十月二十三日註冊成立，註冊及繳足股本為港幣50,000,000元，本集團持有其100%之權益。於二零零八年七月十七日，遠程全資附屬公司鈞濠集團有限公司之一名董事向深圳市福田区人民法院提起法律程序，指控遠程之註冊成立未經正式授權，及深圳市工商行政管理局在審核及批准遠程註冊成立程序時玩忽職守。於二零零八年十月二十三日，法院裁定遠程之註冊成立無效並予以撤銷。然而，於結算日後之二零零九年三月，遠程向深圳市中級人民法院提起上訴，要求撤銷裁定。於二零零九年五月，法院裁定遠程勝訴。

#### (iii) 未付物業管理費用

於二零零八年十月十三日，本公司全資附屬公司鈞濠房地產開發(深圳)有限公司(「鈞濠深圳」)因未支付深圳德福花園整個停車場地段之物業管理費及應計利息合共人民幣4,508,000元而被人向深圳市龍崗區人民法院提起訴訟。



## 31 或然負債 (續)

### (a) 訴訟 (續)

#### (iv) 償還貸款

於結算日後之二零零九年一月八日，深圳市聞聯投資有限公司（「深圳市聞聯」）向鈞濠深圳提起法律程序，要求償還有關二零零八年十一月授予鈞濠深圳之貸款人民幣20,000,000元之貸款本金人民幣20,000,000元、應計利息人民幣88,000元以及人民幣230,000元之罰金及法律費用。鈞濠深圳與深圳市聞聯於二零零九年三月達成和解，藉此，該筆貸款計劃於二零零九年四月、五月及六月分三期支付。

由於該等訴訟之結果尚不明朗，董事並無足夠資料確認訴訟之結果或釐定需在該等財務報表內作出之撥備金額（如有）。

### (b) 有關一九九九年、二零零零年及二零零一年售出物業之土地增值稅

本公司董事經已諮詢獨立專業稅務顧問，並斷定地方稅務機構不大可能重新展開歷時逾三年之稅務評估，且稅務評估乃屬終局及具決定性。其後，本公司董事認為，本年度概無披露一九九九年、二零零零年及二零零一年財政年度有關售出物業之土地增值稅之或然負債。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 31 或然負債 (續)

### (c) 發出之擔保

指就深圳嘉年華活動之進口設備向中國海關提供之擔保，該擔保已於二零零七年十二月三十一日解除。

### (d) 已出售物業銷售退還

於過往年度，本集團向本集團物業之買家提供免息惟須於五年內按月分期償還之按揭貸款。若該等買家拖欠按揭付款，本集團會與拖欠還款之買家磋商以達成協議，並接管有關物業。於二零零八年及二零零七年兩個財政年度，本集團分別回收了零項及63項物業，總銷售額分別為港幣零元及港幣18,909,000元。於二零零八年十二月三十一日，共有246項（二零零七年：254項）物業之按揭貸款未有償還，總合同銷售價值達港幣58,436,000元（二零零七年：港幣59,039,000元），相應銷售成本達港幣39,110,000元（二零零七年：港幣40,099,000元）。在對拖欠還貸及物業之可回收性缺乏任何可靠資料之情況下，本公司董事無法就過往年度售出之相關物業估算任何特定撥備金額。

## 32 重大關連人士交易

### (a) 與主要管理人員之交易

本集團主要管理人員之薪酬於財務報表附註7披露。

### (b) 與其他關連人士之交易

年內，本集團已向本公司前董事曾焯麟先生及郭慧玟女士支付顧問費港幣277,000元（二零零七年：港幣449,000元）。

年內，本集團已向本公司主席之子朱哲支付租金港幣976,000元（二零零七年：港幣零元）。

## 32 重大關連人士交易 (續)

### (b) 與其他關連人士之交易 (續)

年內，遠程與深圳華科納米技術有限公司(「華科」)之間進行資金轉賬，其中華科主要股東惠志華先生亦為Grand Field Group Holdings (BVI) Ltd、Grand Field Group Investments (BVI) Ltd、鈞濠集團有限公司及均翔股份有限公司(均為本集團全資附屬公司)之董事(於二零零八年四月二十八日獲委任)。資金轉賬詳情於本公司於二零零八年十月十日刊發之公佈內披露。

與關連人士之結餘於資產負債表及附註24披露。

## 33 重要會計估計及判斷

編製財務報表時需要管理層作出判斷、估計及假設。該等判斷、估計及假設會影響報告日期收益、開支、資產及負債之報告金額以及或然負債之披露。然而，該等假設及估計之不確定性可能會導致對日後進行之資產或負債之賬面值作出重大調整。

### 判斷

於應用本集團會計政策的過程中，除涉及對財務報表內已確認金額構成最重大影響的該等估計的會計政策外，管理層已作出以下判斷：

#### (a) 經營租賃承擔—本公司作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合訂立商業物業租約。本集團確認，就此等以經營租約出租的物業而言，本集團保留與此等物業擁有權有關的一切重大風險及回報。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 33 重要會計估計及判斷 (續)

### 判斷 (續)

#### (b) 投資物業與自置物業的分類

本集團決定物業是否符合投資物業的資格，並已制訂出作此判斷的準則。投資物業是為賺取租金或資本增值或同時為此兩項目的而持有的物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否與本公司持有的其他資產無關。

某些物業包括為賺取租金或資本增值而持有的部分以及為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分。倘若此等部份可以分開出售（或根據融資租賃分開出租），本集團將把有關部份分開入賬。倘若該等部份無法分開出售，則只會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重要時，有關物業才會列作投資物業。

本集團對各項物業作判斷，決定配套服務是否重要以使物業並不符合投資物業的資格。

#### (c) 投資物業與持作銷售物業的分類

本集團開發持作銷售物業及持作賺取租金及／或資本增值的物業。管理層已就一項物業是否指定為投資物業或持作銷售物業作出判斷。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。於建設過程中，如相關的發展中物業計劃落成後出售，則相關物業乃入賬列作發展中物業，並計入流動資產，而如相關物業計劃持作賺取租金及／或資本增值，則相關物入賬列作發展中資產並計入非流動資產。於物業落成後，持作銷售物業會轉撥至已完成持作銷售物業，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值的物業則轉撥至投資物業，並須於各結算日重新估值。

### 33 重要會計估計及判斷 (續)

#### 估計的不明朗因素

於結算日，有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源構成須對下一財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下。

#### (a) 所得稅

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當該等事宜最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期內的所得稅及遞延稅款撥備。

#### (b) 土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。但中國不同城市及地區的稅務機構對土地增值稅之執行與結算並不相同。本集團尚未與任何當地稅務機構落實土地增值稅的計算方法及支付事項。因此，需對土地增值稅及相關稅金額的確定作出重大判斷。本集團根據管理層對稅法的最佳理解確認土地增值稅。最終稅項的繳付金額可能與最初入賬金額有差異，而該等差異則會影響與當地稅務機構商定稅金所在期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

#### (c) 遞延稅項資產

所有未動用稅項虧損於可見未來能獲得應課稅盈利抵銷虧損的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據未來應課稅溢利之可能時間及水平連同未來稅項計劃作出重大判斷。

# 財務報表附註

(以港元計)

## 33 重要會計估計及判斷 (續)

### 估計的不明朗因素 (續)

#### (d) 投資物業公平值

投資物業會由獨立專業估值師於結算日按其現有用途以市值基準重新估值。有關估值乃根據若干假設進行，而由於該等假設涉及不明確因素，估值或會與實際結果有重大差異。於作出判斷時，本集團已考慮活躍市場中類似物業之當前市價，並運用主要根據各結算日之市況作出之假設。

#### (e) 折舊

若干經營性資產折舊構成本集團一項重大的營運成本。物業、廠房及設備之成本於各項資產之估計使用年期內以直線法折舊。本集團定期檢討技術及行業環境、資產報廢活動及剩餘價值等方面的變動，以確定估計剩餘使用年期及折舊率之調整。

實際經濟年期可能與估計使用年期不同。定期檢討可能使可折舊年期出現變動，因而引致未來期間折舊費用有所變動。

## 34 比較數字

- (a) 就財務報表內呈列之比較數字而言，過往計入截至二零零七年十二月三十一日止年度分銷成本之土地增值稅開支港幣324,000元已於收益表內重新分類為所得稅開支，而過往計入於二零零七年十二月三十一日之其他應付款之土地增值稅撥備港幣3,004,000元已於資產負債表內重新分類為當期所得稅負債。

作出上述重新分類旨在符合本年度呈報，因為本公司董事認為，經重新評估土地增值稅之性質及研究市場慣例後將土地增值稅列作本年度之所得稅開支以及將已作撥備列作所得稅負債更為恰當。

- (b) 若干比較數字已經重列，以符合本年度之呈報方式。

## 35 結算日後事項

除財務報表其他部分所披露者外，本集團並無於二零零八年十二月三十一日後發生其他重大事項。

## 36 已頒佈但未於截至二零零八年十二月三十一日止年度內生效之準則修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至該等財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零零八年十二月三十一日止年度內尚未生效之準則修訂、新準則及詮釋，而該等財務報表並無採納該等準則修訂、新準則及詮釋：

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可沽空金融工具及清盤時產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號（經修訂）	首次採納香港財務報告準則 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建築協議 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向業主分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	來自客戶之轉讓資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估該等準則修訂、新準則及詮釋之影響。截至目前為止，本集團尚不清楚，採納該等準則修訂、新準則及詮釋是否會對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 37 財務報表批准

該等財務報表由董事局於二零零九年九月二十八日批准及授權刊發。

# 五年財務概要

以下為本集團截至二零零八年十二月三十一日止五年之綜合業績及綜合資產及負債概要。

## 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	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
營業額	5,133	(6,387)	10,289	10,507	144,737
除所得稅前(虧損)/溢利	(95,102)	(41,988)	(24,340)	3,103	47,707
所得稅抵免/(開支)	3,447	(6,255)	141	(68)	(7,089)
本年度(虧損)/溢利	<u>(91,655)</u>	<u>(6,255)</u>	<u>(24,199)</u>	<u>3,035</u>	<u>40,618</u>

## 綜合資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	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
總資產	408,887	439,098	379,859	375,851	411,956
總負債	<u>(69,947)</u>	<u>(45,547)</u>	<u>(65,591)</u>	<u>(53,810)</u>	<u>(79,702)</u>
淨資產	<u>338,940</u>	<u>393,551</u>	<u>314,268</u>	<u>322,041</u>	<u>332,254</u>

附註：過往於截至二零零七年十二月三十一日止年度計入分銷成本之土地增值稅開支港幣324,000元已於綜合收益表內重新分類為所得稅開支。然而，二零零六財年、二零零五財年及二零零四財年之土地增值稅並無重新分類，因為並無有關資料。



## 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 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 東莞市 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 東莞市 樟木頭 永隆街及振興路	住宅及商業	100%	不適用	不適用
怡樂花園多個單位 中國 廣東省 東莞市 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
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

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>				
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1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 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 東莞市 樟木頭 樟羅管理區 永寧街及莞惠公路	商業及住宅	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 東莞市 樟木頭 永隆街及振興路	商業及住宅	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>				
華都花園第二期多個單位 中國 廣東省 東莞市 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