



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)





目錄

公司資料	2
主席報告	3
董事及高層管理人員簡歷	8
企業管治報告	11
董事局報告書	16
獨立核數師報告書	23
綜合收益表	25
綜合資產負債表	27
資產負債表	29
權益變動表	30
綜合現金流量表	31
財務報表附註	33
五年財務概要	91
物業詳情	92

公司資料

執行董事

朱景輝先生 (主席)
黃炳煌先生 (行政總裁及營運總監)
區國泉先生
陳崇煒先生

獨立非執行董事

許培偉先生
林柏森先生
黃潤權博士

公司秘書

梁麗施女士

助理秘書

Ira Stuart Outerbridge III先生

合資格會計師

鄭美洲先生

審核委員會／薪酬委員會

林柏森先生
許培偉先生
黃潤權博士

授權代表

區國泉先生
梁麗施女士

百慕達註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港
金鐘夏慤道16號
遠東金融中心
43樓08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二零零七年十二月三十一日止年度之經審核年報。

財務業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團收入減少36%，至約港幣12,522,000元。年度內，本集團錄得本公司權益持有人應佔淨虧損約為港幣48,243,000元，較上年度的淨虧損約港幣23,799,000元為高。截至二零零七年十二月三十一日止年度營業額下跌，是由於缺乏用於出售的新物業，而部份是由於客戶因不能履行其按揭承擔而退回已售出物業數目增加所致。退回物業的銷售退款額為港幣18,909,000元，較上年增加104%。

年度內，物業銷售收入達港幣10,693,000元（二零零六年：港幣18,093,000元）。物業租賃收入為港幣1,829,000元（二零零六年：港幣1,464,000元）。

年度內，本集團就中國投資物業價值增值計提遞延稅項開支港幣6,272,000元（二零零六年：港幣零元）。

業務回顧

於二零零七年，中國經濟維持穩定增長。但隨著通漲的壓力增加，各類日用品和原料價格上升，令中國政府需要進一步深化宏觀緊縮措施。在二零零七年下半年，國內房地產市場成為宏調緊縮措施的主要對象，物業市場無可避免地受到金融機構收緊信貸條款的影響，其中廣州和深圳地區的物業市場價格在二零零七年第四季開始顯著回落，對該等城市的物業市場形成一定不明朗因素。

上述因素影響到部份購入樓盤業主獲得按揭貸款的能力和履行買賣合約的信心，對本集團的業績亦造成一定壓力。

本集團於二零零六年十月成立了一家經營文化及嘉年華會業務的合營公司，由於項目延遲啟動，導致項目預留的減值虧損達港幣10,154,000元。故此，董事局決定由二零零七年底開始，不再繼續經營文化及嘉年華會業務。

主席報告

本集團位於深圳布吉的物業開發項目已獲得相關機構頒發的土地所有權証。建築工程預計於二零零八年展開。該項目佔地26,000平方米；計劃發展建築面積共98,000平方米的住宅及商業物業。

於二零零七年期間，本集團為其管理團隊引入多名專業管理人員，並改組了董事局。本集團致力於加強業務管理和企業管治，為本集團長期穩定發展奠下堅實的基礎。

展望

中國經濟繼續穩步發展，雖然國家政府加強緊縮措施力度以防止經濟過熱，但市場通常認為有關國家緊縮措施的重點已由針對樓市過熱，轉遷至愈來愈劇烈的物價上升和通漲問題。中國物業需求仍維持暢旺，發展及增長將對本集團有利。

雖然本集團於二零零七年度錄得淨虧損，但由於二零零七年期間內曾作出三次配售，集資港幣104,678,000元，令本集團手持現金增加，故期末時本集團手持現金相對期初增加港幣70,000,000元，資產負債比率上調至-8%，反映本集團的財政狀況正逐步改善。本集團正積極留意市場機遇，以改善盈利能力，擴大收入基礎。

本集團於深圳布吉鎮的第三期發展項目將於二零零八年動工。本集團將端視房地產市場走勢，來決定物業推售的理想時機。這項物業的發展將於未來為本集團提供額外的物業銷售和租賃收入。

另外，本集團之全資附屬公司遠程，與東莞市華嘉富工貿有限公司（東莞華嘉富）及東莞市閩泰實業投資有限公司（東莞閩泰）訂立中國管理服務協議，為東莞嘉華富提供規劃、管理及顧問服務，擴展了本集團於中國之商業、購物中心及酒店物業管理業務。根據有關協議，向遠程支付的每年管理服務費為人民幣1,450,000元。

主席報告

本集團管理層預測二零零八年是本集團的轉折點，本集團將進入一個新的發展階段。本集團在改組後的董事局和新一屆領導班子的帶領下凝聚實力，致力公司的經營規模、品牌知名度、團隊、市場地位等方面的提升，並更加完善各職能部門職責，以確保高效執行企業戰略規劃。此外，在參與市場競爭中，本集團致力提升企業核心競爭力，並正視和接受環境變革帶來的挑戰，以提高政策執行能力。

二零零八年意味著本集團一個新的里程碑。本集團對其改進項目及創新發展的宏偉藍圖凝聚實力及於創新、務實勤勉、優質高效充滿信心。我們相信在董事局和全體員工的共同努力及傾情貢獻下，本集團美好的前景一定能夠實現。

流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款約有港幣71,564,000元（二零零六年：港幣2,518,000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98%及2%（二零零六年：12%及88%）。

本集團擁有流動資產總額約港幣100,340,000元（二零零六年：港幣56,922,000元），而流動負債總額則約為港幣39,275,000元（二零零六年：港幣65,591,000元）。本集團錄得資產總額為約港幣439,098,000元（二零零六年：港幣379,859,000元）及銀行借貸及借款總額約為港幣15,062,000元（二零零六年：港幣35,741,000元）。於二零零七年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額約為港幣15,062,000元（二零零六年：港幣35,741,000元），其中港幣15,062,000元為於一年內應付之款項（二零零六年：港幣33,403,000元）、港幣零元為於一至兩年應付款項（二零零六年：港幣2,338,000元），惟並無於二至五年應付款項（二零零六年：港幣零元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之計息借貸總額以港幣及人民幣為單位之百分比分別為23%及77%（二零零六年：分別為35%及65%），而此等借貸之利率範圍由7.25%至12.6%（二零零六年：7.25%至12.6%）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團資產負債比率（總借貸額除以股東權益）為-8%（二零零六年：20%）。

主席報告

本集團主要營運業務位於中國境內，而主要營運貨幣為港幣及人民幣。在二零零七年，人民幣對港幣匯率升值約7%，本集團未有預見有不利於本集團之匯率趨勢出現。故此，本集團並無須作任何外匯對沖安排以減低外匯風險及承擔。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團已抵押銀行存款約為港幣2,090,000元（二零零六年：港幣9,433,000元），其中港幣2,090,000元（二零零六年：港幣3,433,000元）作為銀行提供予本集團物業買家之按揭貸款之抵押，而本年並無為中國海關之證券工具作任何抵押（二零零六年：港幣1,000,000元），本年亦無抵押銀行存款作為銀行提供予嘉年華會業務營運資金之透支額貸款抵押（二零零六年：港幣5,000,000元）。

本集團總額約為港幣4,641,000元（二零零六年：港幣34,576,000元）之樓宇已作為銀行抵押以保證本集團獲得銀行貸款及融資。

重大收購、出售及重大投資

於年度內，本公司並無重大收購、出售及重大附屬公司及聯屬公司投資項目。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司已就授予一間附屬公司全數動用之一般銀行融資港幣7,390,000元（二零零六年：港幣10,000,000元）而向銀行作出企業擔保。

員工

於二零零七年底，本集團共聘有53名員工（二零零六年：58名），而本年度員工成本約為港幣6,757,000元（二零零六年：港幣3,959,000元）。本集團之薪酬政策為按個別員工之表現釐定薪酬，並會每年進行檢討。除基本薪酬及法定強積金計劃外，在考慮本集團業績及個別員工表現後，亦會給予僱員酌情花紅。



主席報告

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，以及對各位客戶、供應商、往來銀行及股東之一貫寶貴支持致以衷心謝意。

主席

朱景輝

香港，二零零八年四月二十八日

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46歲，於二零零八年一月三十一日獲委任為公司主席兼執行董事。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。

黃炳煌先生，現年37歲，於二零零七年二月五日獲委任為公司執行董事；並於同年四月獲委任為公司行政總裁及營運總監。黃先生負責本集團地產業務之管理工作。彼於建築及裝修行業逾11年經驗，專門從事物業發展業務。黃先生為香港中興集團有限公司（其全資擁有之公司）之董事總經理，而此公司現持有497,500,000股本公司股份。

區國泉先生，現年54歲，於二零零七年三月十六日獲委任為公司執行董事。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。

陳崇煒先生，現年60歲，於二零零七年十一月十四日獲委任為公司執行董事。陳先生具有資深之貿易、地產及航運投資經驗，現為證券業持證人士，從事財經顧問工作，為資深金融及傳媒業之工作者。在香港主流媒體擔任採訪、編輯及評論工作多年，曾任石油雜誌主編，熟悉國內傳媒行業狀況。

董事及高層管理人員簡歷

獨立非執行董事

許培偉先生，現年37歲，於一九九九年八月四日獲委任為公司獨立非執行董事。許先生畢業於澳州新南威爾斯大學，獲文學學士學位，主修經濟學及政治學。彼於市場推廣方面擁有逾11年經驗。

林柏森先生，現年47歲，於二零零四年七月五日獲委任為公司獨立非執行董事。林先生為專業會計師，持有英國華威大學工商管理碩士學位及英國Wolverhampton大學法律榮譽學位。彼現為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，亦為香港證券及期貨事務監察委員會註冊人士。林先生於財經界，貨幣市場及資本市場擁有逾20年經驗。彼現同時為其他四間香港上市公司之獨立非執行董事。

黃潤權博士，現年50歲，於二零零四年九月二日獲委任為公司獨立非執行董事。黃博士獲美國哈佛大學博士學位，並曾任美國賓夕法尼亞大學Wharton School「傑出客席學者」。黃博士在美國及香港金融界工作逾十年，對企業融資、投資和衍生產品均有豐富經驗。彼亦為香港證券學會會員。黃博士現為開明投資有限公司執行董事；及亨亞有限公司、黃金集團有限公司、包浩斯國際（控股）有限公司、挑戰者集團控股有限公司、奇峰國際木業有限公司、保興投資控股有限公司、英發國際有限公司、乾坤燭國際控股有限公司與江山控股有限公司之獨立非執行董事。黃博士曾任希域投資有限公司之獨立非執行董事直至二零零五年七月七日。

(II) 合資格會計師

鄭美洲先生，現年51歲，於二零零七年四月加入本集團為財務總監。鄭先生擁有超過20年財務及會計經驗。彼持有澳洲Curtin University of Technology管理及市場系學士學位及Monash University會計碩士學位。鄭先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。

(III) 公司秘書

梁麗施女士，現年52歲，於二零零七年四月獲委任為公司秘書。梁女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之資深會員。彼擁有超過30年之公司秘書經驗。加入本公司前，彼服務於香港聯合交易所有限公司一間主板上市公司的公司秘書逾13年之久。

企業管治報告

本集團於截至二零零七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A4.1條則將於以下有關段落中闡釋。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易之操守守則（「標準守則」）。在本公司向全體董事作出特定查詢後，本公司未知悉於截至二零零七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

董事局由七名董事組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。超過三分之一董事局成員為獨立非執行董事，其中一名擁有合適之專業資格。董事局之組合會定期進行檢討，以確保其於專業知識、技能及經驗保持平衡以妥善配合本公司業務之需要。所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載之獨立指引，而按照該指引之條款為獨立人士。

董事局由主席帶領，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。董事局亦負責透過指揮及督導本公司之事務，從而推動本集團之成就及其業務。主席其一重大任務便是領導董事局，以確保董事局行事符合本集團之最佳利益。

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。董事局之決定由出席董事局會議之執行董事下達管理人員。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，董事局舉行二十二次會議。上述會議之出席記錄如下：

董事	出席情況
執行董事	
曾煒麟	9/22
黃炳煌	17/22
郭慧玟	9/22
蕭景年	6/22
黃合田	9/22
黃景霖	16/22
區國泉	17/22
陳崇煒	3/22
獨立非執行董事	
許培偉	15/22
林柏森	16/22
黃潤權	16/22

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

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

企業管治報告

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，且不應由同一個別人士履行。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，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。

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。

截至二零零七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周年大會上輪值告退及重選。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會於二零零五年成立，由三名獨立非執行董事組成，分別為林柏森先生（「林先生」）、許培偉先生（「許先生」）及黃潤權博士（「黃博士」），按照上市規則守則訂定之規定以書面列明其職權範圍。薪酬委員會之職權範圍全文刊載於本公司網站上。

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資深高級管理人員個別酬金制度；確保無董事或任何其聯繫人士牽涉其酬金之釐定，並建議股東應如何就任何需股東議決通過之有關董事之服務合約投票。

於二零零七年，薪酬委員會舉行四次會議，以審閱截至二零零七年十二月三十一日止財政年度執行董事及高級管理人員之薪酬，而所有委員會成員均有出席會議。

審核委員會

審核委員會之成立乃按照上市規則守則訂定之規定書面條文，以書面列明其職權範圍。審核委員會之職權範圍全文刊載於本公司網站。

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

於截至二零零七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	出席率
林柏森	3/3
許培偉	3/3
黃潤權	3/3

董事提名

依照本公司之公司細則，董事提名由董事局決定，須於股東大會上獲股東批准。

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

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

企業管治報告

外部核數師

截至二零零七年及二零零六年止兩個年度，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審計經驗就本公司財務報表形成獨立意見，並向本公司（作為法人）報告其意見，且無其他目的。彼不會就核數師報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

核數師提供年度審核服務之酬金約為港幣550,000元，於截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司之收益表中列賬（二零零六年：港幣350,000元）。除提供年度審核服務外，本集團外部核數師亦向本集團提供稅務諮詢服務及會計審閱服務，約港幣40,000元（二零零六年：港幣30,000元）於截至二零零七年十二月三十一日止年度本集團之收益表中列賬。

股東權利及投資者關係

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

電話號碼： (852) 2399 0223
傳真號碼： (852) 2380 1996
郵寄地址： 香港金鐘夏慤道16號遠東金融中心43樓08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，二零零八年四月二十八日

董事局報告書

董事局欣然提呈彼等截至二零零七年十二月三十一日止年度之鈞濠集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之年報及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，而本公司附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註16。在本年度，本集團之主要業務性質並沒有發生重大變化。

分部資料

由於本集團之營業額及經營虧損主要來自在中華人民共和國（「中國」）之物業銷售及物業租賃，故於財務報表附註4呈列分部資料。

業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度之本集團綜合業績及在當日本公司和本集團之財務狀況，已載於財務報表第25至90頁。

投資物業

本集團於年度截止日期重估其所有投資物業。重估產生盈餘港幣7,107,000元（二零零六年：虧損（港幣182,000元）），分別直接計入綜合收益表／從中扣除。二零零七年，重估產生之遞延稅項達港幣6,272,000元（二零零六年：港幣零元）。該等重估之詳情載於財務報表附註15。

股息

董事不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息（二零零六年：港幣零元）。截至二零零七年六月三十日止六個月，並無宣佈派發任何中期股息（二零零六年：港幣零元）。

物業、廠房及設備及投資物業

本集團於本年度之物業、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14及15。



董事局報告書

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註29(c)。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載於財務報表第30頁之權益變動表。

財務摘要

本集團最近五個財政年度之已公佈業績、資產及負債（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90頁。該摘要並不構成經審核財務報表的一部份。

主要物業

本集團於二零零七年十二月三十一日之主要物業詳情載於第92至第96頁。

主要客戶及供應商

本年度，本集團五大客戶之收入佔本年度本集團之營業額（扣除物業銷售退回前）約26%（二零零六年：7%），而本集團最大客戶之營業額佔本年度本集團之總營業額約9%（二零零六年：2%）。

本年度概無進行任何建築工程，因而並無確定主要供應商。

就董事所知，各董事、彼等之聯繫人士或任何就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上權益之股東於本年度概無擁有本集團五大客戶及五大供應商之任何實益權益。

銀行貸款及其他借款

銀行借款及其他借款詳情載於財務報表附註27。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售、贖回或註銷本公司之上市證券。

董事

於本年度內及直至本報告編製日期止，列位董事如下：

執行董事

朱景輝先生（主席）（於二零零八年一月三十一日獲委任）

黃炳煌先生（行政總裁及營運總監）（於二零零七年二月五日獲委任）

黃合田先生（於二零零七年八月二十八日獲委任並於二零零八年一月三十一日辭職）

曾煒麟先生（於二零零七年七月十一日辭職）

郭慧玟女士（於二零零七年七月十一日辭職）

蕭景年先生（於二零零七年五月三十一日辭職）

黃景霖先生（於二零零七年三月十六日獲委任並於二零零七年十二月三十一日辭職）

區國泉先生（於二零零七年三月十六日獲委任）

陳崇煒先生（於二零零七年十一月十四日獲委任）

獨立非執行董事

許培偉先生

林柏森先生

黃潤權博士

根據本公司公司細則第111條及第115條，陳崇煒先生、朱景輝先生、許培偉先生及林柏森先生將退任併合資格膺選連任。

本公司已接獲本公司三名獨立董事各自就其獨立性之年度確認書，於本報告日期，本公司認為彼等均為獨立。

董事局報告書

於即將舉行之股東週年大會重選連任之董事，概無與本集團訂立不能於一年內由本集團終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

本公司之董事及本集團之高級管理人員之簡歷載於本公司年報第8至10頁。

董事於股份及購股權之權益

(i) 本公司股份之好倉

於二零零七年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何聯營公司（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中之權益及好倉，或本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄之權益及好倉，或根據上市規則有關上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而須另行知會本公司及聯交所之權益及好倉如下：

董事姓名	個人權益	所持普通股股份數目			權益總額	權益總額 佔已發行股本 之百分比
		親屬權益	公司權益	權益總額		
黃炳煌先生	-	-	297,500,000 (附註)	297,500,000	11.82%	
黃合田先生	230,000	-	-	230,000	0.01%	

附註： 此等股份乃透過香港中興集團有限公司持有，而黃炳煌先生持有該公司全部已發行股本。根據證券及期貨條例第XV部，黃炳煌先生被視為於中興集團有限公司享有權益之本公司股份中享有權益。

(ii) 本公司之購股權

於結算日並無尚未行使購股權。

董事購買股份或債券之權利

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

董事之合約權益

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

主要股東證券權益

於二零零七年十二月三十一日，除上文披露之若干董事權益外，據董事所知，根據證券及期貨條例第336條所存置之主要股東名冊所記錄，下列人士（除本公司之董事及主要行政人員外）擁有本公司已發行股本5%或以上之權益：

股東名稱	普通股數目	權益百分比
Rhenfield Development Corp.*	679,050,000	26.98%
Worldgate Developments Ltd.	126,000,000	5.01%
Logistics China Enterprises Ltd.	126,000,000	5.01%

*附註： Rhenfield Development Corp.由曾煒麟先生與郭慧玟女士等份擁有。曾煒麟先生與郭慧玟女士於年內辭任本公司董事職位。

董事局報告書

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，董事局可酌情授出購股權予(i)本集團旗下任何公司或任何聯屬公司之董事、僱員、顧問、客戶、供應商、業務介紹代理或法律、財務或市務顧問或承包商；(ii)全權受益人包括上文(i)各方人士之任何全權信託。購股權計劃項下股份之認購價將由董事局全權酌情釐定，惟不會低於以下之較高者：(i)要約授出日期（須為營業日）聯交所每日報價表所列股份之收市價；(ii)緊接要約授出日期前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。

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

購股權計劃之有效期為採納計劃日期（即二零零六年六月二十三日）起計十年。

於二零零七年十二月三十一日，概無根據購股權計劃授出購股權。

管理合約

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

公眾持股量

於本報告刊發日期，根據本公司公開可獲得之資料及就董事局所知，本公司已發行股份於二零零七年十二月三十一日止整個年度一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

股份優先購買權

本公司公司細則或本公司成立所在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時須按比例配予現有股東。

合規

董事認為於本年度內，除載於第11至15頁之企業管治報告提及之偏離外，本公司已符合上市規則附錄14之企業管治守則中之守則條文。

審核委員會

審核委員會與本集團管理層已審核本集團採納之會計原則及常規，並與外部核數師就審核、內部監控及財務報告等事宜（包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核財務報表）進行磋商。核數師或審核委員會對本公司採納之會計政策並無異議。

核數師

香港天華會計師事務所有限公司於朱永昌朱國正會計師事務所退任後於二零零四年開始被聘任為本公司核數師。

香港天華會計師事務所有限公司任滿退任併合資格獲得續聘，而於即將舉行之股東週年大會上將提呈一項決議案續聘香港天華會計師事務所有限公司出任本公司核數師。

承董事局命

主席

朱景輝

香港，二零零八年四月二十八日

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)

我們已完成審核載於第25至90頁鈞濠集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為(「貴集團」))之綜合財務報表,包括於二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表,截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋性附註。

董事就財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

我們之責任是根據審核之結果,對該等財務報表表達意見,並將此意見按照百慕達公司法第90條僅向整體股東報告,除此之外別無其他目的。我們概不就本報告之內容,向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製之綜合財務報表足以真實兼公平地顯示 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況，及其截至該日止年度 貴集團之虧損及現金流量狀況，並按照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，二零零八年四月二十八日

羅詠思

執業證書編號P04607

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度(以港元計)

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
持續經營業務：			
收入	4	12,522	19,557
收入成本		(9,535)	(15,912)
		2,987	3,645
減：已出售物業銷售退還 退還物業成本	4	(18,909)	(9,268)
		6,063	2,935
		(12,846)	(6,333)
虧損		(9,859)	(2,688)
其他收入	5	5,247	1,690
分銷成本		(852)	(2,042)
行政開支		(23,779)	(12,512)
投資物業公平值收益／(虧損)	15	7,107	(182)
沒收土地按金之收益		–	340
發展中物業減值虧損		–	(560)
預付土地租賃費用減值虧損		(3,300)	(1,409)
其他應收款、按金及預付款項減值虧損		(1,653)	(1,653)
應收按揭貸款(減值虧損)／減值虧損撥回		(2,523)	343
經營虧損	6	(29,612)	(18,673)
融資成本	7	(2,546)	(530)
除稅前虧損		(32,158)	(19,203)
所得稅(開支)／抵免	9	(5,931)	141
年內持續經營業務虧損		(38,089)	(19,062)
已終止業務：			
年內已終止業務虧損	10	(10,154)	(5,137)
年內虧損		(48,243)	(24,199)

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度(以港元計)

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
歸屬於：			
本公司股東權益	11	(48,243)	(23,799)
少數股東權益		-	(400)
年內虧損		(48,243)	(24,199)
股息	12	-	-
		港幣	港幣
每股虧損(基本及攤薄)			
— 持續經營業務		(1.67仙)	(0.93仙)
— 已終止業務	10	(0.44仙)	(0.23仙)
	13	(2.11仙)	(1.16仙)

第33至90頁的附註構成該等財務報表之一部份。

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日(以港元計)

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	22,081	16,836
投資物業	15	90,391	79,264
預付土地租賃費用	17	183,486	179,796
發展中物業	18	36,802	34,156
應收按揭貸款－於一年後應收部份	19	3,908	8,452
銀行抵押存款	20	2,090	4,433
		338,758	322,937
流動資產			
已完成持作銷售物業	21	18,180	23,770
應收按揭貸款	19	3,554	8,583
其他應收賬款、按金及預付款項	22	7,042	9,511
現金及現金等值項目	23	71,564	2,518
		100,340	44,382
與已終止業務直接相關之資產	10	–	12,540
		100,340	56,922
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	24	11,891	12,392
銷售持作銷售物業所得按金	25	1,017	613
欠董事之款項	26	–	8,407
欠關連方之款項	26	3,790	–
計息借款	27	11,683	23,415
應付稅項	28	3,874	4,881
銀行透支·有抵押	23	521	–
應付股息		42	42
		32,818	49,750
與已終止業務直接相關之負債	10	6,457	15,841
		39,275	65,591
流動資產／(負債)淨值		61,065	(8,669)

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日(以港元計)

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動負債			
遞延稅負債	28	6,272	-
資產淨值		393,551	314,268
股本及儲備			
股本	29(c)	50,336	41,926
儲備	29(a)	343,215	272,342
總權益		393,551	314,268

朱景輝
董事

黃炳煌
董事

第33至90頁的附註構成該等財務報表之一部份。

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日 (以港元計)

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	16	159,056	159,056
流動資產			
其他應收賬款、按金及預付款項	22	290	37
附屬公司之欠款	16	206,270	162,478
現金及現金等值項目	23	53,721	42
		260,281	162,557
流動負債			
其他應付款	24	55	343
應付股息		42	42
		97	385
流動資產淨值		260,184	162,172
資產淨值		419,240	321,228
股本及儲備			
股本	29(c)	50,336	41,926
儲備	29(b)	368,904	279,302
總權益		419,240	321,228

朱景輝
董事

黃炳煌
董事

第33至90頁的附註構成該等財務報表之一部份。

權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度(以港元計)

本集團

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	本公司權益持有人應佔 特別儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	累計溢利	總計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零零六年一月一日	40,933	163,446	(2,215)	10,601	109,276	322,041	-	322,041
發行股本	993	2,235	-	-	-	3,228	-	3,228
收購一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	400	400
本年度淨虧損	-	-	-	-	(23,799)	(23,799)	(400)	(24,199)
因海外業務外幣兌換而產生 之外匯差異	-	-	-	12,798	-	12,798	-	12,798
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	41,926	165,681	(2,215)	23,399	85,477	314,268	-	314,268
發行股本	8,410	96,268	-	-	-	104,678	-	104,678
本年度淨虧損	-	-	-	-	(48,243)	(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	-	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	-	393,551

本公司

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零零六年一月一日	40,933	163,446	140,281	(25,051)	319,609
發行股本	993	2,235	-	-	3,228
本年度淨虧損	-	-	-	(1,609)	(1,609)
於二零零六年 十二月三十一日 及二零零七年一月一日	41,926	165,681	140,281	(26,660)	321,228
發行股本	8,410	96,268	-	-	104,678
本年度淨虧損	-	-	-	(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

第33頁至第90頁的附註為本財務報表的一部份。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度(以港元計)

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務之現金流量			
除稅前虧損			
持續經營業務		(32,158)	(19,203)
已終止業務	10	(10,154)	(5,137)
		(42,312)	(24,340)
調整：			
預付土地租賃費用攤銷	6	5,432	122
折舊	6	1,509	1,384
利息收入		(519)	(100)
利息開支		3,262	632
沒收土地按金收益		-	(340)
出售物業、廠房及設備所得虧損	6	35	27
投資物業公平值(收益)/虧損		(7,107)	182
發展中物業減值虧損		-	560
預付土地租賃費用減值虧損		3,300	1,409
預付嘉年華會費用及按金減值虧損	10(a)	8,605	5,000
應收按揭貸款減值虧損/(減值虧損撥回)		2,523	(343)
其他應收款、按金及預付款項減值虧損		1,653	1,653
		(23,619)	(14,154)
營運資本變動前之經營虧損			
已完成持作銷售物業減少		3,884	9,502
應收按揭貸款減少		8,579	9,623
預付嘉年華會費用及按金增加		(1,808)	(11,797)
其他應收款、按金及預付款項減少		1,720	10,537
應付賬款及其他應付款(減少)/增加		(1,469)	4,539
銷售持作銷售物業所得按金增加		361	299
		(12,352)	8,549
經營業務(所耗)/所得現金			
已收利息		519	100
已付利息		(3,262)	(632)
(已付)/退回海外稅項		(233)	725
		(15,328)	8,742

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資業務之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(341)	(365)
收購一間附屬公司	31	-	400
投資物業增加		(856)	(2,800)
預付土地租賃費用增加		(107)	(60)
發展中物業增加		(255)	(11,729)
出售土地租賃費用之所得款項		-	2,650
銀行抵押存款減少		2,600	958
		1,041	(10,946)
融資業務之現金流量			
發行股份所得款項淨額		104,678	3,228
新增貸款		-	24,818
償還貸款		(13,371)	(32,069)
(償還墊款)／董事墊款		(3,214)	2,622
		88,093	(1,401)
融資業務所得／(所耗)現金淨額		88,093	(1,401)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額		73,806	(3,605)
於年初之現金及現金等值項目		(2,277)	1,375
匯率變動之影響		(486)	(47)
於年底之現金及現金等值項目	23	71,043	(2,277)

第33至90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根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，而股份已在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。該註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司之主要業務為投資控股。在本年度，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務為地產發展及投資。本公司附屬公司之主要業務詳情載於財務報表附註16。

2 主要會計政策

(a) 合規聲明

本財務報表是按照所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（此乃香港會計師公會（「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」）和詮釋、香港公認會計原則和香港公司條例之規定之統稱）編製。本集團所採納之主要會計政策載列如下。

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。初次應用該等與本集團有關之香港財務報告準則所引致當前和以往會計期間之會計政策變動，已反映於本財務報表內，有關資料列載於附註3。

2 主要會計政策 (續)

(b) 財務報表之編製基準

除投資物業是以公平值入賬外(詳情請參閱下文所述的會計政策附註2(g))，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

非流動資產及被持作出售之出售類別的賬面值按賬面值與公平值減銷售成本兩者的較低者列賬。

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與負債及收入與支出之報告金額。該等估計及相關假設是根據以往經驗和在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成管理層就無法從其他途徑實時得知的資產與負債賬面價值所作判斷之基礎。實際業績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。若會計估計需作修訂，而該修訂只會影響作出有關修訂的會計期間，便會在該期間內確認；但若修訂對當期和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及估計有重大影響且極可能須於下年作出重大調整之判斷在附註36內討論。

財務報表附註

(以港元計)

2 主要會計政策 (續)

(c) 集團會計

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零七年十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司指本公司直接或間接控制董事局之組成、超過半數投票權或持有過半已發行股本之公司。

在年內收購或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止列入綜合收益表內（如適用）。

所有集團內公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與本集團應佔該公司資產淨值之差額，包括收購時扣減累計減值損失後之商譽及任何有關之外匯儲備之差額。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值扣除減值虧損撥備入賬。本公司將附屬公司之業績按已收及應收股息入賬。

2 主要會計政策 (續)

(d) 分部報告

分部乃指本集團之一個可清楚界定的組成部份，經營提供產品或服務之業務（按業務劃分），或在某一特定經濟環境經營提供產品或服務之業務（按地區劃分），其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，本集團已選定在本財務報表中以業務分部資料作為報告形式呈列。

分部收入、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各分部之項目。舉例而言，分部資產可包括存貨、應收賬款及物業、廠房及設備。分部收入、開支、資產及負債在剔除集團內部餘額及集團內部交易（作為合併報表過程的一部份）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集團內部交易除外。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。

分部資本開支乃於本年度內購入且預期可使用逾一個期間之分部資產（包括有形及無形資產）所引致之總成本額。

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) 已終止業務

已終止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），則分類列為已終止業務。撤出業務時，有關業務亦會分類列為已終止業務。

財務報表附註

(以港元計)

2 主要會計政策 (續)

(e) 已終止業務 (續)

倘若業務分類列為已終止經營，則會在收益表按單一數額呈列，當中包含：

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

(f) 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。本集團之功能及呈報貨幣為港元。綜合財務報表以港元呈列。

(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。按公平值以外幣計值之非貨幣資產及負債按釐定公平值當日之現行匯率換算。

2 主要會計政策 (續)

(f) 外幣兌換 (續)

(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:

- 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匯率折算為呈報貨幣;
- 每項收益表的收入和支出均按照平均匯率折算為呈報貨幣,但若此平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來的累積影響,則按照交易日之匯率折算此等收入和支出;
及
- 所有匯兌差異均確認於權益賬內的一個分項。

(g) 投資物業

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

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

財務報表附註

(以港元計)

2 主要會計政策 (續)

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃以歷史成本減累計折舊額及累計減值虧損列賬。資本成本包括購買價及將資產達至預定用途之運作狀況及地點所引致之任何直接費用。物業、廠房及設備投產後之開支，如維修及修理成本，通常於出現期間自收益表內扣除。倘可明確證明開支導致預期因使用該物業、廠房及設備所得之日後經濟利益增加，則該項開支會撥作資本，列為固定資產之額外成本。

報廢或出售一項物業、廠房及設備產生之損益，由估計之出售收益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損益表內確認。

物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期，以直線法按以下年率撇除成本計算折舊。採用之年率如下：

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%

當一項物業、廠房及設備的各部份有不同可使用年限，該資產之成本或估值依照合理之基準分配於其各部份並單獨計提折舊，並於每年重新評估資產之可使用年限及殘值（如有）。

2 主要會計政策 (續)

(i) 發展中物業

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

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

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目之預計竣工期超過正常施工週期。

(j) 租賃資產

若本集團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。

(i) 出租予本集團之資產分類

倘本集團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集團，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集團之租賃則列作經營租賃。

財務報表附註

(以港元計)

2 主要會計政策 (續)

(j) 租賃資產 (續)

(ii) 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(g)）。除物業被歸類投資物業者外，減值虧損按照附註2(m)所載之會計政策確認。

當本集團使用經營租約之資產時，有關租約支出將按租約年期所涵蓋之會計期間，以等額在損益賬扣除，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損益賬確認為總租金淨額的組成部份，而或然租金則於產生時在有關會計期間之損益賬扣除。

(k) 應收按揭貸款

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

2 主要會計政策 (續)

(l) 已完成持作銷售物業

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

(m) 資產減值

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

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

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

(n) 應付貿易賬款及其他應付款

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

財務報表附註

(以港元計)

2 主要會計政策 (續)

(o) 計息借款

計息借款先按公平值減應佔交易成本後確認。初次確認後，計息借款以攤銷成本列賬，而初次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損益賬中確認。

(p) 所得稅

本年度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損益賬中確認，但直接在權益中確認之相關項目，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。

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。

2 主要會計政策 (續)

(q) 借款成本

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

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

(r) 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。

如果含有經濟效益的資源外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，則會將該責任披露為或有負債，但資源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，亦會披露為或有負債，但資源外流之可能性極低則除外。

財務報表附註

(以港元計)

2 主要會計政策 (續)

(s) 收益確認

倘經濟效益大有可能流入本集團，而收入及成本（如適用）又能可靠地計量時，則收益於損益表確認如下：

(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根據銷售協議交付予買家，且能合理確保收取有關應收帳款時，則確認出售物業之收益。於收入確認日之前已售出之物業所收取之按金及分期付款將列賬於綜合資產負債表內流動負債項下作為預收賬款。

(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，以等額於損益表確認，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。經營租賃協議所涉及之激勵措施均在損益表內確認為應收租賃淨付款總額之組成部份。或有租金在其產生之會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利率於產生時確認。

(t) 現金及現金等值項目

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

2 主要會計政策 (續)

(u) 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本集團之資產分開,由一個獨立管理基金持有。僱主供款予強積金計劃全屬員工所有。

根據中國相關法規,本公司與其在中國運作之附屬公司參與由地方市政府運作之中央退休計劃(「計劃」),本公司及其在中國之附屬公司需以其員工之基本薪金之某一百分比向該計劃供款作為其計劃下之員工之退休權益。地方市政府承擔本公司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)

(u) 員工福利 (續)

(iii) 以股份付款之交易

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

(v) 關連人士

就本財務報表而言，以下人士為本集團關連人士：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制，或可發揮重大影響本集團之財務及經營決策，或共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該人士均受共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司，或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士本集團或本集團母公司主要管理人員的成員，或該人士之近親家庭成員，或受該等個人控制或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或共同控制或重大影響之實體；或
- (vi) 該人士是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。

近親家庭成員是指能對該個人施加重大影響，或會被該個人與實體的來往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，並於本集團之本期會計期間首次生效或可供提早採納。

已呈列之該等年度財務報表所應用之會計政策並無因此出現重大變動。然而，因採納香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」及香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列：資本披露」，已提供如下若干額外披露事項：

採納香港財務報告準則第7號，財務報表已較原先資料須按香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」須予以披露的資料作更廣泛的披露，包括有關本集團財務工具之重要性及該等工具產生之風險性質及範疇。該等披露資料在整份財務報表中提供，尤其是在附註30中。

香港會計準則第1號（經修訂）制定額外披露規定，須提供有關資本之水平及本集團管理資本之目標、政策及程序之資料。該等新披露資料載於附註29。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號（經修訂）對財務報表中確認之金額的分類、確認及計量並無任何重大影響。

本集團於本會計期間並無應用尚未生效之新增準則或詮釋。（請參閱附註37）

財務報表附註

(以港元計)

4 收益及分部資料

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、投資物業及發展中物業之已收及應收款項淨額以及物業租金收入之總和減已出售銷售物業退還，其分析載述如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銷售持作銷售物業	10,693	18,093
減：已出售銷售物業退還	(18,909)	(9,268)
物業租金	1,829	1,464
合計	(6,387)	10,289

分部資料以兩種形式呈列：(a)以主要業務申報基準，按業務區分；以及(b)以次要業務申報基準，按地區區分。

(a) 業務分部

本集團之三個業務分部包括(i)物業發展，(ii)物業租賃，以及(iii)嘉年華業務。

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入、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	物業租金 港幣千元	合計 港幣千元	嘉年華業務 港幣千元	
營業額					
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>
業績					
分部業績	<u>(20,717)</u>	<u>8,936</u>	<u>(11,781)</u>	<u>(9,438)</u>	<u>(21,219)</u>
未分配收入及收益淨額			666	-	666
未分配開支			(18,497)	-	(18,497)
經營虧損			(29,612)	(9,438)	(39,050)
融資成本			(2,546)	(716)	(3,262)
除稅前虧損			(32,158)	(10,154)	(42,312)
所得稅			(5,931)	-	(5,931)
年內虧損			<u>(38,089)</u>	<u>(10,154)</u>	<u>(48,243)</u>
資產及負債					
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			102,061	-	102,061
總資產			<u>439,098</u>	<u>-</u>	<u>439,098</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			24,965	-	24,965
總負債			<u>39,090</u>	<u>6,457</u>	<u>45,547</u>

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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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	物業租金 港幣千元	合計 港幣千元	嘉年華業務 港幣千元	
開支					
折舊	1,509	-	1,509	-	1,509
攤銷預付土地租賃費用	5,432	-	5,432	-	5,432
應收按揭貸款減值虧損	2,523	-	2,523	-	2,523
其他應收款減值虧損	1,653	-	1,653	-	1,653
預付嘉年華開支及按金之 減值虧損	-	-	-	8,605	8,605
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
投資物業公平值收益	-	(7,107)	(7,107)	-	(7,107)

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二零零六年之收入、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	物業租金 港幣千元	合計 港幣千元	嘉年華業務 港幣千元	
營業額					
分部營業額					
銷售予外界客戶	18,093	1,464	19,557	-	19,557
外界客戶的銷售退還	(9,268)	-	(9,268)	-	(9,268)
	<u>8,825</u>	<u>1,464</u>	<u>10,289</u>	<u>-</u>	<u>10,289</u>
業績					
分部業績	<u>(9,312)</u>	<u>3,739</u>	<u>(5,573)</u>	<u>(5,035)</u>	<u>(10,608)</u>
未分配收入及收益淨額			404	-	404
未分配開支			(13,504)	-	(13,504)
經營虧損			(18,673)	(5,035)	(23,708)
融資成本			(530)	(102)	(632)
除稅前虧損			(19,203)	(5,137)	(24,340)
所得稅抵免			141	-	141
年內虧損			<u>(19,062)</u>	<u>(5,137)</u>	<u>(24,199)</u>
資產及負債					
分部資產	<u>254,599</u>	<u>82,610</u>	<u>337,209</u>	<u>12,540</u>	<u>349,749</u>
未分配資產			30,110	-	30,110
總資產			<u>367,319</u>	<u>12,540</u>	<u>379,859</u>
分部負債	<u>13,620</u>	<u>94</u>	<u>13,714</u>	<u>15,841</u>	<u>29,555</u>
未分配負債			36,036	-	36,036
總負債			<u>49,750</u>	<u>15,841</u>	<u>65,591</u>

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)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止	綜合
	物業發展	物業租金	合計	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
開支					
折舊	1,384	-	1,384	-	1,384
攤銷預付土地租賃費用	122	-	122	-	122
其他應收款減值虧損	1,653	-	1,653	-	1,653
應收按揭貸款減值虧損撥回	(343)	-	(343)	-	(343)
預付嘉年華開支及按金之					
減值虧損	-	-	-	5,000	5,000
預付土地租賃費用之					
減值虧損	1,409	-	1,409	-	1,409
發展中物業之減值虧損	560	-	560	-	560
出售物業、廠房及					
設備之虧損	27	-	27	-	27
投資物業之公平值虧損	-	182	182	-	182

(b) 地區分部

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)經營業務，收入及業績主要來自中國業務。由於本集團大部分的資產及負債位於中國，故並無按所在地區呈報的分部資料。

5 其他收益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
利息收入	422	90
銷售物業返還之沒收抵押收入	4,067	1,069
外匯收益淨額	38	236
罰金收入	101	189
其他收入	619	106
	5,247	1,690

6 經營虧損

經營虧損乃經扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
核數師酬金	662	405
攤銷預付土地租賃費用	5,432	122
營業稅及其他徵稅	848	3,474
出售已完成物業之成本	9,535	15,912
減：退還物業成本	(6,063)	(2,935)
折舊	1,509	1,384
出售物業、廠房及設備虧損	35	27
辦公室物業經營租約之最低租金	880	254
員工成本，包括董事酬金(附註8)：		
— 界定供款退休計劃之供款	74	92
— 薪金及其他員工成本	6,683	3,867

財務報表附註

(以港元計)

7 融資成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
須悉數償還之銀行貸款、透支及其他貸款之利息		
— 五年內	2,546	2,321
— 超過五年	—	—
其他	—	38
總借款成本	2,546	2,359
減：合資格資產成本資本化之金額	—	(1,829)
	2,546	530

年內，概無任何借款成本撥充資本（二零零六年：每年7.25%）。

8 董事及員工薪酬

(a) 董事薪酬

本公司於年內需支付董事薪酬之總額如下：

	二零零七年			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	
執行董事				
黃合田先生(主席)	-	206	-	206
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
獨立非執行董事				
許培偉先生	79	-	6	85
林柏森先生	79	-	6	85
黃潤權博士	79	-	6	85
	237	2,756	62	3,055

財務報表附註

(以港元計)

8 董事及員工薪酬 (續)

(a) 董事薪酬 (續)

	二零零六年			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	
執行董事				
曾煒麟先生 (主席)	-	786	12	798
郭慧玟女士	-	295	12	307
劉潭華先生	-	173	9	182
蕭景年先生	-	320	-	320
獨立非執行董事				
許培偉先生	50	-	3	53
林柏森先生	50	-	3	53
黃潤權博士	50	-	3	53
	<u>150</u>	<u>1,574</u>	<u>42</u>	<u>1,766</u>

在本年度，本公司之董事並沒有被授予購股權。

8 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五名(二零零六年:三名)本公司之董事,其酬金詳情已載於上文。其餘零名(二零零六年:兩名)人士之酬金如下:

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
基本薪金及其他福利	-	626
公積金供款	-	23
	-	649

其餘最高薪酬人士之範圍如下:

薪酬範圍

	人士人數	
	二零零七年	二零零六年
港幣零元至港幣1,000,000元	零	2

財務報表附註

(以港元計)

9 損益表中的所得稅

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
當期稅項－中國		
－於中國註冊成立之附屬公司	–	–
－於香港註冊成立而在中國擁有物業發展項目 之附屬公司	(341)	(141)
遞延稅項		
－暫記差額的產生	6,272	–
	5,931	(141)

在中國註冊成立之附屬公司之企業所得稅，乃按本年度估計之應課稅溢利按15%之稅率計算（二零零六年：15%）。

在香港註冊成立並在中國擁有物業發展項目之附屬公司之企業所得稅，乃按物業發展項目所產生之銷售收益之3%（二零零六年：3%）計算。

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

9 損益表中的所得稅 (續)

本集團於中國內地之附屬公司須按照15% (二零零六年: 15%) 的稅率繳納中國內地企業所得稅 (「中國企業所得稅」)。本集團若干營運附屬公司乃位於經濟開發區之物業發展企業。

於二零零七年三月十六日, 第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」), 並於二零零八年一月一日起生效。自二零零八年一月一日起, 上述營運附屬公司將於五年過渡期內逐步轉變為標準稅率25%。根據國務院於二零零七年十二月二十六日通過的國發[2007]39號通知, 稅項豁免及減免最遲將於二零一二年終止。

按適用稅率17.5% (二零零六年: 17.5%) 計算之稅項開支 / (抵免) 與會計損失的對賬:

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前虧損	(32,158)	(19,203)
除稅前虧損之名義稅項抵免	(5,628)	(3,361)
於中國成立附屬公司按不同稅率之影響	141	1,137
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	8,906	1,670
不可扣稅開支之稅項影響	3,606	405
加速折舊免稅額之稅項影響	-	10
毋須課稅收入之稅項影響	(1,094)	(2)
實際稅項開支 / (抵免)	5,931	(141)

財務報表附註

(以港元計)

10 已終止經營業務

二零零六年十一月二十日，本集團收購一間香港公司同威集團有限公司78%權益，以在深圳經營一個嘉年華項目。該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年底自當地政府獲得經營牌照，該項目並無展開，並重新安排於二零零七年復活節開始。嘉年華活動之重新安排引致減值虧損港幣5,000,000元，經董事重新評核估計現金流量後，預留供二零零六財政年度用於該項目。

二零零七年四月，本集團未能自當地政府獲得嘉年華的經營牌照，該項目完全失敗。該項目並無產生任何收入或現金流量。本公司董事已對銷所有與嘉年華有關之預付費用及按金，並因此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。董事決定終止嘉年華經營業務。

(a) 排除公司內部交易後，已終止經營業務之業績分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	-	-
其他收益	97	10
行政開支	(930)	(45)
預付嘉年華費用及按金之減值虧損	(8,605)	(5,000)
經營虧損	(9,438)	(5,035)
融資成本	(716)	(102)
除稅前虧損	(10,154)	(5,137)
所得稅	-	-
年內虧損	(10,154)	(5,137)

10 已終止經營業務 (續)

(b) 排除公司內部結餘後，已終止經營業務之主要資產及負債類別如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產		
流動資產		
預付嘉年華費用及按金	-	6,797
按金及其他應收款	-	350
一位股東結欠之款項	-	200
有抵押定期存款	-	5,000
現金及現金等值項目	-	193
與已終止經營業務直接相關的資產	-	12,540
負債		
流動負債		
應付貿易賬款及應計費用	(3,599)	(3,515)
計息借款	(2,858)	(2,338)
銀行透支，有抵押	-	(9,988)
與已終止經營業務直接相關的負債	(6,457)	(15,841)

財務報表附註

(以港元計)

10 已終止經營業務 (續)

(c) 已終止經營業務之現金流量分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營活動產生之淨現金流量	(2,829)	(8,876)
融資活動產生之淨現金流量	88	4,076
已終止業務招致之淨現金流量	(2,741)	(4,800)

(d) 已終止經營業務產生之每股虧損：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已終止經營業務產生之基本及攤薄	(0.44仙)	(0.23仙)

11 股東應佔虧損

本公司股東應佔本集團綜合虧損包括虧損港幣6,666,000元(二零零六年：港幣1,609,000元)，已計入本公司之財務報表內。

12 股息

董事不建議派發有關截至二零零七年十二月三十一日止之股息(二零零六年：港幣無)。

13 每股虧損

每股基本虧損乃根據權益股東應佔虧損約港幣48,243,000元(二零零六年：港幣23,799,000元)及年內已發行股份之加權平均數2,286,709,000股(二零零六年：2,054,685,000股)計算。

截至二零零六年及二零零七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。

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及辦公室設備 港幣千元	租賃裝修工程 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
成本					
於二零零六年一月一日	20,572	4,316	579	2,013	27,480
外匯差異	697	97	23	41	858
增加	-	91	-	274	365
出售	-	(15)	-	(547)	(562)
於二零零六年十二月三十一日	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	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
累計折舊					
於二零零六年一月一日	4,876	2,971	572	1,814	10,233
外匯差異	105	59	23	32	219
本年度支出	958	348	-	78	1,384
出售時對銷	-	(14)	-	(517)	(531)
於二零零六年十二月三十一日	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
出售時對銷	-	(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
賬面淨值					
於二零零七年十二月三十一日	20,670	1,122	8	281	22,081
於二零零六年十二月三十一日	15,330	1,125	7	374	16,836

財務報表附註

(以港元計)

14. 物業、廠房及設備 (續)

以長期租約持有之樓宇賬面值包括：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於香港境內之樓宇	898	930
於中國之樓宇	19,772	14,400
	20,670	15,330

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。

位於香港之樓宇已抵押予銀行(請參閱附註17)。

15 投資物業

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
公平值		
於一月一日	79,264	73,924
外匯差異	5,308	2,722
由已完成持作銷售物業轉出	3,206	-
轉至物業、廠房及設備	(5,350)	-
增加	856	2,800
投資物業公平值(收益)/虧損	7,107	(182)
於十二月三十一日	90,391	79,264

15 投資物業 (續)

於二零零七年十二月三十一日之本集團投資物業的公平值評估基準乃由獨立專業評估師邦盟匯駿評估有限公司按二零零七年十二月三十一日之公開市值作評估。

本集團所有投資物業均位於中國，並以長期租約持有。

賬面總值港幣零元(二零零六年：港幣20,717,000元)之若干投資物業已抵押予銀行作為本集團內公司的銀行融資抵押品。

16 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本	159,056	159,056
附屬公司欠款	206,270	162,478

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

附屬公司欠款乃無抵押、無計息及無固定還款期。

財務報表附註

(以港元計)

16 於附屬公司之投資 (續)

截至二零零七年十二月三十一日本公司之附屬公司之詳情如下：

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

16 於附屬公司之投資 (續)

附屬公司名稱	註冊(或成立)/ 營運之地點/國家	本公司所持有 已發行股本/註冊 股本面值之比例		已發行及繳足 股本/註冊股本	主要業務
		直接	間接		
成發行有限公司	香港/中國	-	100%	普通股港幣4元 及無投票權遞延股 港幣2元	物業發展
鈞濠新能源有限公司	香港	-	100%	港幣2元	投資控股
同威集團有限公司	香港/中國	-	78%	港幣1,840,000元	民間文化、娛樂及其他 嘉年華活動之營運
遠程置業(深圳)有限公司	中國	-	100%	港幣50,000,000元 (附註b)	物業管理、資訊服務 及物業代理

附註(a)： 本附屬公司為一家於中國成立之外商獨資企業，營運年期24年，至二零一九年止。

附註(b)： 於二零零八年一月二十一日，本集團向其全資擁有附屬公司轉付港幣50,000,000元，其註冊資本列賬計為已繳足。

財務報表附註

(以港元計)

17 預付土地租約租金

本集團

	中國租賃土地 (附註i) 港幣千元	香港租賃土地 (附註v) 港幣千元	合計 港幣千元
成本			
於二零零六年一月一日	5,038	4,100	9,138
外匯差異	202	–	202
增加	60	–	60
由收購土地按金轉出	174,667	–	174,667
出售	(2,310)	–	(2,310)
於二零零六年十二月三十一日	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
累計攤銷及減值			
於二零零六年一月一日	223	198	421
外匯差異	9	–	9
年內變動	77	45	122
減值虧損	1,409	–	1,409
於二零零六年十二月三十一日	1,718	243	1,961
外匯差異	22	–	22
年內變動	5,319	113	5,432
減值虧損(附註iv)	3,300	–	3,300
於二零零七年十二月三十一日	10,359	356	10,715
賬面淨值			
於二零零七年十二月三十一日	179,742	3,744	183,486
於二零零六年十二月三十一日	175,939	3,857	179,796

17 預付土地租約租金 (續)

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
租期超過50年(附註ii)	15,916	18,294
租期在十年至50年之間(附註iii)	167,570	161,502
	183,486	179,796

附註：

- (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。於土地租賃之有效期間，預付土地租約租金之攤銷按直線法確認為開支。
- (ii) 根據長期租約所持之中國租賃土地(包括東莞一幅土地)金額達港幣12,172,000元(二零零六年：港幣14,437,000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18)。
- (iii) 根據中期租約所持之中國租賃土地包括本集團於深圳一幅土地中之50%權益，金額為港幣167,570,000元(二零零六年：港幣161,502,000)。
- (iv) 參考由獨立專業估值師邦盟駿評估有限公司所編制之估值報告，按二零零七年十二月三十一日之公開市場價值就東莞一幅土地作出減值虧損撥備。
- (v) 根據長期經營租約持作自用之香港租賃土地及其上之樓宇已抵押予銀行，作為銀行給予本集團銀行融資港幣7,390,000元(二零零六年：港幣4,000,000元)之抵押品。

18 發展中物業

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
發展及附屬成本	30,321	27,901
資本化利息	7,081	6,815
	37,402	34,716
減：減值虧損撥備	(600)	(560)
	36,802	34,156

財務報表附註

(以港元計)

18 發展中物業 (續)

結餘代表本集團投入在中國之興建中物業之成本。根據本集團與其合作夥伴就物業發展項目簽署之合約，其合作夥伴將負責提供建築地盤之土地使用權，而本集團則負責建築有關物業。

19 應收按揭貸款

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收貸款總額	14,982	23,401
減：減值虧損撥備	(7,520)	(6,366)
應收貸款總額，減減值虧損	7,462	17,035
減：列為流動資產之一年內到期償還之餘額	(3,554)	(8,583)
一年後到期償還之餘額	3,908	8,452

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。根據購銷協議之條款，若該等買家拖欠分期付款，本集團有權接管有關物業之合法所有權及管有權。

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其公平值相近。公平值是按本集團之銀行貸款年利率7.25%（二零零六年：年利率7.25%）作為計量基礎而得出之折現現金流量。

19 應收按揭貸款 (續)

於結算日之應收按揭貸款之到期日分析如下：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	7,579	9,190
一年以上但少於五年	7,065	14,211
五年以上	338	-
	14,982	23,401

20 銀行抵押貸款

有關結餘指存款抵押予銀行作為提供予本集團物業買家按揭貸款之抵押品。由於存款將在未來十二個月繼續抵押予銀行，故其分類為非流動資產。

21 已完成持作銷售物業

所有已完成持作銷售物業均位於中國，並以長期租約持有。

賬面總值港幣零元(二零零六年：港幣9,072,000元)若干已完成之持作銷售物業已抵押予銀行作為銀行給予本集團內公司銀行融資之抵押品。

財務報表附註

(以港元計)

22 其他應收款、按金及預付款項

其他應收款、按金及預付款項包括下列以本公司呈報貨幣以外之貨幣為單位之款項：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
人民幣	人民幣3,754元	人民幣6,092元	-	-

23 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行及現金結餘	71,564	2,518	53,721	42
銀行透支	(521)	-	-	-
已終止業務應佔現金及現金等值項目	-	(4,795)	-	-
現金及現金等值項目	71,043	(2,277)	53,721	42

現金及現金等值項目包括下列以本公司呈報貨幣以外之貨幣為單位之款項：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
人民幣	人民幣1,589元	人民幣2,226元	-	-

24 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貿易應付款項	941	9,848	-	-
其他應付款項	10,950	2,544	55	343
	11,891	12,392	55	343

貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即時至90天內	-	3,505	-	-
91天至180天內	-	-	-	-
181天至360天內	-	-	-	-
360天以上	941	6,343	-	-
	941	9,848	-	-

貿易及其他應付款項包括下列以本公司呈報貨幣以外之貨幣為單位之款項：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元	二零零六年 千元
人民幣	人民幣8,036	人民幣3,823	-	-

財務報表附註

(以港元計)

25 銷售持作銷售物業所得按金

銷售持作銷售物業所得按金包括下列以本公司呈報貨幣以外之貨幣為單位之款項：

	本集團	
	二零零七年 千元	二零零六年 千元
人民幣	人民幣950元	人民幣613元

26 應付董事及關連人士之款項

應付年內辭任本公司董事之曾焯麟先生、郭慧玟女士之款項乃無抵押、免息且無固定還款期。

27 計息借款

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
由第三者提供之貸款，無抵押及須悉數償還		
— 即時或一年內	11,683	1,715
— 一年以上至兩年內	—	—
— 兩年以上至五年內	—	—
— 五年以上	—	—
	11,683	1,715
減：列為流動負債部份	(11,683)	(1,715)
以非流動負債列示合計	—	—
第三者提供之貸款之流動部份	11,683	1,715
銀行抵押貸款	—	21,700
以流動負債列示合計	11,683	23,415
計息借款合計	11,683	23,415

由第三者提供之貸款利息乃以未償還餘額按加權平均實際年利率12%（二零零六年：11.4%）計提。

28 資產負債表內之所得稅

(a) 資產負債表內之當期稅項指：

	本集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付中國稅項	3,874	4,881

(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已確認的遞延稅項負債的組成部份及其變動包括：

遞延稅項的來源：	投資物業重估 港幣千元
於二零零七年一月一日	-
於損益中計入	6,272
於二零零七年十二月三十一日	6,272

財務報表附註

(以港元計)

29 股本及儲備

(a) 本集團

	股份溢價 港幣千元	特別儲備 港幣千元	換算儲備 港幣千元	累積溢利 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零六年一月一日	163,446	(2,215)	10,601	109,276	-	281,108
發行股本	2,235	-	-	-	-	2,235
收購一間附屬公司	-	-	-	-	400	400
年內淨虧損	-	-	-	(23,799)	(400)	(24,199)
因海外業務外幣兌換而產生 之外匯差異	-	-	12,798	-	-	12,798
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	165,681	(2,215)	23,399	85,477	-	272,342
發行股本	96,268	-	-	-	-	96,268
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	261,949	(2,215)	46,247	37,234	-	343,215

(b) 本公司

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零六年一月一日	163,446	140,281	(25,051)	278,676
發行股本	2,235	-	-	2,235
年內淨虧損	-	-	(1,609)	(1,609)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	165,681	140,281	(26,660)	279,302
發行股本	96,268	-	-	96,268
年內淨虧損	-	-	(6,666)	(6,666)
於二零零七年十二月三十一日	261,949	140,281	(33,326)	368,904

29 股本及儲備 (續)

(c) 股本

(i) 法定及已發行股本

	二零零七年		二零零六年	
	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	5,000,000	100,000	5,000,000	100,000
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日	2,096,310	41,926	2,046,650	40,933
行使購股權	-	-	49,660	993
發行股本	420,500	8,410	-	-
於十二月三十一日	2,516,810	50,336	2,096,310	41,926

持有普通股的股東，可領取不時宣派的股息，在本公司的會議上亦享有一個投票權。所有普通股均與公司的殘值資產享有同等權利。

財務報表附註

(以港元計)

29 股本及儲備 (續)

(c) 股本 (續)

(ii) 發行股本

於二零零七年一月十五日，本公司發行180,500,000股普通股，作價港幣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，作價港幣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，作價港幣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。

(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管轄。

(ii) 特別儲備

本集團之特別儲備乃本公司的股份於一九九九年於聯交所上市時進行集團重組中附屬公司股份面值與本公司已發行股份面值之差異。

29 股本及儲備 (續)

(d) 儲備的性質及用途 (續)

(iii) 換算儲備

換算儲備包括所有由換算海外業務之財務報表產生之外匯兌換差額。此儲備已根據載於附註2(f)之會計政策處理。

(iv) 實繳盈餘

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

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，亦不得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之債項；或
- (b) 其資產的可變現值將因此而低於其負債及其已發行股本與股份溢價賬合共數額。

財務報表附註

(以港元計)

29 股本及儲備 (續)

(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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
實繳盈餘	140,281	140,281
累計虧損	(33,326)	(26,660)
	<u>106,955</u>	<u>113,621</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繼續根據持續經營基準經營，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。

本集團積極及定期對資本架構開展檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好的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。

和其他同業一樣，本集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按淨負債除以總資本計算。淨負債按總借貸（包括綜合資產負債表所載之借款及應收貿易及其他賬款）減去現金及現金等值項目計算。總資本按綜合資產負債表所載之權益加上淨負債計算。

29 股本及儲備 (續)

(f) 資本管理 (續)

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動負債：				
應付賬款及應計費用	38,754	55,603	97	385
減：現金及現金等值項目	(71,043)	7,277	(53,721)	(42)
(資產)／負債淨額	(32,289)	62,880	(53,624)	343
總股本及經調整資本	393,551	314,268	419,240	321,228
資產負債比率	(8%)	20%	(13%)	0.1%

於二零零七年十二月三十一日資本負債率得以改善，歸因於來自股份配售所得款項淨額達約港幣104,678,000元的現金及現金等值項目大幅增加。

財務報表附註

(以港元計)

30. 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。此等風險受下文所述之本集團之財務管理政策及慣常做法所限制。

(a) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項及銀行現金存款有關之信貸風險。

抵押貸款及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等值項目之賬面值為本集團面對與財務資產有關之最大信貸風險。

為降低信貸風險，本公司限制應收按揭貸款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貿易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。因此，本集團董事認為，本集團之信貸風險大幅降低。

信貸風險涉及最高之金額為每項金融資產在資產負債表之賬面值。本集團不提供任何令本集團涉及信貸風險之擔保。

就本公司面臨應收按揭貸款產生之信貸風險，其相關之量化披露載於附註19。

(b) 流動資金風險

本集團的政策為定期監察其當期流動與預期資金需求及是否符合借貸承諾，以確保其能維持足夠現金儲備及獲主要金融機構提供足夠的承諾融資額，以應付其短期及長期流動資金需求。

30. 金融工具 (續)

(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發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、更新現時持倉及其他融資及對沖之多個模擬情況。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。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，如果借款利率上調／下調1%，且所有其他變量均保持不變，則當年／往年溢利將分別增加／減少港幣23,000元及港幣23,000元，主要是由於浮息借款的利息費用上升／下降所致。

(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

所有金融工具按其於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之公平值無重大差別之金額列賬。

財務報表附註

(以港元計)

31 收購一間附屬公司

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
購入資產淨值：		
現金及銀行結餘	-	1,840
少數股東權益	-	(400)
	<u>-</u>	<u>1,440</u>
支付方式：		
已付現金	-	1,440
	<u>-</u>	<u>1,440</u>
附屬公司之現金及現金等值項目之現金流量淨值分析		
購入現金及銀行結餘	-	1,840
現金代價	-	(1,440)
	<u>-</u>	<u>400</u>

32 資本承擔

- (a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團未於財務報表內中作出撥備之未付資本承擔如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已訂約但未撥備：		
土地租賃費用	386	4,777
已批核但未訂約：		
物業發展開支(附註)	31,145	224,026
	31,531	228,803

附注：鑑於二零零七年本集團管理層發生變動，本公司董事局新成員正在重新審議一項物業發展項目之資本開支。因此，有關該項目已授權但尚未訂約之資本承擔之各別款項均未包含於當年披露之內。

- (b) 於二零零七年十二月三十一日，不可撤銷經營租約下之應付未來最低租金總額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	1,419	235
第二至第五年內(包括首尾兩年)	828	—
	2,247	235

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，並於期限屆滿後所有條款均可重新商定。任何租賃均不包括或然租金。

財務報表附註

(以港元計)

32 資本承擔 (續)

(c) 根據經營租約租出之固定資產

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有租金。

本集團不可撤銷經營租約下之應收未來最低租金總額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	927	1,280
第二至第五年內(包括首尾兩年)	3,128	1,771
五年以上	1,074	2,100
	<u>5,129</u>	<u>5,151</u>

33 或然負債

於結算日，本集團之或然負債如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
售出物業之土地增值稅(附註a)	-	17,254
就嘉年華會活動之進口設備向中國海關提供擔保(附註b)	-	5,000

- (a) 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，當年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。

33 或然負債 (續)

- (b) 指就深圳嘉年華會活動之進口設備向中國海關提供擔保，而該擔保已於二零零七年十二月三十一日解除。
- (c) 於過往年度，本集團向本集團物業之買家提供免息按揭貸款，並可於五年內按月分期償還。若該等買家拖欠按揭付款，本集團須與拖欠還款之買家磋商後達成協議，並接管有關物業之管有權。於二零零七財年及二零零六財年兩個財政年度，本集團分別回收了63項及43項物業，總銷售額分別為港幣18,909,000元及港幣9,268,000元。於二零零七年十二月三十一日，共有254項物業之按揭貸款未有償還，總合同銷售價值達港幣59,039,000元，對應銷售成本達港幣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。

34 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8披露。

(b) 與其他關連人士之交易

與關連人士之結餘於資產負債表及財務報表附註26披露。

財務報表附註

(以港元計)

35 重列及比較數字

(a) 於香港所持之租賃土地

長期經營租約項目於香港持作自用之土地及其樓宇先前已分類為融資租賃，並於綜合資產負債表中確認為物業、廠房及設備。根據中和邦盟評估有限公司近期編製之估值報告，土地要素能夠可靠地從建築元素中獨立出來；因此，土地成本港幣4,100,000元及於二零零六年十二月三十一日之累計攤銷港幣243,000元於預付土地租賃費用項下重列，以符合本年度之呈報方式。

(b) 營業稅及其他徵稅

於二零零七財年，營業稅及其他徵稅已重列，且已納入銷售成本中，而並非從營業額中扣減。相應地，二零零六財年營業額增加港幣3,474,000元，重列營業稅及其他徵稅，以符合本年度之呈報方式。

36 重要會計估計及判斷

編製財務報表時所用之估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素作出，包括預期日後在有關情況下出現認為合理的事件。本集團對未來業務流程作出估計及假設。嚴格而言，所產生的會計估計甚少與有關的實際結果完全相同。對下一財政年度資產與負債的賬面值有重大影響之估計及假設在下文論述。

(a) 所得稅及遞延稅項

釐定所得稅撥備須作出重大判斷。在日常業務過程中，大部分交易及計算之最終稅務均不明朗。倘此等事宜之最終稅務結果有別於首次錄得之金額，有關差額將對作出決定期間之所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷臨時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干臨時性差異有關之遞延稅項資產淨值及稅項虧損。實際動用結果可能有所不同。

36 重要會計估計及判斷 (續)

(b) 土地增值稅

本集團在中國須繳納土地增值稅。但是中國不同城市的稅務機構對土地增值稅之執行與結算方法有不同的要求。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和支付事項。因此，需對土地增值稅及相關稅金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初始入賬金額有差異，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) 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。固定資產成本於各項資產之估計使用年期內以直線法攤銷。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，以確定對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。定期檢討可能使上述資產之可折舊年期出現變動，因而引致集團在未來期間之折舊費用有所變動。

37 已頒佈但未於截至二零零七年十二月三十一日年度內生效之準則修訂、新準則及詮釋可能造成之影響

截至本財務報表刊發之日，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零零七年十二月三十一日年度內尚未生效之準則修訂、新準則及詮釋，而本財務報表並無採納該等準則修訂、新準則及詮釋。

本集團正在評估該等準則修訂、新準則及詮釋於首次應用時之影響。到目前為止，本集團認為，採納該等準則修訂、新準則及詮釋對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

38 財務報表批准

本財務報表由董事局於二零零八年四月二十八日批准及授權刊發。

五年財務概要

以下為本集團截至二零零七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	二零零三年 港幣千元
營業額	(6,387)	10,289	10,507	144,737	72,631
除所得稅前(虧損)/溢利	(42,312)	(24,340)	3,103	47,707	(66,118)
所得稅	(5,931)	141	(68)	(7,089)	(733)
本年度(虧損)/溢利	(48,243)	(24,199)	3,035	40,618	(66,851)

綜合資產及負債

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零零三年 港幣千元
總資產	439,098	379,859	375,851	411,956	456,795
總負債	(45,547)	(65,591)	(53,810)	(79,702)	(171,716)
淨資產	393,551	314,268	322,041	332,254	285,079

附註：於二零零七財年，營業稅及其他徵稅已重新分類，並列入銷售成本，而不自營業額扣除。因此，二零零六財年、二零零五財年、二零零四財年及二零零三財年之營業額已增加港幣3,474,000元、港幣731,000元、港幣6,109,000元及港幣3,675,000元，以重新分類相應之營業稅及其他徵稅，以與現年度之呈報一致。

物業詳情

名稱／位置	種類	應佔權益	完成階段	預計完工日期
持作發展物業				
一幅地皮 中國 廣東省 東莞市 樟木頭 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
持作銷售物業				
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

物業詳情

名稱／位置	種類	應佔權益	完成階段	預計完工日期
持作銷售物業				
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
持作投資物業				
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
持作投資物業				
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
福運花園六樓A室及 地下二樓第十一號泊車位 香港界限街152號	住宅	100%	不適用	不適用