

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃於香港註冊成立之上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處之地址載於本年報之公司資料一節。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司主要業務載於附註第16項。

財務報告以港幣呈列，而本公司之功能貨幣為人民幣。本公司採用港幣作為呈列貨幣，是基於本公司為一家在香港註冊成立及其股份於聯交所上市之公司。

2. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採納一系列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「新香港財務報告準則」），該等準則及詮釋均於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則對本會計期間及過往會計期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。據此，毋須作出過往期間之調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期，該等準則、修訂或詮釋之應用對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	股本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營業務分類 ²
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體中之 財務報告採用重列法 ³
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁴
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 ⁵
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁶
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫務股份交易 ⁷
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務經營權安排 ⁸

¹ 對二零零七年一月一日或之後起計之年度期間生效。

² 對二零零九年一月一日或以後起計之年度期間生效。

³ 對二零零六年三月一日或之後起計之年度期間生效。

⁴ 對二零零六年五月一日或之後起計之年度期間生效。

⁵ 對二零零六年六月一日或之後起計之年度期間生效。

⁶ 對二零零六年十一月一日或之後起計之年度期間生效。

⁷ 對二零零七年三月一日或之後起計之年度期間生效。

⁸ 對二零零八年一月一日或之後起計之年度期間生效。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

除投資物業按下文所載之主要會計政策闡釋以公平價值計算外，本綜合財務報告已按歷史成本常規為基礎而編製。

綜合財務報告已根據香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及本公司所控制實體（其附屬公司）之財務報告。倘本公司有權力監管一個實體之財務及經營政策並從而自其業務獲得利益，即取得控制權。

年內收購或出售之附屬公司之業績（按適用情況）由收購生效日期起計或計至出售生效日期，以納入綜合損益表內。

如有需要，可能會對附屬公司的財務報告作出調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司。

本集團內各公司之間一切交易、結存、收入和支出於編製綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值內的少數股東權益與本集團於其中的權益分開識別。少數股東權益包括在原業務合併日期的有關權益數額，以及自合併日期起計少數股東應佔的股權變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與本集團的權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

收益之確認

收入乃根據已收或應收代價的公平值計算，並指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項，且已扣除折扣及相關銷售稅。

銷貨收益在送貨予客戶及所有權轉換之時確認。

日常業務過程中物業之銷售收入（包括發展物業樓花銷售收入）乃於以下所有條件達成後確認：

- 物業擁有權之重大風險及回報已轉移予買家；
- 並無延續一般與擁有權有關程度之管理參與，亦無保留物業之有效控制；
- 收入款項可以可靠地計量；
- 有關交易的經濟效益有可能流向本集團；及
- 交易產生或將產生之成本可以可靠地計量。

在以上條件達成前收取買家之按金記錄為流動負債中之物業銷售收取之按金。

租金收入包括根據經營租約出租物業預付之租金按直線法於租約期予以確認。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收益之確認 (續)

金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按實際適用利率計算，而實際利率乃透過金融資產之預期可用年期內以預計收取現金折讓至該資產之賬面淨值之利率。

投資物業

投資物業於首次確認時按成本（包括所有有關的直接支出）計量。於首次確認後，投資物業按公平值入賬。投資物業公平值變動所產生的收益或虧損於有關損益產生期內之損益表確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。

在建工程於完工及達致其擬定用途後，方進行折舊。

物業、廠房及設備（在建工程除外）之成本撇銷是以直線法及已考慮其估算殘值後於其估計可使用年期計算提撥折舊。主要年率如下：

樓宇	1.67%至3.60%
廠房及機器	5%至20%
傢俬及設備	10%至20%
汽車	20%

當物業、廠房及設備出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益，該項物業、廠房及設備不再確認。因不再確認而得的收益或虧損（按該項資產的淨出售收入及其賬面值的差額計算）於該年度的損益表入賬。

附屬公司

於附屬公司之投資乃按原值減可辨別減值虧損撥備列入本公司之資產負債表。

於聯營公司之投資

聯營公司之業績及資產及負債採用權益會計法納入本綜合財務報告；惟若投資劃分為持有作出售，則根據香港財務報告準則第5號「持作銷售及已終止業務的非流動資產」入賬。按照權益法，於聯營公司的投資是按成本及於收購後集團應佔聯營公司損益和權益的變動，扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內列賬。倘集團所佔的虧損等於或超越集團於聯營公司應佔的權益（包括會構成集團對聯營公司淨投資的任何長期權益），集團應不再確認應佔的進一步虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於集團須受法律或約束性責任或代聯營公司支付額外款項。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

於一間共同控制實體之投資

共同控制實體之業績及資產及負債採用權益會計法納入本綜合財務報告。按照權益法，於共同控制實體的投資是按成本及於收購後集團應佔共同控制實體損益和權益的變動，扣除任何經確認資產減值列於綜合資產負債表內列賬。倘集團所佔的虧損等於或超越集團於共同控制實體應佔的權益（包括會構成集團對共同控制實體淨投資的任何長期權益），集團應不再確認應佔的進一步虧損。確認額外的應佔虧損及負債只限於集團須受法律或約束性責任或代共同控制實體支付額外款項。

收購成本超出於收購日期本集團應佔有關共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債淨公平值之任何差額，乃確認作商譽。商譽會計入該項投資之賬面值並作為投資項目一部份評估有否減值。已識別之減值虧損將予確認並首先計入商譽。

持有作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值可通過銷售交易而非通過持續使用收回，則該項非流動資產將分類為持作出售項目。僅於出售機會相當高及資產可於現況下即時出售時，本條件方被視為達成。

分類為持作出售項目之非流動資產，乃按資產過往賬面值及公平值扣減銷售成本計算（以較低者為準）。

存貨

存貨仍以成本與可變現價值之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

持作銷售物業

持銷售物業按成本值或可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、發展物業之直接成本及發展期內已資本化之借貸成本。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（需經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產）之應佔直接借貸成本撥充作該等資產之部份成本之資本。待該等資產基本上達致其擬定用途或可供出售時有關借貸成本將不再撥充資本。從特定借貸待支付有關合資格資產前所作出之短暫投資，所得收入須在撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生時即於損益表中確認。

3. 主要會計政策 (續)

資產減值

本集團會於每年結算日審閱資產賬面值，以確認是否有跡象顯示該等資產可能減值。倘出現有關跡象，則估計資產之可收回數額，以釐定減值虧損（如有）。倘未能估計個別資產之可收回數額，則本集團估計該資產所屬之現金產生單位之可收回數額。

可收回數額乃公平值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將予以稅前折讓率折讓至其現值，以反映目前資金時值之市場估量及資產有關之風險。

倘資產（或現金產生單位）之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產（現金產生單位）賬面值減至其可收回款額。減值虧損即時確認為開支。

倘減值虧損其後獲得撥回，則資產賬面值增至其經修訂估計可收回款額，但增加後之賬面值不會超過以往年度資產（或現金產生單位）如無確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

稅項

利得稅開支乃指本期應付稅項及遞延稅項。

本期應付稅項乃基於年內應課稅溢利。應課稅溢利與綜合損益表內之純利不同，原因在於不包括其他期間應課稅或可扣稅之收益或開支，亦不包括免扣或扣稅項目。本集團本期稅項乃按現行稅率或結算日時實際確立之稅率計算。

遞延稅項乃指就資產及負債於綜合財務報告中之賬面值及應課稅溢利採用相應稅基之差額而計算預期應付或可收回之稅項。遞延稅項採用資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般確認為一切應課稅臨時差額，而遞延稅項資產在其應課稅溢利可用於沖抵可扣稅臨時差額情況下確認。倘商譽（或負商譽）產生臨時差額或屬其他資產或負債於交易中初步確認（除業務合併外）對應課稅溢利或會計溢利概無影響，則該等資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日審閱，並於有足夠應課稅溢利可收回全部或部份資產之情況不再存在時，作出扣減。

遞延稅項按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計算。遞延稅項自損益表扣除或計入，惟直接計入股本或自股本扣除之相關項目除外，在該等情況下，遞延稅項亦於股本中處理。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

外幣

於編製每間個別集團實體的財務報告時，倘交易的貨幣（外幣）與實體的功能貨幣不同，則以其功能貨幣（實體經營業務的主要經濟環境）按交易日期適用的匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣為面值的貨幣項目按結算日適用的匯率換算。外幣列值以公平值入賬的非貨幣項目，按釐定公平值日期適用匯率換算。惟外幣列值以歷史成本入賬的非貨幣項目則不予換算。

於結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差異，於其產生期間在損益賬內確認。

為呈列綜合財務報告的目的，本集團境外業務的資產及負債均以結算日適用匯率換算為本公司的呈列貨幣（即港元），而其收入及開支則以本年度平均匯率予以換算。除非匯率在期內出現大幅波動，則在此情況下，以交易日當時之匯率換算，產生的匯兌差異確認為一個股本的獨立構成部份（匯兌儲備）。該匯兌差異於該境外業務被出售期間於損益賬內確認。

經營租約

倘租約條款將所有權絕大部份風險及回報轉讓予承租人，則租賃被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合損益表內確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

本集團作為承租人

經營租約之應付租金按租約年期以直線法在損益表中扣除。作為促使訂立經營租約之已收及應收利益亦按租約年期以直線法分攤租金開支。

金融工具

當一家集團公司成為工具合約條文之一方，金融資產及金融負債於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（經損益賬按公平值入賬之金融資產及金融負債除外）乃於初步確認時加入，或從金融資產或金融負債之公平值扣除。就經損益賬按公平值入賬之金融資產或金融負債之收購而言，直接產生之交易成本即時於綜合損益表內確認。

金融資產

本集團之金融資產主要分為貸款及應收款項。所有日常買賣之金融資產於交易日確認及不再確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。就各類別之金融資產所採納之會計政策載列於下文。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，於首次確認後每一個結算日，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收賬款、銀行結存、應收票據、應收少數股東／聯營公司／關聯公司款項）採用實際利率法攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於損益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值的差額計算。倘資產可收回金額之增幅能客觀地指出涉及確認減值後所發生之事件，則減值虧損會於以後期間撥回，惟減值撥回當日之資產賬面值不得超過如無確認減值時之原來應攤銷成本。

金融負債及股本

本集團所發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容予以分類。

股本工具為證明於本集團資產之餘額權益經扣除其所有負債後之任何合約。本集團之金融負債列為其他金融負債。就金融負債及股本採納之會計政策載列如下：

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、一間關聯公司貸款、應付少數股東款項及其他借貸，初步按公平值計量，而其後則使用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司發行之股本工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

終止確認

若從資產收取現金流量之約定權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則金融資產將不再確認。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之差額，將於損益內確認。

倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於累計溢利內確認。

撥備

若本集團因過往事件而存在現有的責任，而本集團可能須履行該項責任時則會確認撥備。撥備指董事於結算日對履行有關責任所需開支之最佳估計，並於現值有重大影響時貼現至現值。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作供款於到期時支銷。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

以股份為基礎之付款

按股本結算以股份為基礎之付款

授予購股權計劃參加者之購股權

於應用香港財務報告準則第2號前，本集團在該等購股權獲行使後才確認該等購股權之財務影響。就於二零零五年一月一日前授出之購股權而言，本集團並無根據相關之過渡性條文，對於二零零二年十一月七日或以前授出之購股權及於二零零二年十一月七日以後授出而於二零零五年一月一日前已歸屬之購股權應用香港財務報告準則第2號。然而，本集團仍須就於二零零二年十一月七日以後授出而並未於二零零五年一月一日歸屬之購股權追溯應用香港財務報告準則第2號。

所獲服務之公平值乃參考購股權於授出當日之公平值釐定，並於歸屬期間以直線法支銷，並於股本權益中作相應增加（購股權儲備）。

於每個結算日，本集團修訂對預期最終可歸屬之購股權數目之估計，並將原先估計之修訂之影響（如有）於剩餘歸屬期內在損益確認，購股權儲備亦作相應之調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價。當購股權於屆滿日仍未獲行使或被放棄，過往確認於購股權儲備之數額將轉入保留溢利。

4. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括貿易及其他應收款項，銀行結存、應收票據、應收一名少數股東／一間聯營公司／關聯公司款項、貿易及其他應付款項、一間關聯公司貸款、應付少數股東款項及其他借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註中作出披露。與此等金融工具有關之風險，以及減低此等風險之政策載於下文。管理層管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

利率風險

本集團之現金流利率風險主要和定息銀行貸款有關。

本集團現時並無任何風險對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，當預計可能會出現重大利率風險時，會考慮實行適當措施。

信貸風險

本集團承受之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及應收一間聯營公司之款項。倘若交易對手無法履行彼等截至二零零六年十二月三十一日之債項，本集團就每類已確認金融資產承受之最大信貸風險，為綜合資產負債表內列示該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團管理層於每個結算日檢討每宗個別貿易債項及應收聯營公司款項之可收回款項，確保就無法收回款項作出足夠之減值虧損撥備。就此而言，本公司董事會認為本集團之信貸風險已大幅降低。

流動資金之信貸風險有限，因為交易對手是具備高信貸評級之銀行。

本集團之信貸風險分散於多個交易對手和客戶，故此本集團並無承受信貸集中風險。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 分類資料

業務分類

本集團之主要業務為水泥貿易及製造、貨品貿易、物業投資及物業發展。此四項業務分類為本集團呈報其主要分類資料之基準。於年內，本集團已終止經營貨品貿易業務，並已簽訂一項協議以轉換本集團於水泥貿易及製造業務之所有權益（見附註第9項）。因此，水泥貿易及製造及貨品貿易之業務已分類為已終止經營業務。有關本集團業務之分類資料呈列如下：

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零六年十二月三十一日 止年度									
營業額									
分類營業額	125	247,138	—	247,263	44,151	—	—	44,151	291,414
業績									
分類業績	(787)	54,539	—	53,752	(15,617)	(13)	—	(15,630)	38,122
應佔聯營公司業績	—	—	1	1	—	—	—	—	1
應佔共同控制實體業績	—	(728)	—	(728)	—	—	—	—	(728)
未分配其他收益	—	—	6,241	6,241	—	—	14,849	14,849	21,090
未分配企業開支	—	—	(17,210)	(17,210)	—	—	(2)	(2)	(17,212)
融資成本	—	—	—	(140)	—	—	—	(1,070)	(1,210)
除稅前溢利(虧損)				41,916				(1,853)	40,063
稅項				(17,424)				—	(17,424)
年內溢利(虧損)				24,492				(1,853)	22,639
其他資料									
添置物業、廠房及設備	—	78	955	1,033	211	—	—	211	1,244
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	—	—	(7,840)	—	—	(7,840)	(7,840)
物業、廠房及設備之折舊	—	(104)	(278)	(382)	(3,142)	—	—	(3,142)	(3,524)
投資物業公平值減少	(1,782)	—	—	(1,782)	—	—	—	—	(1,782)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	(766)	(766)	(4,045)	—	—	(4,045)	(4,811)

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

業務分類(續)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	
二零零六年十二月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	45,309	122,140	50,483	546	218,478
於聯營公司之權益					148,869
於共同控制實體之權益					99,740
未分配企業資產					62,672
綜合資產總值					529,759
負債					
分類負債	(7,069)	(41,171)	(26,721)	(11)	(74,972)
未分配企業負債					(53,732)
綜合負債總額					(128,704)

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	未分配 港幣千元	總計 港幣千元	
截至二零零五年十二月三十一日 止年度									
營業額									
分類營業額	—	114,053	—	114,053	46,458	93,261	—	139,719	253,772
業績									
分類業績	(10,286)	7,014	—	(3,272)	(30,070)	3	—	(30,067)	(33,339)
應佔聯營公司業績	—	—	(1)	(1)	—	—	—	—	(1)
未分配其他收益	—	—	3,407	3,407	—	—	5	5	3,412
未分配企業開支	—	—	(18,970)	(18,970)	—	—	(9)	(9)	(18,979)
融資成本	—	—	—	(10)	—	—	—	(1,397)	(1,407)
除稅前虧損				(18,846)				(31,468)	(50,314)
稅項				(3,359)				(12)	(3,371)
年內虧損				(22,205)				(31,480)	(53,685)
其他資料									
添置物業、廠房及設備	—	97	2	99	7,731	—	—	7,731	7,830
物業、廠房及設備減值虧損	—	—	—	—	(23,781)	—	—	(23,781)	(23,781)
物業、廠房及設備之折舊	—	(90)	(273)	(363)	(2,854)	—	—	(2,854)	(3,217)
出售物業、廠房及 設備之虧損	—	(23)	—	(23)	(986)	—	—	(986)	(1,009)
法律索償撥備	(8,698)	—	—	(8,698)	—	—	—	—	(8,698)
以股分為基礎之付款	—	—	(4,392)	(4,392)	—	—	—	—	(4,392)

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

業務分類(續)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合 港幣千元
	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	水泥貿易 及製造 港幣千元	貨品貿易 港幣千元	
二零零五年十二月三十一日					
資產負債表					
資產					
分類資產	84,870	332,453	62,260	601	480,184
於聯營公司之權益					263
未分配企業資產					213,685
綜合資產總值					694,132
負債					
分類負債	(48,968)	(251,893)	(30,605)	(8)	(331,474)
未分配企業負債					(77,326)
綜合負債總額					(408,800)

地區分類

本集團之業務位於中華人民共和國(「中國」)，包括中國大陸及香港。本集團營業額按地區市場(不考慮貨品來源地)之分析載列於下表：

	按地區市場 呈列之營業額	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中國大陸	291,414	160,511
香港	—	93,261
	291,414	253,772

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 分類資料(續)

地區分類(續)

分類資產之賬面值及添置物業、廠房及設備按資產所在地區之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分類資產之賬面值		
中國大陸	217,932	479,583
香港	546	601
	<hr/>	<hr/>
	218,478	480,184
	<hr/>	<hr/>
添置物業、廠房及設備		
中國大陸	289	7,828
香港	955	2
	<hr/>	<hr/>
	1,244	7,830
	<hr/>	<hr/>

6. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
證券交易收益	1,486	508
利息收入	2,882	1,877
往年法律索償超額撥備	1,028	—
租金收入	912	913
離任董事及員工放棄薪酬之收益	—	1,117
其他	2,815	2,525
	<hr/>	<hr/>
	9,123	6,940
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

7. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
就下列事項之利息：						
須於五年內悉數償還之						
銀行及其他貸款	140	4,186	1,070	1,397	1,210	5,583
減：持作銷售物業成本						
項下撥作資本之數額	—	(4,176)	—	—	—	(4,176)
	140	10	1,070	1,397	1,210	1,407

8. 稅項

香港利得稅乃就年內之估計應課稅溢利按17.5%（二零零五年：17.5%）之稅率計提撥備。中國企業所得稅則按年內之估計應課稅溢利按33%（二零零五年：24%）之稅率計提撥備。

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項支出包括：						
本期稅項：						
中國	19,465	3,334	—	—	19,465	3,334
過往年度撥備（過剩）不足：						
香港	(284)	285	—	12	(284)	297
中國	—	645	—	—	—	645
	(284)	930	—	12	(284)	942
	19,181	4,264	—	12	19,181	4,276
遞延稅項（附註第31項）	(1,757)	(905)	—	—	(1,757)	(905)
本年度稅項支出	17,424	3,359	—	12	17,424	3,371

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

8. 稅項(續)

稅項對賬表載列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)		
持續經營業務	41,916	(18,846)
已終止經營業務	(1,853)	(31,468)
	40,063	(50,314)
按中國企業所得稅率33%(二零零五年:24%)		
計算之當地稅項	13,221	(12,076)
不可扣稅開支之稅務影響	5,585	7,979
毋須課稅收入之稅務影響	(1,518)	(444)
未確認稅項虧損之稅務影響	5,460	5,690
使用過往未確認之稅項虧損之稅務影響	(5,040)	—
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	—	1,280
過往年度撥備(過剩)不足	(284)	942
年度稅項支出	17,424	3,371

由於本集團的主要溢利單位所在地區之當地稅率為33%，故當地稅率於本年內由24%變為33%。

9. 已終止經營業務

已終止之貨品貿易業務

於本年度，本公司董事決定終止貨品貿易業務。因此，有關經營業績已分類為已終止經營業務。

於兩個年度，貨品貿易業務現金流量對本集團之影響並不重大。

計劃轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立合營公司之20%股本權益

於二零零六年十月十二日，本集團與一名獨立第三方訂立協議（「合營協議」），以成立葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司（「CIMPOR合營公司」），其為一家於香港註冊成立的有限公司，而本集團持有及將持有其20%權益。本集團將根據與合營協議同一天訂立的一份協議（「海南集團出售協議」）的條款，轉讓其於海南礦業有限公司（「海南」，本公司的全資附屬公司）全部權益予CIMPOR合營公司，作為其於CIMPOR合營公司20%權益的出資。

合營協議及海南集團出售協議的詳情，載於本公司在二零零六年十一月八日刊發的通函內。

海南及其附屬公司蘇州南達水泥有限公司（「蘇州南達」）經營本集團所有水泥貿易及製造業務。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

9. 已終止經營業務(續)

計劃轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立合營公司之20%股本權益(續)

於二零零六年十二月三十一日，合營協議及海南集團出售協議的各項條件尚未完全達成，本公司董事認為，該等條件將於二零零七年六月三十日或之前達致。

於本年度，已包括於綜合損益表內之貨品貿易以及水泥貿易及製造業務之業績如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內已終止經營業務之虧損		
營業額	44,151	139,719
其他收益	1,003	489
豁免有抵押其他貸款及利息之收益(附註第30項)	14,842	—
銷售成本	(41,913)	(140,836)
銷售費用	(1,051)	(1,129)
行政開支	(17,815)	(28,314)
融資成本	(1,070)	(1,397)
稅項	—	(12)
年內已終止經營業務之虧損	(1,853)	(31,480)
年內已終止經營業務之現金流量		
經營活動產生之現金流量淨額	(4,670)	5,373
投資活動產生之現金流量淨額	5,699	(5,180)
融資活動產生之現金流量淨額	—	(1,397)
外幣匯率變動影響	(228)	45
現金流量淨額	801	(1,159)

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

9. 已終止經營業務 (續)

計劃轉讓水泥貿易及製造業務換取於新成立合營公司之20%股本權益 (續)

水泥貿易及製造業務 (預期於二零零七年六月三十日前出售) 之應佔資產及負債已分類為持作銷售資產, 及分類為持作銷售資產之相關負債, 並於綜合資產負債表獨立呈列。於二零零六年十二月三十一日, 在綜合資產負債表內分開獨立呈列之主要資產及負債類別如下:

	二零零六年 港幣千元
物業、廠房及設備	35,103
存貨	5,191
貿易及其他應收款項	6,606
應收票據	1,000
應收一名少數股東款項	1,416
銀行結存及現金	1,167
<hr/>	
分類為持作銷售之資產	50,483
<hr/>	
貿易及其他應付款項	(26,721)
有抵押其他貸款	(9,000)
<hr/>	
分類為持作銷售資產相關之負債	(35,721)
<hr/>	
分類為持作銷售之資產淨值	14,762
<hr/>	

不履行出售一家聯營公司之計劃

於二零零五年十二月三十一日, 本公司董事決定出售於一家聯營公司 Goodwill (Overseas) Limited (「Goodwill」) 之權益。於二零零六年一月十一日, 本集團與一名獨立第三者 (「買方」) 訂立協議 (「出售協議」), 出售持有 Goodwill 32% 股本權益之本公司全資附屬公司冕業有限公司及本集團向 Goodwill 墊支之有關貸款, 代價為 24,701,754 美元 (相等於港幣 192,674,000 元)。

於二零零五年十二月三十一日, 本公司應收 Goodwill 之款項為港幣 517,000 元, 亦將於出售協議下出售。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度, 由於買方並無履行出售協議, 出售事項已取消。因此, 於聯營公司 (Goodwill) 之權益不再分類為持作銷售資產。有關不履行協議之詳情載於本公司日期為二零零六年十一月二十四日之公佈。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

9. 已終止經營業務(續)

不履行出售一家聯營公司之計劃(續)

Goodwill之權益(於綜合資產負債表內列作持作銷售資產)於二零零五年十二月三十一日之賬面值如下:

	二零零五年 港幣千元
應收聯營公司款項	162,166
減:呆壞賬撥備	(1,086)
	161,080

10. 年內溢利(虧損)

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年內溢利(虧損)已扣除:						
核數師酬金						
本年度	1,530	1,550	—	—	1,530	1,550
過往年度撥備過剩	(28)	(120)	—	—	(28)	(120)
	1,502	1,430	—	—	1,502	1,430
物業、廠房及設備之折舊	382	273	3,142	2,854	3,524	3,127
物業、廠房及設備之減值虧損 (計入行政開支)	—	—	7,840	23,781	7,840	23,781
出售物業、廠房及設備之虧損	766	23	4,045	986	4,811	1,009
租賃物業之最低租金付款	2,108	1,610	74	—	2,182	1,610
退休金福利計劃供款 (包括董事酬金)	250	297	777	1,261	1,027	1,558
其他員工成本(包括董事酬金)	8,024	12,648	3,120	4,696	11,144	17,344
確認為開支之存貨成本	185,444	102,351	41,913	140,836	227,357	243,187
及計入:						
投資物業之租金總收入減去 少數支出	912	913	309	96	1,221	1,009
利息收入, 不包括特別借貸之 臨時投資利息收入港幣零元 (二零零五年: 港幣620,000元), 該等利息已撥作發展中物業之 資本	2,882	1,877	7	5	2,889	1,882
豁免有抵押其他貸款及 利息之收益(附註第30項)	—	—	14,842	—	14,842	—

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

10. 年內溢利(虧損)(續)

除了上述已撥充資本開支的利息收入，以上所示金額乃扣除下列於發展物業項下撥作資本之開支：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
其他員工成本	—	3,319	—	—	—	3,319
物業、廠房及設備折舊	—	90	—	—	—	90
租賃物業之最低租金付款	—	654	—	—	—	654

11. 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

已付或應付十名(二零零五年:十一名)董事之酬金如下：

	鄔鎮華 (於 二零零六年 二月十日										二零零六年 總計 港幣千元
	張國通 港幣千元	辭任) 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	馬正武 港幣千元	顧來雲 港幣千元	洪水坤 港幣千元	鄺志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元	
袍金	940	283	630	240	360	507	240	360	360	240	4,160
退休福利計劃供款	35	11	20	—	—	—	—	—	—	—	66
總酬金	975	294	650	240	360	507	240	360	360	240	4,226

	鄔鎮華 (於 二零零六年 二月十日										二零零五年 總計 港幣千元	
	張國通 港幣千元	辭任) 港幣千元	王洪信 港幣千元	徐震 港幣千元	馬正武 港幣千元	顧來雲 港幣千元	洪水坤 港幣千元	鄺志強 港幣千元	徐耀華 港幣千元	勞有安 港幣千元		陳勝杰 港幣千元
袍金	1,018	1,610	465	182	240	240	240	360	360	180	60	4,955
退休福利計劃供款	51	80	—	—	—	—	—	—	—	—	—	131
以股份為基礎之 付款	402	402	—	22	43	282	43	—	—	—	—	1,194
總酬金	1,471	2,092	465	204	283	522	283	360	360	180	60	6,280

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

11. 董事及高級管理層酬金 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，兩名(二零零五年：兩名)為本公司董事，其酬金於上文(a)項披露。其餘三名(二零零五年：三名)人士之酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他福利	2,062	1,557
退休福利計劃供款	103	78
	<hr/> 2,165	<hr/> 1,635

最高薪酬人士之酬金介乎下列組別：

	二零零六年 僱員人數	二零零五年 僱員人數
港幣零元至港幣1,000,000元	3	3

12. 每股盈利 (虧損)

持續經營業務及已終止經營業務

每股基本及攤薄盈利 (虧損) 乃根據下列數據計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利 (虧損) 之本年度溢利 (虧損)	15,953	(45,997)
	<hr/>	<hr/>
		股份數目
	二零零六年	二零零五年
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,811,270,036	1,687,104,968
購股權對攤薄普通股之潛在影響	9,581,665	不適用
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,820,904,484	不適用

由於行使購股權將構成反攤薄效應，故此並無呈列截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

12. 每股盈利(虧損)(續)

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算:

盈利(虧損)數字計算如下:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之本年度溢利(虧損)	15,953	(45,997)
加:來自已終止經營業務之年度虧損	1,853	31,480
用以計算來自持續經營業務每股基本及攤薄盈利(虧損)之本年度溢利(虧損)	17,806	(14,517)

所用之分母與上文有關每股基本及攤薄盈利(虧損)詳述者相同。

已終止經營業務

已終止經營業務每股基本虧損為每股港幣0.10仙(二零零五年:每股港幣1.87仙)。由於行使購股權將造成反攤薄效應,故此並無呈列該兩年度已終止經營業務之每股攤薄虧損。

13. 退休福利計劃

本集團參加一個根據職業退休計劃條例註冊之定額供款計劃(「職業退休計劃」)及一個於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產均由受託人控制之基金持有並與本集團之資產分開。所有於成立強積金計劃前為職業退休計劃成員之僱員需轉往強積金計劃,而所有於二零零零年十二月以後加入本集團之新入職香港員工,均需參加強積金計劃。本集團按有關工資成本之5%向強積金計劃作出供款,而僱員亦需作出相應之供款。

本集團中國附屬公司之僱員為一個中國政府管理之國營退休福利計劃之成員。附屬公司需按工資成本之29%向退休福利計劃供款,為福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任是作出指定之供款。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內,本集團已支付之供款合共港幣1,027,000元(二零零五年:港幣1,558,000元)。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
成本						
於二零零五年一月一日	78,156	78,520	13,303	4,302	20,073	194,354
貨幣調整	1,266	1,416	12	61	362	3,117
添置	3,023	434	111	—	4,262	7,830
轉撥	14,237	10,460	—	—	(24,697)	—
出售	(9,303)	(640)	(26)	(782)	—	(10,751)
於二零零五年 十二月三十一日	87,379	90,190	13,400	3,581	—	194,550
貨幣調整	2,512	2,899	33	88	—	5,532
添置	196	15	1,033	—	—	1,244
出售	(53,289)	(46,965)	(1,534)	(1,087)	—	(102,875)
重新分類為持作出售	(36,798)	(46,139)	(681)	(1,314)	—	(84,932)
於二零零六年 十二月三十一日	—	—	12,251	1,268	—	13,519
累積折舊及減值						
於二零零五年一月一日	38,228	63,987	11,718	3,399	—	117,332
貨幣調整	546	1,162	10	43	—	1,761
年內撥備	1,359	1,211	196	451	—	3,217
出售時抵銷	(5,881)	(581)	(4)	(725)	—	(7,191)
於損益表確認之減值虧損	9,166	14,615	—	—	—	23,781
於二零零五年 十二月三十一日	43,418	80,394	11,920	3,168	—	138,900
貨幣調整	1,014	2,533	24	76	—	3,647
年內撥備	1,289	1,625	411	199	—	3,524
出售時抵銷	(44,686)	(45,458)	(742)	(1,081)	—	(91,967)
於損益表確認之減值虧損	4,390	3,450	—	—	—	7,840
重新分類為持作出售	(5,425)	(42,544)	(558)	(1,302)	—	(49,829)
於二零零六年 十二月三十一日	—	—	11,055	1,060	—	12,115
賬面淨值						
於二零零六年 十二月三十一日	—	—	1,196	208	—	1,404
於二零零五年 十二月三十一日	43,961	9,796	1,480	413	—	55,650

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

本公司董事已與中國蘇州望亭鎮政府會晤，並取得望亭鎮一塊土地之使用權書面通知。然而，國家土地局仍未批准本集團於該塊土地之業權。該塊土地乃透過一家71%之附屬公司持有（餘下29%由合資企業中方夥伴持有），並已於其上興建建築物（分類為持作出售資產）賬面淨值為港幣31,373,000元（二零零五年：港幣43,961,000元）。確保取得適當土地使用權証乃該合資企業中方夥伴之責任。該中方夥伴已向本集團保證彼等正向國家土地局辦理土地使用權証之手續。

若干計入分類為持作出售資產總賬面淨值為港幣3,595,000元（二零零五年：港幣9,378,000元）之廠房與機器已作抵押，作為本集團其他貸款之抵押品（附註第30項）。

本公司董事於年內審閱本集團若干生產資產，並確定部份該等資產因實物耗損及技術過時而全數減損，因而經已就該等樓宇、廠房及設備確認全數減值虧損分別約港幣4,390,000元（二零零五年：港幣9,166,000元）及港幣3,450,000元（二零零五年：港幣14,615,000元）。

本公司

傢俬及設備

港幣千元

成本

於二零零五年一月一日及二零零六年一月一日	353
添置	934
出售	(353)

於二零零六年十二月三十一日	934
---------------	-----

累計折舊

於二零零五年一月一日	266
年內撥備	26

於二零零五年十二月三十一日	292
年內撥備	65
出售	(305)

於二零零六年十二月三十一日	52
---------------	----

賬面淨值

於二零零六年十二月三十一日	882
---------------	-----

於二零零五年十二月三十一日	61
---------------	----

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

15. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
公平值		
年初	86,400	84,870
投資物業轉撥(附註)	(41,490)	—
公平值減少	(1,782)	—
貨幣調整	1,872	1,530
年末	45,000	86,400
按租約年期及地區分析:		
位於中國內地之中期批租物業	45,000	86,400

附註: 年內一部分投資物業轉讓予一項法律索償之原訴人。有關詳情載於附註第26項。

與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師吳世熙產業測量已按其於二零零六年十二月三十一日所進行估值為基準，計算本集團投資物業於該日之公平價值。吳世熙產業測量為香港測量師學會會員，擁有合適資格，最近亦有評估相關地點類似物業之經驗。該估值與國際估值準則相符，乃參考類似物業成交價之市場例證進行。

本集團所有以營業租約形式收取租金或以作資本增值的物業乃採用公平值模式計量，並分類及作為投資物業處理。

16. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本	1,001	1,001
減：耗值虧損	(1,000)	(1,000)
	1	1

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益 (續)

於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司詳情如下：

公司	註冊成立/ 註冊地點	已繳足及 已發行普通股/ 註冊資本總額	本集團擁有 之股本權益 %	主要業務
直接持有：				
銀河投資有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
祺樂有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
Merry World Associates Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100	物業投資
間接持有：				
Boxhill Limited	英屬維爾京群島	1股面值1美元 之普通股	100	投資控股
昌和國際有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
冕業有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之普通股	100	投資控股
海南礦業	香港	1,000,000股每股面值 港幣10元之普通股	100	投資控股
蘇州南達*	中國	人民幣101,262,000元	71.03	水泥貿易及製造
中實投資有限責任公司* (「中實」)	中國	人民幣80,000,000元	70	物業發展

* 該附屬公司乃於中國成立之中外合資經營企業。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

16. 於附屬公司之權益 (續)

上表列出董事認為主要影響本公司年內業績或形成大部份集團資產及負債之本公司附屬公司。董事考慮到篇幅所限，故並無列出其他附屬公司之詳情。

於二零零六年十二月三十一日或於本年內任何時間，並無附屬公司擁有任何債務證券。

17. 於聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應佔資產淨值	264	263
應收一間聯營公司款項	149,691	—
減：應收款項呆賬撥備	(1,086)	—
	148,605	—

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

於二零零五年十二月三十一日，本集團應收 Goodwill 之款項為港幣 161,080,000 元（扣除呆賬撥備），並已分類為持作銷售（附註第 9 項）。

於二零零六年十二月三十一日，本公司應收本集團一家聯營公司之款項港幣 517,000 元，為無抵押、免息及無固定還款期。

本集團聯營公司於二零零六年十二月三十一日之詳情如下：

公司名稱	持有之 股份類別	註冊成立地點	本集團擁有 之股本權益 %	主要業務
Goodwill	普通股	英屬維爾京群島	32	投資控股
Success Project Investments Ltd.	普通股	英屬維爾京群島	35	投資控股
CIMPOR 合營公司	普通股	香港	20	無業務

於二零零五年十二月三十一日，本集團於 Goodwill 之權益分類為持作銷售（附註第 9 項）。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

17. 於聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項(續)

本集團聯營公司之財務資料概述如下:

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產淨值	754	751
本集團攤佔聯營公司資產淨額	264	263
收入	—	—
年內溢利(虧損)	3	(2)
年內本集團攤佔聯營公司溢利(虧損)(扣除稅項)	1	(1)

18. 於一間共同控制實體之權益

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分佔資產淨值	94,846	—
收購共同控制實體之商譽	4,894	—
	99,740	—

於二零零六年十二月三十一日，於共同控制實體之主要投資指本公司於湖州萬港聯合置業有限公司註冊資本之50%權益。

本集團權益於共同控制實體之財務資料概要乃以權益法計量，載列如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非流動資產	32	—
流動資產	138,727	—
流動負債	(43,913)	—
收入	57	—
開支	(785)	—

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

19. 存貨

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原料	3,120	3,540
製成品	2,071	996
	5,191	4,536
分類為持作出售資產(見附註第9項)	(5,191)	—
	—	4,536

20. 貿易及其他應收款項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應收款項	3,207	11,758
預付款項及按金	3,184	2,259
其他應收款項	1,378	17,767
	7,769	31,784

貿易應收款項

本集團以記賬交易形式進行之銷售給予其貿易客戶之平均賒賬期為30日。於結算日之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期	—	8,510
一至三個月	—	128
三個月以上	3,207	3,120
	3,207	11,758

本公司董事認為，貿易及其他應收款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

21. 應收附屬公司少數股東款項

應收附屬公司少數股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為，應收附屬公司少數股東款項於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

22. 應收關連公司款項

關連公司名稱	本集團		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	於本年度 最大欠款額 港幣千元
中國物資開發投資總公司	3,900	4,621	4,621
中國誠通香港有限公司	—	100	100
Nardu Company Limited	177	125	177
番禺福禺房地產開發有限公司	430	430	430
達洋投資有限公司	—	6	6
	4,507	5,282	

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。中國物資開發投資總公司為本公司主要股東之控股公司中國誠通控股集團有限公司之附屬公司。Nardu Company Limited、番禺福禺房地產開發有限公司及達洋投資有限公司為本公司主要股東中國誠通香港有限公司之附屬公司。本公司董事會認為其於結算日之公平值與賬面值相若。

23. 受限制銀行結餘

根據就確認本公司削減股本所頒佈自二零零六年六月二十一日（「生效日期」）起生效之法令及將為數港幣4,200,000元（「信託基金」）之款項已於二零零六年六月二十日存入一個以祺樂有限公司（本公司全資附屬公司，「受託人」）作為受託人名義全新開設及獨立指定為「中國誠通削減股本賬戶」（「信託賬戶」）的銀行存款賬戶，受益人為於生效日期當日尚未同意削減股本之本公司債權人（「不同意債權人」）。本公司與受託人已就上述信託承諾：(a)本公司將促使受託人運用信託基金純粹及僅可作支付予不同意債權人以解除、滿足或償還彼等於生效日期的預期之索償（「削減股本前索償」）；(b)倘有任何不同意債權人於生效日期後方同意削減股本，則信託基金將按與上述不同意債權人有關之削減股本前索償金額相應削減，而受託人則可隨意將任何該等削減金額轉撥至本公司其他銀行賬戶，可供本公司用作營運資金及任何其他一般用途；(c)信託人須於信託賬戶仍然運作期間維持信託賬戶現金結餘額不少於餘下不同意債權人仍然結欠的削減股本前索償總額；(d)本公司及信託人須自生效日期起計六年期間維持信託賬戶，惟因發生以下任何事件而終止賬戶除外：(aa)所有削減股本前索償已獲支付、滿足、償還或以其他方式取消；(bb)餘下不同意債權人於其後同意削減股本；(cc)餘下之削減股本前索償的時效期屆滿；或(dd)高等法院就本公司之申請而指示於較早日期終止。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

23. 受限制銀行結餘 (續)

受限制銀行結餘以市場利率每年介乎2.44厘至2.79厘計息。本公司董事認為該受限制銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

24. 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘包括本集團持有之現金及原到期日為三個月或以下，並以市場利率計息之短期銀行存款。本公司董事認為，銀行結餘之賬面值與其公平值相若。

銀行結餘按介乎2.50厘及3.24厘之市場年利率計息。

現金及銀行結餘半數以人民幣(「人民幣」)列值，人民幣不可於國際市場自由兌換。人民幣之匯率由中國政府釐定，而自中國匯出有關資金須受中國政府實施之外匯管制所規限。

25. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應付款項	30,103	78,702
已收按金、其他應付款項及應計款項	29,367	49,689
	<hr/>	<hr/>
	59,470	128,391

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期	—	717
一至三個月	—	9,788
三個月以上	30,103	68,197
	<hr/>	<hr/>
	30,103	78,702

本公司董事認為貿易及其他應付款項於結算日之公平值與其賬面值相若。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

26. 法律索償撥備

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一月一日結餘	41,490	32,792
於轉讓物業A時動用撥備 年內撥備	(41,490) —	— 8,698
於十二月三十一日結餘	—	41,490

原告人於二零零五年十二月三十一日向本公司全資附屬公司Merry World Associates Limited (「Merry World」) 提出呈請，尋求頒令(其中包括)轉讓本集團兩項投資物業予原告人，其中賬面值分別為港幣41,490,000元(「物業A」)及港幣44,910,000元(「物業C」)。

物業A及物業C乃於二零零一年由Merry World(當時Merry World並非本集團之成員公司)從原告人購入。Merry World為物業A及物業C於中國的註冊擁有人。原告人指(其中包括)Merry World未能就購買物業A及物業C付款。

廣州市中級人民法院分別於二零零五年七月十三日及二零零五年九月十六日作出判決，頒令(其中包括)轉讓物業A及物業C予原告人。經諮詢本集團法律顧問後，本公司董事已向廣州市高級人民法院提出上訴。

Merry World與原告人已於二零零六年三月一日就物業A及物業C訂立兩項和解協議(「和解協議」)，據此(其中包括)，Merry World根據判決將物業A轉讓予原告人，而原告人將終止並撤銷其就物業C而對Merry World提出之一切申索及法律程序，並且確認Merry World於物業C之業權。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，轉讓物業A之法律程序已告完成。

27. 關連公司貸款

款項指本公司一名主要股東之控股公司提供之貸款，為無抵押及免息。本公司已於二零零六年八月三十一日悉數償還該貸款。本公司董事認為其於二零零五年十二月三十一日之公平值與其賬面值相若。

28. 應付一間附屬公司少數股東之款項

應付少數股東之款項為無抵押、免息及須按要求償還。本公司董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

29. 其他貸款，無抵押

第三者提供之其他貸款均為無抵押、須按要求償還及免息，惟不包括港幣3,600,000元(二零零五年：港幣3,600,000元)之貸款，該筆貸款乃按當時市場之利率計息。本公司董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

30. 其他貸款，有抵押

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內到期之其他有抵押貸款	9,000	17,616
列入與分類為持作銷售資產相關之負債(見附註第9項)	(9,000)	—
	—	17,616

其他有抵押貸款指中國信達資產管理公司(「信達」)向本集團擁有71%權益之附屬公司蘇州南達提供之貸款。根據信達及蘇州南達於二零零六年十二月三十一日訂立之債務重組協議，信達不可撤回地同意將該貸款重組為人民幣9,000,000元(相當於港幣9,000,000元)(「重組數額」)之貸款。港幣14,842,000元之數額已於綜合損益表中確認，該數額即原訂本金額港幣17,616,000元連同應計貸款利息港幣6,226,000元與重組數額之間之差額。本集團已於二零零七年二月十四日悉數清償重組數額。

有關其他貸款之抵押詳情載列於附註第14項內。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之其他有抵押貸款以固定年利率7.56厘計息。

31. 遞延稅項

本集團

於兩年期內產生之重大遞延稅項負債及其變動載列如下：

	重估物業	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於年初	5,694	6,599
於年內計入收入	(1,757)	(905)
於年終	3,937	5,694

本集團未於財務報告確認之可抵扣暫時性差異載列如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項虧損	(119,605)	(118,331)
資產之減值虧損及撥備	(67,130)	(76,678)
	(186,735)	(195,009)

鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。於二零零六年十二月三十一日，計入未確認稅項虧損之虧損為約港幣9,283,000元(二零零五年：港幣24,533,000元)，將於二零一零年到期。該等稅項虧損可無限期結轉。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

31. 遞延稅項 (續)

本公司

於二零零六年十二月三十一日，本公司可用作抵扣未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣67,773,000元（二零零五年：港幣55,379,000元）。鑑於未能預測日後溢利，故並無確認遞延稅項資產。該稅項虧損可無限期結轉。

32. 應收／應付附屬公司款項

應收／應付附屬公司之款項為無抵押、免息及須按要項償還。本公司董事認為其於結算日之公平值與其賬面值相若。

33. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	金額 港幣千元	股份數目 千股	金額 港幣千元
每股面值港幣0.01元之普通股				
法定：				
於二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日及 二零零六年十二月三十一日	5,000,000	500,000	5,000,000	500,000
已發行及已繳足：				
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	1,687,105	168,710	1,687,105	168,710
發行新股份	332,000	33,200	—	—
行使購股權	4,400	440	—	—
於二零零六年十二月三十一日	2,023,505	202,350	1,687,105	168,710

於二零零六年八月八日，本公司、本公司主要股東（「主要股東」）與一名代理（「配售代理」）訂立配售及認購協議，內容有關向承配人配售主要股東所持之本公司現有股份合共332,000,000股（「配售股份」），相當於當時本公司全部已發行股本約19.68%（「配售事項」），而主要股東須於配售事項完成後認購332,000,000股本公司新股份（「認購股份」）（「認購事項」）。

配售股份已按每股港幣0.3元之價格，分別以166,000,000股、99,600,000股及66,400,000股之比例配售予三名獨立第三方。配售代理收取配售價之1%作為配售佣金。認購股份按每股港幣0.3元之價格發行予主要股東，並於各方面與其他已發行股份享有同等權益。配售事項及認購事項已分別於二零零六年八月十一日及二零零六年八月十八日完成。

有關配售事項及認購事項之詳情載列於本公司日期為二零零六年八月八日及二零零六年八月十八日之公佈內。

於年內發行之所有股份於各方面與其他股份享有同等權益。

34. 購股權計劃

本公司於二零零三年六月二十四日召開的股東特別大會上採納購股權計劃（「計劃」），本公司董事可酌情邀請任何參與者接納可根據計劃的條款及條件認購本公司繳足普通股（「股份」）的購股權。

計劃的詳情如下：

(i) 目的

計劃旨在鼓勵或獎賞對本集團作出貢獻之參與者及／或使本集團能招攬及挽留高質素僱員以及吸納對本集團及其所投資之公司而言屬寶貴之人力資源。

(ii) 參與者

本公司董事可按彼等之酌情權邀請任何參與者（包括本公司、本公司任何附屬公司或任何被投資實體之任何執行董事、非執行董事或僱員（不論全職或兼職）、股東、供應商、客戶、顧問、專家顧問、其他服務供應者或任何合營企業夥伴、業務或策略聯盟夥伴）接納購股權以認購本公司之股份。

(iii) 股份數目上限

(a) 30%上限

因行使根據計劃所有已授出但尚未行使之購股權而發行之股份數目不得超過不時已發行股份之30%（「計劃上限」）。

(b) 10%上限

除計劃上限外，在下文所限下，因行使計劃項下授出之所有購股權而可予發行之股份總數不得超過計劃獲批准之日已發行股份數目之10%（不包括任何已失效之購股權）（「計劃授權上限」）。

本公司可不時於股東大會上通過取得股東之批准更新計劃授權上限。本公司亦可於股東大會上另行徵求股東之批准授出超逾更新計劃授權上限之購股權，惟超逾該項上限之購股權只可授予特別界定之參與者。

(iv) 每位參與者可獲授購股權上限

除非獲本公司股東之批准，因每名參與者在任何12個月期間行使獲授之購股權（包括已行使及未行使購股權）而發行及將予發行之證券總數不得超過已發行股份之1%。倘向參與者再授予購股權會導致在截至並包括再授出購股權當日之12個月期間內，該參與者已獲授及將獲授之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）在全數行使時超逾有關已發行類別證券之1%，則本公司須於股東大會上另行取得本公司股東之批准（會上該參與者及其聯繫人士必須放棄投票）。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

34. 購股權計劃 (續)

(v) 股份價格

行使價不得低於下列之較高者：(a)於購股權授出當日股份之面值；(b)於購股權授出當日（須為營業日）股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(c)於緊接購股權授出當日前五個營業日聯交所每日報價表所報之股份平均收市價。

(vi) 於接納購股權應付之金額

參與者於接納授予購股權之要約時須將其填妥及簽署之接納表格連同港幣1元之款項送交本公司之註冊辦事處。

(vii) 行使期

購股權可按本公司董事酌情指定之可行使時間或期間以及條款行使，惟其中50%購股權須於接納要約當日起計十二個月後三年期間內行使，而餘下之50%須於接納要約當日起計二十四個月後三年期間內行使。

(viii) 歸屬期

(1) 於二零零四年三月八日授出之購股權之歸屬期如下：

50%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬，剩餘之50%購股權於接納要約日期起計二十四個月內歸屬。

(2) 於二零零四年九月二十八日授出之購股權之歸屬期如下：

100%購股權於接納要約日期起計十二個月內歸屬。

(ix) 計劃之餘下年期

計劃為期十年，由二零零三年六月二十四日起計直至二零一三年六月二十三日為止。

(x) 根據計劃可予發行的股份

截至二零零六年十二月三十一日，根據計劃可予發行的股份總數約為118,810,500股，佔本公司全部已發行股本約5.9%。

根據計劃授予本公司董事及本集團僱員且於兩個年度尚未行使的購股權數目的變動列載如下：

授出日期	行使期	行使價 港幣元	於	於年內 授出	於年內 失效	於	於年內 授出	於年內 失效	於	於年內 行使	於	相關股份 數目
			二零零五年 一月一日 尚未行使			二零零六年 一月一日 尚未行使			二零零六年 十二月 三十一日 尚未行使			
董事	二零零四年 三月八日	二零零五年 三月九日至 二零零九年 三月八日	0.364	9,000,000	-	(2,400,000)	6,600,000	-	(1,200,000)	-	5,400,000	5,400,000
	二零零四年 九月二十八日	二零零五年 九月二十九日至 二零零八年 九月二十八日	0.245	8,000,000	-	-	8,000,000	-	(3,000,000)	-	5,000,000	5,000,000
其他僱員	二零零四年 三月八日	二零零五年 三月九日至 二零零九年 三月八日	0.364	14,000,000	-	(1,750,000)	12,250,000	-	(1,000,000)	(600,000)	10,650,000	10,650,000
	二零零四年 九月二十八日	二零零五年 九月二十九日至 二零零八年 九月二十八日	0.245	24,050,000	-	(1,000,000)	23,050,000	-	-	(3,800,000)	19,250,000	19,250,000
合計				55,050,000	-	(5,150,000)	49,900,000	-	(5,200,000)	(4,400,000)	40,300,000	40,300,000

於二零零六年十二月三十一日可行使之購股權數目為40,300,000份（二零零五年：49,900,000份）。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

34. 購股權計劃(續)

下列為根據計劃授出而於年內獲行使之購股權。

購股權類別	已行使 購股權數目	行使日期	於行使日期之 股份價格 港幣元
購股權2	2,000,000	18.8.2006	0.425
購股權1	150,000	26.9.2006	0.500
購股權1	300,000	27.9.2006	0.510
購股權2	1,800,000	27.9.2006	0.510
購股權1	150,000	29.9.2006	0.485
	4,400,000		

於二零零四年三月八日及二零零四年九月二十八日授出之購股權之公平值按畢蘇購股權定價模式計算，本公司董事會認為該模式乃現存可供估計有該購股權之公平值之最佳定價模式。模式所採用之內容如下：

	購股權1	購股權2
購股權於授出日期之公平值	港幣0.197元	港幣0.161元
授出日期之股價	港幣0.345元	港幣0.290元
行使價	港幣0.364元	港幣0.245元
預期波幅	79%	78%
預期年期	4	3
無風險息率	1.5%	1.5%
預期股息率	0%	0%

預期波幅乃按本公司之股價於過去一年之波幅計算釐定。該模式中使用之預計年期已按管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及慣例後作出之最佳估計作出調整。

於年內，本集團就按股本結算以股份為基礎之付款交易確認總開支港幣零元(二零零五年：港幣4,392,000元)。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

35. 儲備

本集團儲備變動詳情載於第29至30頁之綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	特殊 股本儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年一月一日	939,273	402	—	4,319	(942,627)	1,367
確認按股本結算以 股份為基礎之付款	—	—	—	4,392	—	4,392
年內淨虧損	—	—	—	—	(314)	(314)
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	939,273	402	—	8,711	(942,941)	5,445
年內淨虧損	—	—	—	—	(23,049)	(23,049)
削減股本	(939,273)	—	965	—	938,308	—
發行新股	66,400	—	—	—	—	66,400
發行新股應佔交易成本	(694)	—	(965)	—	—	(1,659)
行使購股權所發行之股份	1,439	—	—	(729)	—	710
沒收之購股權	—	—	—	(916)	916	—
於二零零六年 十二月三十一日	67,145	402	—	7,066	(26,766)	47,847

36. 其他金融資產及負債之公平值

由於現金及現金等價物及應收票據於相對較短之期間內到期，故此類金融工具之賬面值與其各自之公平值相若。其他類別之金融資產及金融負債之公平值已於各相關附註中披露。

37. 承擔

(a) 作為承租人之經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團就於下列期間到期之租賃物業之不可解除經營租約項下之未來最低租金付款承擔如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	1,993	1,655
第二至第四年	3,371	—
	5,364	1,655

租約協定之租期平均為四年。

於結算日，本公司並無有關租賃物業之不可解除經營租約項下承擔。

綜合財務報告附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

37. 承擔 (續)

(b) 作為出租人之經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團已與租戶訂約，於未來收取之最低租金如下：

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	544	1,105
第二至第五年 (包括首尾兩年)	802	768
超過五年	700	864
	<hr/>	<hr/>
	2,046	2,737

租約協定之租期平均為五年。

於結算日，本公司並無就租金收入訂立任何經營租約安排。

38. 關連方交易

於年內，本集團從一間關連公司收取利息港幣18,000元 (二零零五年：港幣1,183,000元)。

與關連方於各結算日之結餘載於綜合資產負債表／資產負債表及附註第17、22及27項中。

主要管理人員之酬金於附註第11項中披露。

發行股份予主要股東之詳情於附註第33項中披露。

39. 結算日後事項

建議供股

於二零零七年三月二十一日，本公司刊發一份供股章程，據此，本公司股東有權按每股港幣0.33元之價格認購新股份，基準為彼等每持有十股股份可獲發三股每股面值港幣0.10元之新股份。

結算日後收購事項

(a) 於二零零七年一月十五日，本集團與中國誠通控股集團有限公司 (本公司一位主要股東之控股公司) 一間附屬公司訂立一項有條件協議，據此透過其擁有70%權益之附屬公司中實，收購西安富祥房地產開發有限公司之52%股本權益，代價為人民幣25,600,000元。

(b) 於二零零七年一月二十九日，本集團與中國誠通控股集團有限公司 (本公司一位主要股東之控股公司) 一間附屬公司訂立一項有條件協議，據此透過中實，收購洛陽關林中儲物流中心全部股本權益，代價約為人民幣26,680,000元。

(c) 於二零零七年三月二十七日，本集團與中實之少數股東訂立一項有條件協議，據此透過其全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司，收購中實餘下之30%股本權益，代價為人民幣24,000,000元。

上述收購活動之詳情載於本公司日期為二零零七年三月二十二日及二零零七年三月二十七日之公佈；截至本報告日期，上述協議之條件尚未完全達致。