

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

33

1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事及主要營業地點分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

本公司之母公司及其最終控股公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為投資控股、物業發展及提供物業發展項目管理服務。

財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣，而其附屬公司之功能貨幣為人民幣。

2. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(於下文統稱「香港財務報告準則」)編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適當披露。

(b) 編製基準

除若干金融工具按公平值計量外，財務報表乃按歷史成本常規法編製而成。

於本年度，本集團應用所有由香港會計師公會頒佈而與其業務有關並於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間適用之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。應用該等新香港財務報告準則對本會計期間及以往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈報方式並無重大影響。

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對財務報表而言屬重要之假設及估計之範疇披露於附註3。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(b) 編製基準 (續)

香港會計師公會已頒佈下列已頒佈但未生效之準則、修訂及詮釋。本集團已開始考慮該等新訂準則、修訂及詮釋之潛在影響，但未能確定其會否對本集團業績及財務狀況之編製及呈報方式構成重大影響。

		於以下 日期或其後開始之 會計期間生效
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露	二零零七年一月一日
香港財務報告準則第8號	營業分類	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號嚴重 通脹經濟作財務報告之重列法	二零零六年三月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍	二零零六年五月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估內含衍生工具	二零零六年六月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值	二零零六年十一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號— 集團及庫存股份交易	二零零七年三月一日
香港國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第12號	服務經營權安排	二零零八年一月一日

(c) 綜合基準

當本公司有能力直接或間接監察另一間實體或業務之財務及營運政策，藉其商業活動取得利益，則有關實體或業務乃分類為附屬公司。財務報表呈列本集團之業績，猶如本集團組成單一實體。於編製財務報表時，集團內公司間之交易及結餘均因此而全數對銷。

於進行收購時，相關附屬公司之資產及負債乃按其於收購日期之公平價值計量。少數股東之權益乃按少數股東佔已確認資產及負債之公平價值之比例列賬。

於年內收購或出售之附屬公司之業務乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

35

2. 主要會計政策 (續)

(c) 綜合基準 (續)

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部分，就此而言，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就金融負債所界定之合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益項目中與本公司股東應佔權益分開列示。而少數股東所佔本公司期內業績之權益則在綜合損益表內列為在少數股東權益與本公司股東之間分配之年內利潤及虧損總額。

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司資產淨值之權益，超額部分和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本公司所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後溢利均會分配予本公司，直至本公司收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

於本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。

(d) 附屬公司

附屬公司指本公司能夠對其行使控制權之實體。倘本公司有權監管一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲利，控制權即存在。於評估控制權時，會計及現時可行使之潛在投票權。

(e) 聯營公司

聯營公司為投資者擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。

聯營公司之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入此等財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資以成本在綜合資產負債表內列賬，並就本集團應佔聯營公司之淨資產於收購後之變動作出調整，並扣除任何已識別減值虧損。倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之淨投資一部分之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔之其他虧損。本集團會就額外應佔之虧損撥備，並會確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付之款項為限。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司 (續)

收購成本超出本集團於收購當日分佔有關聯營公司可予識別資產、負債及或然負債公平淨值的差額，按商譽確認。商譽計入投資賬面值，按投資其中部分評估減值。

經重新評估後，本集團應佔可識別之資產、負債及或然負債之公平值淨額超過收購成本之差額，則即時於損益表確認。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，溢利或虧損乃根據本集團於有關聯營公司之權益為限予以撤銷。

(f) 合營企業

合營企業乃一項合約安排，據此，本集團及其他人士進行須受共同控制之經濟活動，而概無任何一方參與人士對該經濟活動擁有單獨控制權。

於共同控制實體之權益乃以比例合併法計入財務報表內。本集團應佔各共同控制實體之資產、收入及開支，乃逐一項目與本集團之同類項目合併處理。就共同控制實體支付之任何超出本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平價值之溢價，乃以商譽政策處理。

本集團與共同控制實體進行交易產生之損益僅以無關連投資者於該實體之權益為限予以確認。投資者應佔該共同控制實體因該等交易而產生之溢利及虧損與該共同控制實體之賬面值對銷。

(g) 商譽

商譽指業務合併成本超出於所收購之可辨認資產，負債及或然負債公平價值之權益數額。成本包括已給予資產之公平價值、已承擔之負債及已發行之權益工具，加任何收購之直接成本。

商譽乃資本化為無形資產，而賬面值之任何減值乃自綜合收益表扣除。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值，則超出之金額乃全數計入綜合收益表。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

37

2. 主要會計政策 (續)

(g) 商譽 (續)

就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位（「現金產生單位」）。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於綜合收益表確認。商譽之減值虧損不會在其後期間撥回。

(h) 廠房及設備

廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

廠房及設備乃以直線法按足以在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期及殘值在各結算日檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

電腦設備及軟件	2至5年
傢俬及裝置	5年
汽車	4年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售固定資產之損益乃出售所得款項淨額與賬面值之差額，乃於出售時在收益表中確認。

(i) 待發展物業

待發展物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。物業成本包括開發費用及專業費用。可變現淨值乃參考管理層基於當時市場狀況作出之估計減於出售物業時將計及之成本而釐定。完成時，物業會轉撥至持作出售之已落成物業。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(i) 待發展物業 (續)

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。物業成本包括開發費用及專業費用。可變現淨值乃參考管理層基於當時市場狀況作出之估計減於出售物業時將產生之估計成本而釐定。

(j) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣以外之貨幣(「功能貨幣」)進行交易，乃以進行之交易之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按結算日之現行匯率換算。按公平價值以外幣入賬之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。除合資格為境外業務淨投資之對沖之外幣借貸外，因重新換算未償付貨幣資產及負債而產生之匯兌差額乃類似地即時於收益表內確認。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入期間之收益表，惟由貨幣項目產生而又構成本公司一項境外業務投資淨額部份之匯兌差額除外，有關匯兌差額於財務報表中確認為權益。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平價值計入期間之收益表，惟換算有關盈虧直接在股本確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關匯兌差額直接在股本確認。

於綜合賬目時，海外業務之業績乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，惟倘匯率於有關期間內大幅波動，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算為港元。海外業務之所有資產及負債(包括因收購該等業務而產生之商譽)按結算日之匯率換算。按開盤匯價換算之期初資產淨值與按實際匯率計算海外業務之業績之匯兌差額乃直接於權益中確認(「外匯儲備」)。倘項目乃以集團或海外業務之功能貨幣計值，則於集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團海外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於收益表確認之匯兌差額重新分類為外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃於轉撥至收益表作為出售溢利或虧損之部分。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

39

2. 主要會計政策 (續)

(j) 外幣 (續)

於二零零五年一月一日或之後，因收購海外業務而購入之可識別資產的商譽及公平價值調整視為該海外業務的資產和負債，並按結算日之匯率換算。所產生之匯兌差額於外匯儲備確認。

(k) 金融工具

(i) 金融資產

本集團按其金融資產之購入用途，將該等資產劃分為以下類別。本集團就各類別採用之會計政策如下：

按公平價值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及初始認定時按公平價值計入損益的金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則分類為持做買賣。衍生工具包括獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作買賣，除非他們被指定為有效的對沖工具。

倘一份合同包含一份或多份嵌入式衍生工具，則整份合同將按公平價值被確認為金融資產計入損益賬，除非此衍生工具不會對現金流產生重大影響，或此衍生工具被明令禁止拆分。

符合以下條件的金融資產將在初始確認時以公平價值計入損益：(i)此分類將抵消或明顯減少由不同基準所產生的資產衡量或損益確認所導致的不一致處理；(ii)此金融資產為一系列被有效管理且其業績根據管理策略以公平價值衡量的資產之一；或(iii)此金融資產包含需單獨入賬的嵌入式衍生工具。

在首次確認後之每個結算日，按公平價值計入損益的金融資產均以公平價值衡量，任何公平價值變動均直接於變動發生期間之收益表確認。

貸款及應收款項：該等資產為有固定或可終止付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生，惟亦包括其他類別之合約貨幣資產。於首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具 (續)

(i) 金融資產 (續)

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。

(ii) 金融負債

本集團按其金融負債產生之目的，將該等負債劃分為以下類別。本集團就各類別採用之會計政策如下：

- (a) 按公平價值計入損益的金融負債：按公平價值計入損益的金融負債包括分類為持做買賣的金融負債及初始認定時以公平價值計入損益的金融負債。

為短期內出售目的而持有的金融負債被分類為持做買賣的金融負債。衍生工具包括獨立的嵌入式衍生工具亦被分類為持作買賣，除非它們被指定為有效的對沖工具。持作買賣負債的損益會於收益表確認。

倘一份合同包含一份或多份嵌入式衍生工具，則整份合同將以公平價值被確認為金融負債計入損益賬，除非此衍生工具不會對現金流產生重大影響，或此衍生工具被明令禁止拆分。

符合以下條件的金融負債將在初始確認時以公平價值計入損益：(i)此分類將抵消或明顯減少由不同基準所產生的債務衡量或損益確認所導致的不一致處理；(ii)此金融負債為一系列被有效管理且其業績根據風險管理戰略以公平價值衡量的負債之一；(iii)此金融負債包含需單獨入賬的嵌入式衍生工具。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(k) 金融工具 (續)

(ii) 金融負債 (續)

(b) 其他金融負債：其他金融負債包括以下項目：

- 貿易應付款項及其他短期貨幣負債，按攤銷成本確認。
- 銀行借款、本集團發行之若干優先股及可換股債券之債務部分，初步確認時按扣除發行所佔任何交易成本後有關工具值的貸款額確認。該等計息負債隨後以實際利息法按攤銷成本計量，確保還款期期間的任何利息開支乃按負債結餘以固定利率計入資產負債表。本文中「利息開支」包括初步交易成本及贖回時的應付溢價，以及負債未償還時的任何應付利息或票息。

(iii) 可轉換債務

本公司發行可轉換債務而收取之所得款項乃於其負債及權益部分作出分配。初步應佔之債務部分金額相等於就不含轉換權之類似債務工具應付利息所採用之市場利率計算之貼現現金流量。其後，債務部分乃列作按攤銷成本計量之金融負債處理。

可轉換債務之所得款項淨額與分配至債務部分之金額之差額乃直接計入權益，且其後不得重新計量。於轉換時，債務及權益部分乃適當地計入股本及股份溢價賬。

(iv) 取消確認

本集團在投資相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時予以解除。解除確認之金融負債之賬面值與已付代價之間的差額於損益表確認。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(l) 僱員福利

(i) 定額供款退休金計劃

根據定額供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在收益表內確認為開支。

(ii) 僱員福利

僱員可享有之年假及長期服務金，乃於應計予僱員時確認。本集團就僱員直至結算日止所提供服務而產生之估計年假及長期服務金負債作撥備。

僱員之病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(iii) 終止僱用賠償

只有在集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

(m) 以股付款

當向僱員授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期計入收益表，並於權益中以股份為基礎之付款儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各結算日歸屬之權益工具的數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間計入收益表。

在向僱員以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則已收貨品及服務之公平價值會在收益表扣除，並會於權益中之以股付款儲備增加相應金額。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

43

2. 主要會計政策 (續)

(n) 租賃資產

當租賃資產擁有權所附全部風險及回報已轉讓予本集團(「融資租賃」)時，該項資產乃視作已購入。初步確認為資產之金額為在租賃年內應付之最低租金現值。相應之租賃承擔乃列作負債。租金乃分析為本金及利息。利息部份乃於租賃年內在收益表扣除，以反映租賃負債之固定部份。本金部份抵扣欠付出租人之結餘。

當擁有權所附大部份風險及回報由出租人保留(「經營租賃」)時，根據租賃應付之租金總額乃於租賃年內按直線法在收益表扣除。

(o) 收益確認

物業發展項目管理以及網頁設計及開發服務費收入於提供服務時確認。

利息收入按時間比例基準，就未償還本金按適用之利率入賬。

(p) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之盈虧為基準，並按於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項產生自用作財務報表用途之資產及負債賬面值與用作稅項用途之相應金額之短暫時差，並按資產負債表負債法計算。除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，遞延稅項負債就所有短暫時差進行確認。倘有可動用以扣除短暫時差之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。遞延稅項以於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於清償負債或變現資產之期間所採用之稅率計量。

所得稅於收益表中確認，惟倘所得稅與直接於權益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦直接於權益內確認。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策 (續)

(q) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘不大可能經濟利益需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任（其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定）亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

(r) 減值

於每個結算日，本集團會對下列資產之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少：

- 廠房及設備；及
- 於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資

倘資產之估計可收回金額（即淨銷售價及使用價值之較高者）低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為一項費用。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之重新估計值，惟增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

(s) 借貸成本

借貸成本於產生之年度計入收益表列為開支，惟倘其撥充資本直接撥歸需長時間準備以作其擬定用途或出售之資產之收購、建設或生產除外。

於產生資產開支、產生借貸成本及需進行活動以準備資產作其擬定用途或出售時，借貸成本開始撥充資本作為合資格資產之成本部份。於就準備合資格資產作其擬定用途或出售所需進行之所有活動大致已中止或完成時，借貸成本將暫停或終止。

(t) 已終止經營業務

已終止經營業務指其業務及現金流動可明確從本集團其他部份區分之本集團業務組成部份，其代表一項獨立之主要業務線或經營地域，或為出售一項獨立主要業務線或經營地域之單一計劃，或為僅為轉售用途而收購之附屬公司。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

45

2. 主要會計政策 (續)

(u) 分類報告

業務分類為本集團負責提供產品或服務(業務分類)或於個別經濟環境中提供產品或服務(地域分類)之可區分組成部份，而其風險與報酬均有別於其他分類。

按本集團之內部財務報告制度，本集團就此等財務報告選擇以業務分類為主要報告形式，而地域分類為次要報告形式。

分類收益、開支、業績、資產及負債包括直接撥歸某一分類及可按合理基準分配至該分類之項目。分類收益、開支、資產及負債於作為綜合程序其中部份之集團內結餘及集團內交易沖銷前釐定，惟本集團單一分類內實體間之該等集團內結餘及交易除外。

分類資本開支為年內因收購預期將於超過一年內動用之分類資產(包括有形及無形)所產生之總成本。

3. 重要會計推算

應用本集團會計政策時所作出之若干重要會計判斷載列如下：

商譽減值

就釐定商譽有否出現減值而言，須就商譽被分配至之現金產生單位之使用價值作出推算。在計算使用價值時，本集團須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及適用貼現率，以計算現值。截至二零零六年十二月三十一日，有關附屬公司及聯營公司之商譽賬面值分別約為49,655,000港元及3,692,000港元，而於進行商譽減值測試時並無發現商譽減值跡象。計算可收回金額之詳情載於附註19及20。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

4. 營業額

營業額指本集團所賺取之物業發展項目管理費之發票淨值。年內，於營業額確認之各主要收益類別之金額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務		
物業發展項目管理及室內裝修服務費	23,456	4,757
已終止經營業務 (附註11(b))		
網頁設計及開發服務費	—	450
外牆廣告租金收入	—	7
	—	457
	23,456	5,214

5. 分類資料

分類資料以兩種分類方式呈列：

- (i) 以業務分類作為主要分類呈報基準；及
- (ii) 以地域分類作為次要分類呈報基準。

本集團之經營業務按照經營業務性質及所提供之產品與服務分開組織及管理。本集團各業務分類皆指一個策略性業務單位，其所提供產品與服務須面對與其他業務分類不同之風險及回報。業務分類概述如下：

持續經營業務

- (a) 項目管理分類指提供物業發展項目及室內裝修項目之顧問及管理服務；
- (b) 物業發展分類指發展物業 (附註：此分類於二零零五年及二零零六年並無產生任何收益)；

已終止經營業務

- (c) 出租外牆廣告及持有證券分類指於證券之投資及出租外牆廣告；
- (d) 在線分類指提供網頁設計及開發服務；及
- (e) 買賣及金融顧問分類指一般買賣及提供金融顧問服務。

由於本集團之收益、業績、資產及負債超過90%來自中華人民共和國(「中國」)，故並無就本集團之地區分類披露分類資料。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

47

5. 分類資料 (續)

業務分類

	持續經營業務				已終止經營業務 (附註11(b))				總計 千港元
	物業管理 千港元	物業發展 千港元	未分類 千港元	持續總計 千港元	在線業務 千港元	買賣及 金融顧問 千港元	出租外 牆廣告及 持有證券 千港元	已終止 總計 千港元	
截至二零零六年 十二月三十一日止年度 之業績									
分類營業額	23,456	—		23,456	—	—	—	—	23,456
分類業績	12,519	(104)		12,415	—	—	—	—	12,415
未分類營運開支淨額				(8,666)				—	(8,666)
營運溢利				3,749				—	3,749
財務費用				(2,347)				—	(2,347)
財務收入				2,636				—	2,636
應佔聯營公司虧損	—	(112)		(112)	—	—	—	—	(112)
除所得稅開支前溢利				3,926				—	3,926
所得稅開支				(1,062)				—	(1,062)
年度溢利				2,864				—	2,864
於二零零六年十二月三十一日 之財務狀況									
資產									
於聯營公司之權益	—	155,203		155,203	—	—	—	—	155,203
待發展物業	—	698,945		698,945	—	—	—	—	698,945
其他分類資產	16,867	50,692		67,559	—	—	—	—	67,559
其他未分類資產				37,106				—	37,106
資產總值				958,813				—	958,813
負債									
分類負債	784	312,103		312,887	—	—	—	—	312,887
其他未分類負債				101,279				—	101,279
負債總額				414,166				—	414,166
其他分類資料									
截至二零零六年十二月三十一日止年度									
資本開支	15	1,916	1,728	3,659	—	—	—	—	3,659
折舊及攤銷	18	—	320	338	—	—	—	—	338

財務報表附註

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 (附註11(b))				總計 千港元
	物業管理 千港元	物業發展 千港元	未分類 千港元	持續總計 千港元	在線業務 千港元	買賣及 金融顧問 千港元	出租外 牆廣告及 持有證券 千港元	已終止 總計 千港元	
截至二零零五年									
十二月三十一日止年度									
之業績									
分類營業額	4,757	—	—	4,757	450	—	7	457	5,214
分類業績	4,190	—	—	4,190	130	(3,998)	(1,534)	(5,402)	(1,212)
未分類營運(開支)收入淨額	—	—	—	(6,790)	—	—	—	178	(6,612)
營運虧損	—	—	—	(2,600)	—	—	—	(5,224)	(7,824)
財務費用	—	—	—	(220)	—	—	—	—	(220)
財務收入	—	—	—	240	—	—	—	—	240
除所得稅開支前虧損	—	—	—	(2,580)	—	—	—	(5,224)	(7,804)
所得稅開支	—	—	—	(33)	—	—	—	—	(33)
出售已終止經營業務之收益 (已扣除稅項)	—	—	—	—	—	—	—	2,990	2,990
年度虧損	—	—	—	(2,613)	—	—	—	(2,234)	(4,847)
於二零零五年十二月三十一日									
之財務狀況									
資產									
於聯營公司之權益	—	165,807	—	165,807	—	—	—	—	165,807
其他分類資產	6,498	—	—	6,498	—	—	—	—	6,498
其他未分類資產	—	—	—	77,815	—	—	—	—	77,815
資產總值	—	—	—	250,120	—	—	—	—	250,120
負債									
分類負債	170	—	—	170	—	—	—	—	170
其他未分類負債	—	—	—	57,616	—	—	—	—	57,616
負債總額	—	—	—	57,786	—	—	—	—	57,786
其他分類資料									
截至二零零五年十二月三十一日止年度									
資本開支	86	97	—	183	—	—	—	—	183
應收承付票及應收賬款減值虧損	—	—	—	—	—	3,431	1,251	4,682	4,682
按公平價值計入損益表之	—	—	—	—	—	—	—	—	—
金融資產公平價值虧損 (包括出售之虧損)	—	—	—	—	—	—	267	267	267
折舊及攤銷	—	—	78	78	—	43	—	43	121

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

49

6. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營 業務(附註11(b))		總計	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應付款項及其他應付款項撤回	—	117	—	20	—	137
匯兌收益淨額	41	—	—	—	41	—
其他	73	—	—	158	73	158
	114	117	—	178	114	295

7. 營運溢利(虧損)

本年度之營運溢利(虧損)已扣除下列項目：

	持續經營業務		已終止經營 業務(附註11(b))		總計	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
提供服務成本	1,841	—	—	280	1,841	280
以股份為基礎之酬金開支(附註31)						
— 員工及董事	1,386	—	—	—	1,386	—
— 非僱員	2,198	—	—	—	2,198	—
	3,584	—	—	—	3,584	—
核數師酬金						
— 以往年度撥備不足	80	120	—	—	80	120
— 本年度	643	452	—	—	643	452
	723	572	—	—	723	572
廠房及設備之折舊	342	78	—	43	342	121
減：已資本化折舊至待發展物業	(4)	—	—	—	(4)	—
	338	78	—	43	338	121
土地及樓宇的經營租約之最低租金	484	80	—	—	484	80
應收承付票及應收賬款之減值虧損	—	—	—	4,682	—	4,682
按公平價值計入損益表之金融資產之 公平價值虧損(包括出售之虧損)	—	—	—	267	—	267

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

8. 員工成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
員工成本(包括董事酬金)包括：		
— 基本薪金及其他福利	7,939	3,388
— 花紅	941	436
— 退休金計劃供款	104	70
— 以股付款開支(附註31)	1,386	—
	10,370	3,894
減：已資本化開支至待發展物業	(521)	—
於綜合收益表扣除之員工成本	9,849	3,894

9. 財務費用及收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務：		
財務收入：		
銀行利息收入	2,636	240
財務費用：		
於五年內全數償還之可換股票據利息(附註27)	595	187
於五年內全數償還之少數股東貸款之應歸利息(附註26)	1,752	—
一名董事短期貸款利息	—	13
其他借款利息	—	20
	2,347	220

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

51

10. 所得稅開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務：		
本年度即期稅項撥備：		
— 香港利得稅	—	62
— 香港以外地區	1,166	4
遞延稅項	(104)	(33)
所得稅開支總額	1,062	33

由於估計本集團在截至二零零六年十二月三十一日止年度並無於香港賺取應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

香港利得稅就其估計上年度之應課稅溢利按稅率17.5%計算。

本集團之香港以外地區業務之稅項就年內於有關司法權區產生之估計應課稅溢利按適用即期稅率作出撥備。

本年度所得稅開支可與綜合收益表之溢利(虧損)對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除所得稅開支前溢利(虧損)來自：		
持續經營業務	3,926	(2,580)
已終止經營業務	—	(2,234)
	3,926	(4,814)
按本地稅率17.5%計算之稅項(二零零五年：17.5%)	687	(843)
於其他司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	(275)	2
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	2,243	1,111
毋須課稅收入之稅務影響	(2,362)	(598)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,331	371
其他	(562)	(10)
所得稅開支	1,062	33

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

11. 已終止經營業務

於上年度，本集團出售或結束其若干從事在線服務、一般買賣及金融顧問服務以及證券及物業投資業務之附屬公司。本集團進行出售或清盤，旨在精簡本集團之業務，並專注於其核心業務，即物業發展及提供物業發展項目管理服務。

(a) 上年度已終止經營業務之虧損分析如下：

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度已終止經營業務之虧損		—	(5,224)
出售附屬公司之收益	32(c)	—	2,990
本公司股權持有人應佔本年度虧損		—	(2,234)

(b) 已計入綜合收益表之已終止經營業務業績分析如下：

營業額	4	—	457
提供服務成本		—	(280)
毛利		—	177
其他收入	6	—	178
行政開支		—	(630)
其他營運開支		—	(4,949)
除所得稅開支前虧損	7	—	(5,224)
所得稅開支	10	—	—
本年度虧損		—	(5,224)

(c) 出售附屬公司收益並無產生稅項支出或抵免

(d) 年內，已終止經營業務之現金流量如下：

經營活動產生現金淨額		—	3,614
投資活動產生現金淨額		—	2,349
現金及現金等值項目增加		—	5,963

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

53

12. 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔溢利為8,226,000港元(二零零五年：9,890,000港元)，已於本公司財務報表中處理。

13. 股息

董事並不建議就截至二零零六年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零零五年：無)。

14. 每股盈利(虧損)

本公司普通股股權持有人應佔每股基本盈利(虧損)及每股攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利(虧損)		
— 來自持續經營業務	4,616	(2,613)
— 來自已終止經營業務	—	(2,234)
— 來自持續經營業務及已終止經營業務，用作計算 每股基本盈利(虧損)及每股攤薄盈利之盈利(虧損)	4,616	(4,847)
股份數目		
用作計算每股基本盈利 (虧損)之普通股加權平均數	957,052,369	113,604,879
潛在攤薄普通股之影響：		
— 紅利認股權證	16,502,568	不適用
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	973,554,937	不適用

截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於已發行之63,850,000份購股權具反攤薄效應，故並未計入已發行加權平均攤薄股份內。

用作計算二零零五年每股基本虧損之普通股加權平均數已予調整，以計及本公司於二零零六年八月進行公開發售所產生之供股影響。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

15. 董事酬金

董事酬金總額如下：

	附註	袍金 千港元	薪金及 其他福利 (附註(i)) 千港元	花紅 千港元	去職補償 (附註(v)) 千港元	以股 付款開支 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零零六年								
執行董事								
余斌		—	1,709	350	—	—	12	2,071
劉日東		—	576	82	—	168	12	838
文小兵	(ii)	—	210	179	—	281	—	670
黃樂		—	260	—	—	—	12	272
鄭健偉	(iii)	—	183	—	—	—	—	183
麥志輝	(iv)	—	—	—	—	—	—	—
獨立非執行董事								
蔡樹鈞		100	—	—	—	34	—	134
鄭永強		100	—	—	—	34	—	134
鍾麗芳		100	—	—	—	34	—	134
羅志敏		—	—	—	20	—	—	20
		300	2,938	611	20	551	36	4,456
二零零五年								
執行董事								
余斌		—	1,200	200	—	—	12	1,412
麥志輝		—	100	19	—	—	—	119
劉日東		—	235	50	—	—	8	293
黃樂		—	82	27	—	—	4	113
獨立非執行董事								
蔡樹鈞		100	—	8	—	—	—	108
鄭永強		100	—	8	—	—	—	108
鍾麗芳		100	—	8	—	—	—	108
黃光隆		—	—	—	50	—	—	50
		300	1,617	320	50	—	24	2,311

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

55

15. 董事酬金 (續)

附註：

- (i) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (ii) 於二零零六年六月三十日獲委任。
- (iii) 於二零零六年一月十一日獲委任及於二零零六年六月三十日辭任。
- (iv) 於二零零六年一月一日辭任。
- (v) 除於本年度及過往年度向本公司前董事羅志敏先生及黃光隆先生支付之款項外，本集團概無向任何董事或前董事支付任何其他酬金，以作為加盟本集團之獎勵或去職補償。

16. 薪酬最高之五名人士

年內，薪酬最高之五名人士包括三名(二零零五年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註15。其餘兩名(二零零五年：三名)人士之薪酬詳情如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
基本薪金及其他福利	1,625	1,071
花紅	210	107
以股付款開支	337	—
退休金計劃供款	24	23
	2,196	1,201

於二零零六年及二零零五年酬金介乎以下範圍之薪酬最高之人士數目如下：

	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
零至1,000,000港元	1	3
1,000,001港元至2,000,000港元	1	—

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

17. 廠房及設備

本集團	電腦設備 及硬件 千港元	傢俬 及裝置 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值				
於二零零五年一月一日	21,203	254	280	21,737
添置	121	62	—	183
出售附屬公司	(21,203)	(254)	(280)	(21,737)
於二零零六年一月一日	121	62	—	183
外幣換算	2	1	—	3
添置	139	62	1,547	1,748
收購附屬公司 (附註32(b))	—	76	—	76
於二零零六年十二月三十一日	262	201	1,547	2,010
累計折舊				
於二零零五年一月一日	21,159	225	140	21,524
出售附屬公司時對銷	(21,178)	(249)	(198)	(21,625)
年內折舊	35	28	58	121
於二零零六年一月一日	16	4	—	20
年內折舊	60	24	258	342
於二零零六年十二月三十一日	76	28	258	362
賬面淨值				
於二零零六年十二月三十一日	186	173	1,289	1,648
於二零零五年十二月三十一日	105	58	—	163

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

57

18. 待發展物業

於中國之待發展物業如下：

本集團	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
土地使用權、就收購土地權益而支付之地價以及清拆及安置成本	688,504	—
建築成本	5,967	—
其他	4,474	—
	<u>698,945</u>	<u>—</u>

土地使用權包括獲取使用若干土地之權利之成本，該等土地全部位於中國，於40至70年之固定期間用作物業發展。

19. 商譽

本集團	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	—	8
透過收購附屬公司獲得(附註32(b))	49,655	—
出售附屬公司(附註32(c))	—	(8)
於十二月三十一日	<u>49,655</u>	<u>—</u>

商譽減值測試

本集團以單一現金產生單位經營業務，即物業發展。現金產生單位之可收回金額乃按使用價值之計算釐定。該等計算採用基於管理層已批准涵蓋五年期間之財政預算而作出之現金流量預測，其主要假設包括收益、直接成本及其他營運成本。管理層根據過往表現及市場發展之預期而釐定該等主要假設。所用折現率為12%，反映與業務相關之特有風險。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能出現之變動，均不會導致現金產生單位之賬面值超過其可收回金額。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

20. 於聯營公司之權益

本集團	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔商譽以外之資產淨值	(c)	151,177	79,223
商譽	(e)	3,692	3,692
給予聯營公司之貸款	(a)	334	82,892
		155,203	165,807

附註：

(a) 給予聯營公司之貸款乃無抵押、免息及無固定還款期。於二零零六年六月二十八日，貸款結餘71,905,000港元已列為該聯營公司之股本撥充資本。

(b) 聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	業務 架構形式	註冊成立 地點	經營地點	已發行及 繳足股本詳情	本公司間接持有 之應佔股本權益	主要業務
Yaubond Limited	法人團體	英屬處女群島	香港	18,813,400股每股面值 1美元之普通股	49%	投資控股

(c) 該聯營公司之財務資料如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	320,150	327,205
負債總額	(72,280)	(234,340)
淨資產	247,870	92,865
於收購時所作公平價值調整	68,814	68,814
淨資產賬面值	316,684	161,679
本集團應佔聯營公司資產淨值	155,175	79,223
就付予本集團之項目管理費資本化作出對銷	(3,998)	—
	151,177	79,223

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

59

20. 於聯營公司之權益 (續)

附註：(續)

(c) 該聯營公司之財務資料如下：(續)

	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零零五年 十二月十六日 (收購日期) 至二零零五年 十二月三十一日 千港元
收益	—	—
年度／期間虧損	(228)	—
本集團應佔聯營公司虧損	(112)	—

(d) 資產抵押

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，本集團已將其於聯營公司之股份(佔聯營公司之49%權益)抵押予聯營公司其餘51%權益之持有人，以作為本集團就其附屬公司United Prime Limited(根據日期為二零零五年十二月十六日之委任契據(「該契據」)獲委任為聯營公司物業項目經理)之表現所作保證之抵押品。於結算日後，雙方已終止該契據，而所抵押資產將予以解除。

(e) 商譽減值測試

本集團於一個現金產生單位下經營，即物業發展。現金產生單位之可收回金額乃按其使用價值計算釐定。有關計算乃按管理層核准之五年財政預算，以及包括收益、直接成本及其他營運成本等重要假設而釐定之現金流量預測作出。管理層基於過往業績及對市場發展之預期釐定該等重要假設。釐定現金流量預測時所採用的貼現率為12%，此貼現率已反映行業之特定風險。管理層認為，該等假設可能出現之任何合理變動不會導致現金產生單位之賬面值超出其可收回金額。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

21. 於附屬公司之權益

本公司	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市投資，按成本值	(a)	49,206	—
應收附屬公司款項－非即期部份	(b)	401,784	172,667
於附屬公司之權益		450,990	172,667
應收附屬公司款項－即期部份	(c)	9,688	—
		460,678	172,667

附註：

(a) 本公司於二零零六年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行普通股／ 註冊資本詳情	本公司所持 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州譽浚諮詢服務 有限公司(「譽浚」)	中國	5,000,000港元	—	100%	提供物業發展項目管理服務及出任項目經理以監管中國之物業建設
廣州洲頭咀發展有限公司 (「廣州洲頭咀」)	香港	100港元	—	51%	投資控股
榮威(中國)集團 有限公司(「榮威」)	英屬處女群島	100美元	—	51%	投資控股
Nicco Limited	英屬處女群島	100美元	—	100%	投資控股
天譽管理服務有限公司	香港	1港元	100%	—	向本集團提供管理服務

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

61

21. 於附屬公司之權益 (續)

附註：(續)

(a) 本公司於二零零六年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下 (續)：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行普通股／ 註冊資本詳情	本公司所持 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
United Prime Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	提供物業發展項目管理服務及出任項目經理以監管中國之物業建設

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

除譽浚於中國經營外，上述所有附屬公司均在香港經營業務。

於年結日或年內任何時間，概無附屬公司有任何未償還之債務證券。

(b) 應收附屬公司款項乃無抵押、免息及毋須於結算日起計12個月內償還。於首次確認時，應收附屬公司款項之公平價值乃根據以當時市場比率折現之估計日後現金流量現值而釐定。

(c) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

22. 於共同控制實體之權益

本集團

廣州洲頭咀於共同控制實體廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)擁有100%權益，乃以比例合併法於本集團賬目入賬。本集團於該共同控制實體之權益詳情如下：

共同控制 實體名稱	業務架構 形式	註冊 成立地點	經營地點	已發行及繳足股本	本公司間接持有 之應佔股本權益	主要業務
譽城	法人團體	中國	中國	12,000,000美元	51% (附註)	物業發展

附註：根據訂約方所訂立中外合作合營協議之條款，(i) 廣州洲頭咀已向廣州越秀企業(集團)公司(「越秀」)支付人民幣10,000,000元，作為現金補償，而越秀則不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；(ii) 廣州港集團有限公司(「廣州港集團」)將於建議發展完成後，有權享有該項目總建築面積之28%，此後，廣州港集團將不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iii) 廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目總建築面積之72%及譽城之全部溢利或虧損。

譽城之財務資料如下：

	二零零六年 千港元
非流動資產	555,700
流動資產	281
流動負債	(299,716)
非流動負債	(52,826)
淨資產	203,439
	二零零六年 十月十三日 (收購日期) 至二零零六年 十二月三十一日 千港元
收益	—
期間虧損	—

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

63

23. 貿易應收款項及其他應收款項

本集團之政策為向其貿易客戶提供60日之平均信貸期。貿易應收款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至30日	1,176	—	—	—
31至90日	1,408	—	—	—
90日以上	2,720	—	—	—
貿易應收款項總計	5,304	—	—	—
按金、預付款項及其他應收款項	3,284	403	1,073	206
	8,588	403	1,073	206

貿易應收款項總計包括應收聯營公司款項4,080,000港元。按金及其他應收款項預期將於一年內收回。按金、其他應收款項及應收短期貸款之年期較短，故其公平價值與其各自於結算日之賬面值相若。

24. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期銀行存款	23,604	75,331	19,657	74,029
銀行存款及手頭現金	21,170	8,416	14,559	3,143
	44,774	83,747	34,216	77,172

下列以本集團及本公司功能貨幣以外貨幣為單位之重大金額已計入現金及現金等值項目。

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
人民幣	人民幣522	人民幣1,434	—	—

人民幣並非自由兌換貨幣，而匯出中國之款項須受中國政府所施加之外匯管制規限。

短期銀行存款之實際年利率介乎3.1厘至4.5厘（二零零五年：每年2.6厘至3.8厘）。該等存款之平均期限約為20日。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

25. 貿易應付款項及其他應付款項

貿易應付款項於結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
31至90日	3	—	—	—
90日以上	40	—	—	—
貿易應付款項總計	43	—	—	—
其他應付款項及應計款項	5,125	1,773	969	1,495
就收購一間附屬公司之應付代價餘額*				
(附註32(b))	63,573	—	—	—
應付附屬公司款項	—	—	—	595
	68,741	1,773	969	2,090
一年後到期償還款項*	(63,573)	—	—	—
一年內到期償還款項	5,168	1,773	969	2,090

* 有關款額指就收購一間附屬公司而應付賣方的代價餘額。該等款額預計以兩年期之承付票支付，而該承付票將於取得有關洲頭咀項目之土地使用權證後予以發行，並以年利率8厘計息。

貿易應付款項及其他應付款項預期將於一年內清償。由於應付貨款及其他應付款項之期限不長，故其公平價值與其各自於結算日之賬面值相若。

應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

下列以本集團及本公司功能貨幣以外貨幣為單位之重大金額已計入貿易應付款項及其他應付款項內：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千元	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零五年 千元
人民幣	人民幣3,850	人民幣153	—	—

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

65

26. 少數股東貸款

少數股東貸款乃無抵押、免息及無固定還款期，惟預期須於二零零八年償還。

於首次確認時，貸款之公平價值乃根據以當時市場比率折現之估計日後現金流量現值而釐定。

少數股東貸款之變動如下：

本集團	千港元
於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日之結餘	—
透過收購附屬公司獲得 (附註32(b))	268,609
少數股東注資	(25,425)
應歸利息開支 (附註9)	1,752
於二零零六年十二月三十一日之賬面值	<u>244,936</u>

少數股東貸款之利息開支乃採用實際利率法，將實際年利率6厘應用於賬面值而計算。

於二零零六年十二月三十一日之貸款公平價值與其各自之賬面值相若。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

27. 可換股票據

於二零零五年十二月十六日，本公司發行面值60,000,000港元之3厘息可換股票據。

可換股票據由發行日期起計兩年按其面值60,000,000港元到期，或持有人可選擇由發行日期後第十五日起至到期日前十五日止期間按每股0.33港元將可換股票據兌換為本公司股份。

於二零零六年二月二十日，Grand Cosmos行使面值60,000,000港元之可換股票據所附兌換權，按兌換價每股0.33港元將票據兌換為181,818,181股本公司每股面值0.01港元之普通股。於二零零六年十二月三十一日並無可換股票據結欠。

可換股票據之變動如下：

本集團及本公司	可換股票據	可換股票據	總額
	之負債部分	之權益部分	
	千港元	(附註30) 千港元	千港元
於二零零五年十二月十六日首次確認	54,900	5,100	60,000
應計利息開支(附註9)	187	—	187
於二零零五年十二月三十一日及 二零零六年一月一日之賬面值	55,087	5,100	60,187
兌換可換股票據	(55,352)	(5,100)	(60,452)
應計利息開支(附註9)	595	—	595
已付利息	(330)	—	(330)
於二零零六年十二月三十一日之賬面值	—	—	—

負債部分及權益轉換部分之公平價值乃於發行票據時釐定。

於首次確認之負債部分之公平價值乃採用等同非可換股票據之市場利率計算。剩餘價值(即權益轉換部分之價值)於扣除遞延稅項後計入股東權益內(附註30)。

可換股票據之利息開支乃採用實際利率法，將實際利率7.75厘應用於負債部分而計算。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

67

28. 遞延稅項負債

年內，於資產負債表確認之遞延稅項負債及變動如下：

本集團	因可換股 票據而產生 千港元	預付 租金重估 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	—	—	—
於權益扣除 (附註30)	893	—	893
計入收益表 (附註10)	(33)	—	(33)
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	860	—	860
兌換可換股票據	(756)	—	(756)
計入收益表 (附註10)	(104)	—	(104)
透過收購附屬公司獲得 (附註32(b))	—	99,140	99,140
換算調整	—	982	982
於二零零六年十二月三十一日	—	100,122	100,122
本公司			因可換股 票據而產生 千港元
於二零零五年一月一日			—
於權益扣除 (附註30)			893
計入收益表 (附註10)			(33)
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日			860
兌換可換股票據			(756)
計入收益表 (附註10)			(104)
於二零零六年十二月三十一日			—

於結算日，本集團及本公司之估計未動用稅項虧損分別為32,903,000港元(二零零五年：16,469,000港元)及28,834,000港元(二零零五年：16,148,000港元)，可動用作抵銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利來源，故並無就該等結餘確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損可於香港無限期結轉。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

29. 股本

本集團及本公司	附註	二零零六年		二零零五年	
		股份數目 千股	股本面值 千港元	股份數目 千股	股本面值 千港元
法定：					
年初，每股面值0.01港元之普通股		30,000,000	300,000	30,000,000	300,000
股本重組					
— 將每100股每股面值0.01港元之股份合併為一股面值1.00港元之合併股份之股份合併		—	—	(29,700,000)	—
— 將每股面值1.00港元之合併股份分拆為100股每股面值0.01港元之股份之股份分拆		—	—	29,700,000	—
年終，每股面值0.01港元之普通股		30,000,000	300,000	30,000,000	300,000
已發行及繳足：					
年初，每股面值0.01港元之普通股		640,719	6,407	6,847,373	68,474
發行股份—股份配售		—	—	1,355,000	13,550
股本重組：					
— 於二零零五年八月五日將每100股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股面值1.00港元之股份之股份合併及將已發行股份面值由每股面值1.00港元削減為每股面值0.01港元		—	—	(8,120,350)	(81,204)
註銷繳足普通股股本		—	—	(16)	—
已發行股份：					
— 兌換可換股票據	(i)	181,818	1,818	—	—
— 公開發售	(ii)	267,324	2,674	—	—
— 行使紅利認股權證	(iii)	10	—	—	—
— 收購聯營公司		—	—	66,667	667
— 供股		—	—	492,045	4,920
年終，每股面值0.01港元之普通股		1,089,871	10,899	640,719	6,407

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

69

29. 股本 (續)

附註：

(i) 於二零零六年二月十六日，本集團主席余斌先生全資擁有之公司Grand Cosmos向票據持有人收購面值60,000,000港元之可換股票據，並於二零零六年二月二十日全數行使該可換股票據，按兌換價每股0.33港元將票據兌換為181,818,181股每股面值0.01港元之本公司普通股。

(ii) 於二零零六年八月三日，本公司完成按每股0.90港元之價格公開發售267,324,486股每股面值0.01港元之本公司普通股，比例為每持有40股現有股份獲發13股發售股份，以及每承購13股發售股份獲發10份紅利認股權證（「公開發售」），籌得所得款項淨額約234,500,000港元，主要用作收購一家附屬公司之51%股本權益。

就公開發售而言，已發行205,634,220份紅利認股權證，可於直至二零零八年八月二日止之兩年期間隨時按初步認購價每股1.10港元行使。倘認股權證獲全數行使，本公司將收取所得款項淨額約225,000,000港元。

(iii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，若干紅利認股權證持有人按初步認購價每股1.10港元行使認購權，以認購9,901股每股面值0.01港元之本公司普通股。於二零零六年十二月三十一日，概無尚未行使之可換股票據。

因兌換可換股票據、公開發售及行使紅利認股權證而發行之所有新股份在各方面均與本公司當時之現有股份享有同等權益。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

30. 儲備

本集團	附註	股份溢價 千港元	實繳 盈餘儲備 千港元	以股 付款儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日		532,609	—	—	—	—	(593,049)	(60,440)
股本重組：	29							
— 削減股本		—	81,204	—	—	—	—	81,204
— 註銷股份溢價賬		(542,404)	542,404	—	—	—	—	—
— 抵銷本公司累計虧損		—	(608,111)	—	—	—	608,111	—
註銷繳足普通股股本	29	—	—	—	—	—	—	—
發行股份：								
— 配售股份	29	8,130	—	—	—	—	—	8,130
— 收購聯營公司	29	19,333	—	—	—	—	—	19,333
— 供股	29	142,693	—	—	—	—	—	142,693
確認可換股票據之權益部分	27	—	—	—	5,100	—	—	5,100
可換股票據之權益部分之稅項	28	—	—	—	(893)	—	—	(893)
發行股份產生之開支		(4,354)	—	—	—	—	—	(4,354)
綜合海外實體產生之匯兌差額		—	—	—	—	1	—	1
年度虧損		—	—	—	—	—	(4,847)	(4,847)
於二零零五年十二月三十一日		156,007	15,497	—	4,207	1	10,215	185,927
兌換可換股票據	29(i)	58,496	—	—	(4,207)	—	—	54,289
發行股份：								
— 公開發售	29(ii)	237,919	—	—	—	—	—	237,919
— 行使紅利認股權證	29(iii)	11	—	—	—	—	—	11
確認股本結算之以股付款開支		—	—	3,584	—	—	—	3,584
發行股份產生之開支		(5,531)	—	—	—	—	—	(5,531)
綜合海外實體產生之匯兌差額		—	—	—	—	7,588	—	7,588
年度溢利		—	—	—	—	—	4,616	4,616
於二零零六年十二月三十一日		446,902	15,497	3,584	—	7,589	14,831	488,403

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

71

30. 儲備 (續)

本公司	附註	股份溢價 千港元	實繳 盈餘儲備 千港元	以股 付款儲備 千港元	可 換股票據 權益儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日		532,609	—	—	—	(608,111)	(75,502)
股本重組：	29						
— 削減股本		—	81,204	—	—	—	81,204
— 註銷股份溢價賬		(542,404)	542,404	—	—	—	—
— 抵銷本公司累計虧損		—	(608,111)	—	—	608,111	—
註銷繳足普通股股本	29	—	—	—	—	—	—
發行股份：							
— 配售股份	29	8,130	—	—	—	—	8,130
— 收購聯營公司	29	19,333	—	—	—	—	19,333
— 供股	29	142,693	—	—	—	—	142,693
確認可換股票據之權益部分	27	—	—	—	5,100	—	5,100
可換股票據之權益部分 之稅項	28	—	—	—	(893)	—	(893)
發行股份產生之開支		(4,354)	—	—	—	—	(4,354)
年度溢利		—	—	—	—	9,890	9,890
於二零零五年十二月三十一日		156,007	15,497	—	4,207	9,890	185,601
兌換可換股票據	29(i)	58,496	—	—	(4,207)	—	54,289
發行股份：							
— 公開發售	29(ii)	237,919	—	—	—	—	237,919
— 行使紅利認股權證	29(iii)	11	—	—	—	—	11
確認股本結算之以股付款開支		—	—	3,584	—	—	3,584
發行股份產生之開支		(5,531)	—	—	—	—	(5,531)
年度溢利		—	—	—	—	8,226	8,226
於二零零六年十二月三十一日		446,902	15,497	3,584	—	18,116	484,099

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

30. 儲備 (續)

(a) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。

(ii) 實繳盈餘儲備

因削減股本、註銷股份溢價賬而產生之金額及其中部分已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其股權持有人作出分派。

(iii) 可換股票據權益儲備

有關金額指根據附註2(k)(iii)所採納會計政策確認之本公司發行之未行使可換股票據權益部分之價值。

(iv) 外匯儲備

有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註2(j)所載會計政策處理。

(v) 以股付款儲備

資本儲備包括根據附註2(m)就以股付款採納之會計政策而確認之本集團授予僱員及非僱員之未行使購股權實際或估計數目之公平價值。

(b) 可供分派儲備

於二零零六年十二月三十一日，可供分派予本公司股權持有人之可供分派儲備為33,613,000港元（二零零五年：25,387,000港元）。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

73

31. 股本結算以股份為基準之交易

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，新購股權計劃已獲採納（「二零零五年計劃」）。本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括本公司之董事及僱員。二零零五年計劃於二零零六年八月五日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，本公司董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之僱員（包括執行及非執行董事）、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶而符合資格者參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目不得超過於採納二零零五年計劃日期已發行股份總數10%。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之10%上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數10%。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權）在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之最高股份數目不得超過不時已發行股份總數30%。

因行使於任何12個月期間向各參與者授出之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）而已發行及將予發行之股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數1%（「個人上限」）。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人士必須於該股東大會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i)股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份於緊接提呈日期前在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司之股份面值之最高者。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

31. 股本結算以股份為基準之交易 (續)

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後21日接受，承受人並須支付代價1港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

購股權可於授出購股權之日後六個月(或可由本公司董事釐定之較後日期)起計十年或直至二零一五年七月三十一日止期間(以較早者為準)行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

年內根據二零零五年計劃由僱員(包括董事)及非僱員持有之本公司購股權詳情及其變動載列如下：

(a) 下列為年內授出購股權之條款及條件，據此，所有購股權均以實物交付股份方式結算：

授出日期	行使期	歸屬條件	行使價	類別			二零零六年	二零零五年
				董事(附註)	僱員	非僱員	類別總計	類別總計
				已授出購 股權數目	已授出購 股權數目	已授出購 股權數目	已授出購 股權數目	已授出購 股權數目
二零零六年 九月十二日	二零零七年三月十三 日至二零一五年七 月三十一日	授出日期起計六個月	1.31港元	3,266,000	4,958,000	13,044,000	21,268,000	—
二零零六年 九月十二日	二零零八年三月十三 日至二零一五年七 月三十一日	授出日期起計一年半	1.31港元	3,266,000	4,958,000	13,044,000	21,268,000	—
二零零六年 九月十二日	二零零九年三月十三 日至二零一五年七 月三十一日	授出日期起計兩年半	1.31港元	3,268,000	4,984,000	13,062,000	21,314,000	—
				9,800,000	14,900,000	39,150,000	63,850,000	—

董事類別附註：

文小兵先生	5,000,000
劉日東先生	3,000,000
蔡澍鈞先生	600,000
鄭永強先生	600,000
鍾麗芳女士	600,000
	9,800,000

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，根據二零零五年計劃概無購股權獲行使、註銷或失效(二零零五年：無)。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

75

31. 股本結算以股份為基準之交易 (續)

(b) 購股權之公平價值及假設

基於未能可靠地估計所提供服務之公平價值，授出購股權而取得之服務之公平價值乃參考所授出購股權之公平價值計量。所授出購股權之公平價值乃按柏力克－舒爾茨期權定價模式（「柏力克－舒爾茨期權定價模式」）估計。購股權之合約年期被用作此模式之輸入資料。

購股權之公平價值及假設

於計量日期之公平價值（加權平均數）	0.28港元
於授出日期之股份收市價	1.30港元
行使價	1.31港元
預計波幅（以柏力克－舒爾茨期權定價模式下所用加權平均波幅列示）	35.06%
購股權有效年期（以柏力克－舒爾茨期權定價模式下所用加權平均有效期列示）	1.92年
預期股息收益	無
無風險利率（根據外匯基金債券）	3.66%至3.92%

預計波幅乃根據歷史波幅（按購股權之加權平均剩餘有效期計算），並就基於公開可得資料預期日後波幅之任何變化作出調整。預期股息乃以歷史股息為依據。主觀輸入之假設之變動可能會對公平價值之估計構成重大影響。

所授出購股權附帶服務條件。

(c) 截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團就本公司所授出購股權確認以股付款開支3,584,000港元（附註7）（二零零五年：無）。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

32. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅開支前溢利(虧損)相對於經營業務(所用)產生現金淨額之對賬

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除所得稅開支前溢利(虧損)	3,926	(4,814)
經調整以下各項：		
財務費用	2,347	220
財務收入	(2,636)	(240)
股本結算以股付款開支	3,584	—
廠房及設備折舊	338	121
應佔聯營公司虧損	112	—
應收承付票及應收賬款減值虧損	—	4,682
按公平價值計入損益表之金融 資產之公平價值虧損(包括出售之虧損)	—	267
出售附屬公司收益(附註c)	—	(2,990)
貿易應收款項及其他應付款項撥回	—	(137)
營運資金變動前之營運溢利(虧損)	7,671	(2,891)
貿易應收款項及其他應收款項(增加)減少	(8,032)	5,600
貿易應付款項及其他應付款項減少	(818)	(439)
經營業務(所用)產生現金	(1,179)	2,270
已付所得稅	(865)	—
經營業務(所用)產生現金淨額	(2,044)	2,270

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

77

32. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 收購附屬公司

於二零零六年十月十三日，本集團完成向賣方羅東亮先生收購榮威已發行股本中51股每股面值1美元股份之交易，相當於榮威已發行股本之51%，並出讓由當時股東注入之貸款總額282,568,000港元，總代價約為351,807,000港元。

	附註	收購前被 收購公司 之賬面值 千港元	公平價值 調整 千港元	二零零六年 公平值 千港元	二零零五年 公平值 千港元
已收購之資產淨值：					
廠房及設備	17	76	—	76	—
待發展物業		548,279	141,917	690,196	—
貿易應收款項及其他應收款項		146	—	146	—
現金及現金等值項目		2,467	—	2,467	—
貿易應付款項及其他應付款項		(4,168)	—	(4,168)	—
遞延稅項負債	28	(52,308)	(46,832)	(99,140)	—
應付當時股東之款項		(282,568)	—	(282,568)	—
少數股東貸款	26	(268,609)	—	(268,609)	—
(負債) 資產淨額		(56,685)	95,085	38,400	—
少數股東權益				(18,816)	—
應佔之51%已收購資產淨值				19,584	—
收購產生之商譽	19			49,655	—
				69,239	—
支付方式：					
已付現金代價				288,234	—
應付代價	25			63,573	—
總代價				351,807	—
已收購之股東貸款				(282,568)	—
				69,239	—
因收購附屬公司而產生之流出淨額：					
已付現金代價				286,995	—
有關收購之直接成本				1,239	—
				288,234	—
已購入之現金及現金等值項目				(2,467)	—
				285,767	—

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

32. 綜合現金流量表附註 (續)

(c) 出售附屬公司

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已出售之資產淨值：			
廠房及設備		—	112
投資物業		—	300
其他投資		—	119
應收賬款		—	469
應收承付票		—	171
貿易應收款項及其他應收款項		—	308
現金及現金等值項目		—	43
貿易應付款項及其他應付款項		—	(818)
應付所得稅		—	(1,359)
負債淨額		—	(655)
出售附屬公司之收益	11(a)	—	2,990
商譽之撇賬	19	—	8
		—	2,343
支付方式：			
現金		—	2,343
源自出售附屬公司之流入淨額：			
已收現金		—	2,343
已出售之銀行結餘及現金		—	(43)
		—	2,300

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

79

32. 綜合現金流量表附註(續)

(d) 收購聯營公司

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已收購之資產淨值：		
現金及現金等值項目	—	483
待發展物業	—	400,961
其他應收款項	—	28,468
其他應付款項	—	(145)
股東貸款	—	(169,168)
遞延稅項負債	—	(98,920)
資產淨值	—	161,679
應佔之49%已收購資產淨值	—	79,223
收購產生之商譽(附註20)	—	3,692
就股本權益支付之總代價	—	82,915
支付方式：		
已付現金代價	—	84,819
有關收購之直接成本	—	988
已發行股份之公平價值	—	20,000
發行可換股票據	—	60,000
總代價	—	165,807
已收購之股東貸款	—	(82,892)
	—	82,915
因收購聯營公司而產生之流出淨額：		
已付現金代價	—	84,819
有關收購之直接成本	—	988
	—	85,807

(e) 主要非現金交易

年內，Grand Cosmos行使面值60,000,000港元之可換股票據所附帶之兌換權，以每股0.33港元之兌換價將票據兌換為181,818,181股每股面值0.01港元之本公司普通股，有關詳情載於財務報表附註27。

年內，給予聯營公司之墊款71,905,000港元已資本化至聯營公司之股本，有關詳情載於財務報表附註20(a)。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

33. 僱員退休福利

定額供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其僱員參加了一項由省市政府籌辦之定額供款退休計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比向退休計劃供款。除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他離職後福利概無其他付款責任。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且不受上述定額供款退休計劃保障之僱員經營一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為一項由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員之有關收入之5%向強積金計劃供款，而上限為每月相關收入20,000港元。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時，即全數歸屬予僱員。

34. 經營租賃承擔

於結算日，本集團就土地及樓宇根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低租金承擔如下：

本集團	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	286	40

35. 資本承擔

本集團	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就物業建築及開發成本增加而已 訂約但未於財務報表撥備之資本開支	833,365	—

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

36. 關連人士交易

除本財務報表其他部份所披露之交易及結餘外，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

(a) 年內，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

關連人士關係	交易類別	附註	交易金額	
			二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
余斌先生， 本公司董事	於一名董事所給予貸款 之權益	9	—	13
Grand Cosmos， 本公司之最終控股公司	有關二零零五年供股 之包銷佣金		—	1,269
余斌先生實益擁有 之公司	(a) 支付予一間關連公司 之辦公室物業租金		484	79
	(b) 支付予一間關連公司 之樓宇管理及空調費		484	109
	(c) 一間關連公司免費租予 本集團主要營業地點		免費	免費
余斌先生實益擁有 之公司之僱員 及顧問	根據二零零五年計劃向 多名非僱員授出 39,150,000份購股權	(i)	2,198	—
蘇笑顏 · 前董事麥志揚 之配偶	出售一間附屬公司 之全部權益		—	200
Yaubond Limited 及其附屬公司， 為本集團聯營公司	項目發展項目管理 之服務收入	(ii)	4,162	—
榮威及其附屬公司之 少數股東	少數股東貸款 之應歸利息	9	1,752	—

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

36. 關連人士交易 (續)

(a) 年內，本集團已與關連人士進行以下重大交易：(續)

附註：

- (i) 根據本公司及其附屬公司United Prime Limited與本公司聯營公司Yaubond Limited訂立之委任契據，United Prime Limited作為本公司就Yaubond Limited之一個物業發展項目所委任之項目經理，其表現乃由本公司擔保，而該擔保由本公司董事余斌先生以本公司利益作出反彌償保證。
- (ii) 根據二零零五年計劃，本公司已向多名非僱員授出39,150,000份購股權，該等人士為由余斌先生實益擁有之公司所僱用或委聘之僱員及顧問。年內，該等人士已向本集團提供服務，而除獲授購股權外，彼等並無向本集團收取其他服務費用。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已就授出購股權確認開支2,198,000港元。

交易詳情載於董事會報告「關連交易」一節。

本集團並無就關連人士債務人之呆壞賬作出任何撥備，而於二零零六年及二零零五年內亦無就關連人士交易提供或獲得任何擔保。

(b) 主要管理人員補償

董事及主要管理層之其他成員於年內之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	5,384	3,091
其他長期福利	60	47
以股付款	786	—
	<u>6,230</u>	<u>3,138</u>

酬金總額已計入財務報表附註8所載之員工成本內。

37. 結算日後事項

- (a) 於二零零七年三月二日，本公司與六家機構投資者訂立一項票據購買協議，內容有關以本金額200,000,000美元發行及認購票據(「票據」)。該等票據於二零一三年到期、屬非上市性質、可兌換成本公司之普通股，並且抵押於本集團所持有之若干附屬公司及一家聯營公司之股份、以及本公司董事及控股股東余斌先生於本公司間接持有之全部持股作為押記。票據之抵押物將進一步增加至包括本集團於本公司擬收購之若干以公司內之全部權益。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

83

37. 結算日後事項 (續)

(a) (續)

票據之年息率為4%，於每半年期末支付。票據持有人有權以每股1.35港元之初步兌換價將票據兌換為本公司之兌換股份(惟須受價格重設下調機制(以每股1.00港元為限)所規限)。除非先前已被贖回、兌換或購買及註銷，否則本公司於到期日將按票據本金額之201.33%贖回每張票據，預計到期日約為二零一三年五月十日。

票據之發行事項須待若干條件達成後方可作實，其中包括獨立股東於二零零七年四月二十六日召開之股東特別大會上予以批准。所得款項淨額扣除發行票據之相關開支後，將約為192,500,000美元(或約1,503,800,000港元)。

(b) 於二零零七年三月二日，本集團與(a)保利(香港)投資有限公司(屬於本公司旗下一家附屬公司一名主要股東)及一名獨立第三方，以及與(b)余斌先生全資擁有之公司Wise Gain Investment Limited訂立兩項獨立協議，兩項協議之內容均為有關收購越天發展有限公司之全數權益及股東貸款及其於中國之全資附屬公司(「越天集團」)。兩項協議之總代價約為886,553,000港元。越天集團目前從事之唯一業務是一個位於廣州天河區之物業發展項目，當中包括一家酒店及辦公大樓(「Westin項目」)。收購事項須待若干條件達成後方可完成，其中包括獨立股東於二零零七年四月二十六日召開之股東特別大會上予以批准。

(c) 第十屆全國人民代表大會已於二零零七年三月十六日通過新中國企業所得稅法，由二零零八年一月一日起生效，據此，差不多所有於中國成立之企業均適用之新企業所得稅率將為劃一稅率25%。上述企業所得稅率轉變對本集團財務報表之影響，將視乎有關詳盡宣佈而定。本集團將於詳盡宣佈發出後評估新中國企業所得稅法之影響。

38. 金融工具－風險管理

本集團之主要金融資產為現金及銀行結存、短期銀行存款、貿易應收款項及其他應收款項以及按金。本集團之主要金融負債包括貿易應付款項及其他應付款項、少數股東貸款及遞延稅項負債。於結算日，本公司並無發行及並無持有任何用作買賣用途之金融工具，惟本公司於聯交所上市之已發行普通股及認股權證除外。本集團之金融工具所產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

38. 金融工具－風險管理 (續)

(a) 利率風險

本集團承受之利率風險主要與應付物業權益賣方之未償還收購成本有關，該筆款項乃按固定利率計息。本集團並無訂立任何利率對沖合約或任何其他衍生金融工具。該筆應付款項之利率及償還條款已於此等財務報表附註25披露。

(b) 外幣風險

本集團之主要業務為於中國經營物業發展業務。本集團與貨品及服務供應商之合約亦以人民幣為單位。由於港元兌人民幣之匯率受控制並維持於窄波幅，本集團並無對沖其外幣風險。然而，任何人民幣之外幣匯率之恆常變動可能對本集團之業績構成影響。

(c) 信貸風險

承受信貸風險之金融工具為應收款項及按金，以及現金及現金等值項目(包括短期銀行存款)。現金及存款短期存放於具備高信貸評級之持牌銀行，而應收款項及按金則由管理層密切監控。管理層預計信貸風險輕微。

本集團因交易對手違約而產生之信貸風險上限為此等財務報表之賬面值。

(d) 流動資金風險

本集團採取定期監控目前及預期流動資金之需求，以確保其維持充裕現金資源儲備及從財務機構取得足夠資金，以應付短期及長期流動資金所需。

(e) 公平價值

所有重大金融工具均以公平價值列賬，該公平價值與其於二零零六年十二月三十一日者並無重大差異。

本集團並無資產負債表外安排，而該等安排目前或未來對其財務狀況、收益或開支、經營業績、流動資金、資本開支或資本資源構成或可能構成影響，且對本公司股權持有人屬重大。

39. 核准財務報表

財務報表於二零零七年四月十八日獲董事會批准，並授權刊印。