

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

正輝中國集團有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立及登記的有限公司。其註冊辦事處位於**Cannon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda**及其主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為物業租賃、銷售土地使用權及銷售已發展物業及投資控股。本公司的直接控股公司為於香港成立的正輝國際發展有限公司(「正輝國際」)。董事認為本公司的最終控股公司為於英屬處女群島(「BVI」)註冊成立的**Future Opportunity Limited**(「Future Opportunity」)。

第26至83頁的財務報表乃按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,統稱包括香港會計師公會頒佈的一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務報表經董事會於二零零七年四月二十五日批准刊發。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

2.1 自二零零六年一月一日起，本集團採納於二零零六年一月一日首度生效而有關本集團的全部新訂及經修訂香港財務報告準則。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團會計政策出現任何重大變動。

2.2 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效的香港財務報告準則。本公司董事認為，應用該等香港財務報告準則不會對本集團的財務報表造成重大財務影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列 — 資本披露 ⁵
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ⁵
香港財務報告準則第8號	經營分類 ⁸
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號	採用根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟的財務報告的重列處理法 ¹
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號的範圍 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號	重估附帶衍生金融工具 ³
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號	集團及庫存股份交易 ⁶
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 ⁷

¹ 二零零六年三月一日或其後開始的年度期間生效

² 二零零六年五月一日或其後開始的年度期間生效

³ 二零零六年六月一日或其後開始的年度期間生效

⁴ 二零零六年十一月一日或其後開始的年度期間生效

⁵ 二零零七年一月一日或其後開始的年度期間生效

⁶ 二零零七年三月一日或其後開始的年度期間生效

⁷ 二零零八年一月一日或其後開始的年度期間生效

⁸ 二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

編製此等財務報表所採用的主要會計政策概述如下。除另有所述外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。

除若干金融資產及負債按公平值列賬外，財務報表乃根據歷史成本編製。有關計量準則詳載於下文的會計政策。

謹請留意，編製財務報表時已採用會計估計及假設。雖然該等估計乃根據管理層對現時事件及行動的最佳認知及判斷而作出，惟實際結果可能與該等估計有重大出入。涉及大量判斷或繁複的範疇，或假設及估計對財務報表而言屬重要的範疇，已於附註4披露。

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日的財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司乃本公司對其財務及營運決策有控制權藉以從其業務中獲益的實體（包括特殊用途實體）。當判斷本公司是否控制另一實體時，現時可執行或可轉換的潛在表決權的存在及影響均會考慮在內。附屬公司自控制權轉讓予本公司當日起全面綜合計算，並自終止控制權當日起不再綜合計算。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.3 附屬公司 (續)

業務合併(不包括合併共同控制公司)採用收購法入賬。此情況涉及按公平值重估於收購日期所有可識別資產及負債，包括該附屬公司的或然負債，而不論該等資產及負債於收購前是否記錄於該附屬公司的財務報表。於初步確認時，該附屬公司的資產及負債會按公平值計入綜合資產負債表，並將按照本集團的會計政策用作其後計量的基準。

集團公司間的集團內公司間交易、結餘及未變現收益，已於編製綜合財務報表時對銷。未變現虧損亦會撇銷，惟交易證明所轉讓資產出現減值則除外。

於本公司的資產負債表中，附屬公司按成本值減去減值虧損列賬。附屬公司的業績由本公司按於結算日已收及應收股息的基準列賬。

少數股東權益為附屬公司損益及資產淨值的一部份，該部份為非本集團擁有的股東權益，並非本集團的金融負債。

少數股東權益在綜合資產負債表中列為股本權益，與本公司股權持有人應佔股本權益分開呈列。少數股東權益應佔溢利或虧損於綜合收入報表分開呈列為本集團的業績分配。倘少數股東應佔虧損超過其所佔附屬公司股本權益的權益，超額部份和任何屬於少數股東的進一步虧損則分配予少數股東權益，惟以少數股東須承擔具有約束力的義務並有能力增加投資以彌補虧損為限。否則，該等虧損均會從本集團的權益扣除。倘該附屬公司其後錄得溢利，該等溢利則待收回本集團過往承擔的少數股東應佔虧損後，方始分配予少數股東。

3.4 外幣換算

財務報表以本公司功能貨幣港元呈列。

綜合計算實體的個別財務報表中，外幣交易按交易當日匯率換算為個別實體的功能貨幣。於結算日，以外幣計值的貨幣資產及負債乃按結算日的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及於結算日重新換算貨幣資產及負債而產生的外匯盈虧於收入報表確認。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.4 外幣換算 (續)

以外幣計值並按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的當時稅率換算，並呈報作為公平值損益的一部份。按歷史成本計量以外幣為單位的非貨幣項目概不重新換算。

在綜合財務報表中，原以本集團呈報貨幣以外貨幣呈列的海外業務所有個別財務報表均已換算為港元。資產及負債已按結算日的收市匯率換算為港元。收入與開支按交易當日的現行匯率或按申報期間的平均匯率換算為港元，惟前提是匯率並無重大波動。任何就此產生的差額個別計入權益的換算儲備。因於二零零五年一月一日或之後收購海外業務而導致的商譽及公平值調整已視作海外業務的資產與負債處理，並按收市匯率換算為港元。因於二零零五年一月一日之前收購海外業務所產生的商譽，乃按收購有關海外業務當日適用的匯率換算。

因換算於海外業務淨投資及指定用作對沖該等投資的借貸及其他貨幣工具而產生的匯兌差額均計入股東權益內。當出售海外業務時，該等匯兌差額於收入報表確認為出售的部份收益或虧損。

3.5 收益確認

物業交付買方及合理確定能收取有關應收款項時確認持作銷售物業的銷售收益。在確認收益當日前出售物業所收取的訂金及分期款項於資產負債表列作預收客戶款項。

在所有權轉移或所簽訂的銷售合約成為無條件時(取較早者)，銷售土地使用權予以確認。

經營租賃的應收租金收入在租期所涵蓋的會計期間內，以等額在收入報表確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在收入報表中確認應收租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

利息收益以時間比例基準應用有效利率法而確認。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.6 借貸成本

收購、建造或製造任何合資格資產所產生之借貸成本於為預期用途完成及準備此項資產所需期間資本化。合資格資產為須經相當長時間，方能準備就緒以供使用或出售之資產。其他借貸成本乃列作支銷。

3.7 商譽

因收購附屬公司而產生的商譽即業務合併成本或投資超過本集團所佔被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值。商譽每年進行減值測試，並按成本減去累計減值虧損入賬。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配予現金產生單位，並每年作減值測試。

本集團於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益高於業務合併或共同控制公司的成本，任何多出部份乃即時於溢利或虧損內確認。

其後出售附屬公司時，已資本化商譽的應佔數額於釐定出售損益金額時列賬。

3.8 投資物業

投資物業指擁有或持有租賃權益的土地及樓宇以賺取租金收入及／或資產增值的物業，包括就尚未確定未來用途而持有的土地。

當本集團持有經營租賃的物業權益以賺取租金收入及／或資產增值，該權益按個別物業的原則分類及列賬為投資物業。已被分類為投資物業的任何物業權益以如持作融資租賃列賬，其權益則以應用在以融資租賃持有的其他投資物業所適用的相同會計政策列賬。

於初步確認時，投資物業按成本值(包括任何直接應佔開支)計量。經初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值乃由對有關投資物業位置及性質有充分經驗的外聘專業估值師作出。於資產負債表內確認的賬面值反映於結算日的當時市況。

公平值變化或出售投資物業所產生的盈虧計入產生期間的損益。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.9 物業、廠房及設備

租賃物業乃按重估價值(即於重估日期的公平值減去其後任何累計折舊及攤銷以及其後任何減值虧損的數額)列賬。

公平值由外聘專業估值師定期進行評估而釐定，以確保賬面值與使用於各結算日的公平值所釐定者不會有重大差別。租賃物業按市值基準或折舊重置成本基準(如適合)估值。折舊重置成本界定為土地的現有用途價值，以及樓宇及構築物的全新重置成本(包括費用及財務開支)的估計，並就樓齡、狀況和功能過時作出調減。所有其他物業、廠房及設備按收購成本減去累計折舊及累計減值虧損列賬。

租賃物業重估所得的任何盈餘計入權益中的物業、廠房及設備重估儲備，除非有關資產的賬面值先前曾按附註3.10所述錄得重估減值或減值虧損。重估增值在收入報表確認，但以先前曾在收入報表確認的減值數額為限，其餘增值部份於物業、廠房及設備重估儲備內處理。租賃物業因重估或減值測試而錄得的賬面淨值減少，與資產重估儲備內有關同一資產的任何重估盈餘對銷，其餘減值在收入報表內確認入賬。

折舊乃按照物業、廠房及設備的以下估計可使用年期以直線法撇銷其成本值或重估值，減其估計殘值：

租賃物業	租期與二十年的較短者
租賃物業裝修	租期與五年的較短者
傢俬、裝置、設備	五至十年
廠房及機器	十年
汽車	五年

報廢或出售盈虧按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於收入報表確認。權益內餘下的任何重估盈餘均處理為出售租賃物業的保留溢利。

其後成本僅會在項目相關的未來經濟效益可能會流入本集團及能可靠計量項目成本時，視乎情況計入資產賬面值或確認為獨立資產。維修及保養等所有其他成本，均於產生的財務期間自收入報表扣除。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.10 資產減值

物業、廠房及設備、商譽及於附屬公司的投資須進行減值測試，每當有跡象顯示資產賬面值未必可收回時測試減值。

商譽及可使用期無限或尚未可供使用的其他無形資產，不論有否出現任何減值跡象，均最少每年進行減值測試。所有其他資產在出現未必能收回有關資產賬面值的跡象時測試減值。

減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額，即時確認為開支，除非有關資產根據本集團的會計政策按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損視為根據該政策的重估減值(詳見附註3.9)。可收回金額為反映市況的公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險的評估。

為評估減值，倘資產產生的現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入的最少資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試，另有部份按現金產生單位測試。商譽分配至在預期可受惠於相關業務合併協同效應的現金產生單位，即本集團內為內部管理目的而監控商譽的最小單位。

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

商譽減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回款額的估計有所改變，則撥回減值虧損，惟以資產的賬面值(扣除折舊或攤銷後)不得超出假設過往年度該資產未確認減值虧損的情況下原該釐定的賬面值。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.11 在建物業

可供在日常業務過程中未來銷售的在建物業以成本值與可變現淨值的較低者記入流動資產並列賬。成本包括土地徵用成本、加總開發、物業及供應之成本、工資及其他直接費用，適當比例的間接費用及撥充資本的借貸成本(附註3.6)。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及估計銷售開支。

在建物業概無計提折舊。

於完工後，物業撥入待售物業。

3.12 待售物業

本集團已發展落成物業的成本，按該發展項目中未售物業所佔發展總成本的部份釐定。持作出售的落成物業的成本包括所有購買成本、轉換成本，以及將存貨達致其現有地點及狀況所產生的其他成本。

待售物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計銷售開支。

3.13 租約

本集團確定協議具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產的權利，則該協議(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排的內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃的法律形式。

(i) 本集團租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，倘租賃使所有權的絕大部份風險和回報轉移至本集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有；倘租賃不會使所有權的絕大部份風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；惟以下情況除外：以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業，倘劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註3.8)。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.13 租約 (續)

(ii) 作為承租人的經營租賃支出

倘本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租期所涵蓋的會計期間內，以等額在收入報表中列支；惟倘有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。接獲的租賃激勵均在收入報表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內在收入報表中列支。

(iii) 作為出租人根據經營租賃出租的資產

根據經營租賃出租的資產按資產性質計量及呈列。協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本加入出租資產的賬面值並按與租金收入相同的基準於租期內列支。

應收經營租賃的租金收入會在租期所涵蓋的會計期間內，確認入損益；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的收益模式則除外。獲授予的租賃激勵在損益賬中確認為租賃淨收款總額的組成部份。或然租金在其產生的會計期間內確認為收入。

3.14 金融資產

本集團對金融資產(於附屬公司投資除外)的會計政策如下。

對沖工具除外的金融資產分為以下類別：

- 持有至到期日投資
- 按公平值計入損益賬的金融資產
- 貸款及應收款項
- 待售金融資產

管理層於初步確認時根據購入金融資產的用途釐定其金融資產的分類，並在容許及適當情況下，於每個報告日期重新評估有關歸類。

所有金融資產僅會在本集團成為有關工具的合約條文的訂約方時，方予確認。初步確認金融資產時乃按公平值計量，而假若投資並非按公平值計入損益賬，則按直接應佔交易成本計量。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.14 金融資產 (續)

當收取投資現金流量的權利屆滿或擁有權的絕大部份風險與回報已轉讓時解除確認金融資產。於各結算日會對金融資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。倘有出現任何上述證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且並無在活躍市場計算報價。貸款及應收款項其後採用實際利息法計算的攤銷成本，減任何減值虧損列賬。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本的組成部份的各項費用。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產包括非衍生性金融資產(被指定為該類別的金融資產或不能列入任何其他類別的金融資產)。所有該類別金融資產其後按公平值計量，公平值變動產生的損益直接於權益中確認，惟減值虧損及匯兌損益則除外，直至解除確認金融資產時，先前已於權益中確認的累計損益將記入損益賬。用實際利率法計算的利息於損益賬確認。於出售時，先前於損益賬中確認的累計損益將撥入收入報表。

於股本證券的待售投資(未於交投活躍市場上報價及其公平值亦不能可靠地計量)及衍生工具(與該未報價股本工具掛鉤並須透過交付該股本工具結算)，於初步確認後各結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.14 金融資產 (續)

金融資產減值

於各結算日評估有否任何客觀證據顯示金融資產出現減值。倘存在任何該跡象，則減值虧損計量及確認如下：

(i) 以攤銷成本列賬的資產

如有出現貸款及應收款項客觀減值證據，則按資產賬面值與按照財務資產原定實際利率(即於初步確認時計算的實際利率)折現的估計未來現金流量(不包括未招致的未來信貸虧損)現值兩者的差額計量虧損金額。虧損金額於減值出現期間在損益賬中確認。

倘若其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則撥回過往確認的減值虧損，惟於撥回減值當日不得導致財務資產賬面值超過如無確認減值的原有攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益賬中確認。

(ii) 待售金融資產

當待售金融資產的公平值減少已直接於權益確認及有客觀證據表明資產減值時，從權益中扣除有關金額，並記入損益賬作為減值虧損。該金額乃按資產購置成本(扣除任何本金償還及攤銷)及公平現值，減該資產先前於損益賬中確認的任何減值虧損計量。

分類為待售的股本工具投資撥回不得於收入報表確認。公平值的隨後增加直接於權益確認。倘公平值的隨後增長客觀上與減值虧損確認之後發生的事相關，則債務證券的減值虧損將予撥回。在此情況下減值虧損的撥回於損益賬確認。

(iii) 以成本列賬的金融資產

減值虧損的金額應按該金融資產的賬面值與以類似金融資產當前市場回報率折現計算所得的預計未來現金流量現值之間的差額計量。該資產減值損失將不會於隨後期間轉回。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.15 所得稅的會計方法

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括於結算日尚未繳付並與即期或先前申報期有關應付予稅收機關或稅收機關申索的稅務責任。該等稅務責任乃根據其相關財務期間適用稅率及稅法，按應課稅溢利計算。稅項資產或負債所有變動於收入報表稅項開支項下確認。

遞延稅項乃按於結算日資產及負債於財務報表的賬面值與其各自的稅基的暫時差異以負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差異確認。倘可能出現可供動用的可扣減暫時差異、未動用稅項虧損及未動用稅務抵免，則就所有可結轉的可扣減暫時差異、未動用稅項虧損以及其他未動用稅務抵免確認遞延稅項資產。

倘商譽或初步確認(業務合併除外)某交易的資產負債產生的暫時差異對應課稅或會計損益無影響，則不確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差異會確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差異的撥回及暫時差異將不會於可見將來撥回則另作別論。

遞延稅項乃不作貼現按預期於結清負債或變現資產的期間的稅率計算，惟該等稅率於結算日須為已實施或大部份實施。

遞延稅項資產或負債變動乃於收入報表確認，而倘與直接扣除自或計入權益的項目有關，則於權益中確認。

3.16 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括銀行及手頭現金，減去須按要求償還的銀行透支，並構成本集團現金管理的一部份。

3.17 股本

普通股歸類為權益。股本以已發行股份面值釐定。

任何與發行股份有關的交易成本會自股份溢價中扣除(減去任何相關所得稅利益)，惟以權益交易直接應佔的增量成本為限。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.18 退休福利成本及短期僱員福利

定額供款計劃

本集團遵照強制性公積金計劃條例設立一項定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，對象為合資格參與強積金計劃的僱員。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出，並於按照強積金計劃的規則應付時於收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開，並由獨立管理基金持有。本集團為強積金計劃作出的僱主供款在作出時全數歸僱員所有。

本公司於中國營運的附屬公司僱員須參與由當地市政府管理的中央退休金計劃。該附屬公司須按僱員基本薪金的若干百分比對中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃的規則，該等供款於應支付時在收入報表扣除。

短期僱員福利

僱員可享有的年假於累計予僱員時確認。因僱員於截至結算日前提供服務而可享有的年假的估計負債會予以撥備。

不能累積的補假(如病假及產假)，於休假時方予以確認。

3.19 以股份支付的僱員補償

所有二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年一月一日未歸屬的股份付款安排於財務報表確認。本集團為其僱員設立權益結算以股份支付補償計劃。

所有為換取授予以股份支付補償的僱員服務乃按其公平值計量。此乃參考所獲購股權多少而間接釐定，其價值於授出日期評值並排除一切非市場歸屬條件(如盈利水平及銷售增長目標)的影響。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.19 以股份支付的僱員補償 (續)

所有以股份支付的補償最終於收入報表確認為開支，而權益(購股權儲備)則相應調高。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則按對預期歸屬的購股權數目的最佳估計於歸屬期確認開支。作出有關預期變成可行使購股權的數目的假設時，會將非市場歸屬條件納入考慮。倘有跡象顯示預期歸屬的購股權數目與原估計有出入，則於其後修訂估計。倘最終行使的購股權數目少於原估計，則不就往期確認的開支作出調整。

行使購股權時，過往於購股權儲備確認的金額將轉撥至資本儲備。當購股權遭沒收或於到期仍未行使時，過往於購股權儲備確認的金額將轉撥至保留溢利。

3.20 金融負債

本集團的金融負債包括應收賬款及其他應收款項、已收客戶按金、銀行借貸及應付董事、一間間接控股公司、少數股東及關連公司款項。

金融負債在本集團成為票據合約協議一方時確認。所有與利息相關的支出均於收入報表中確認為融資成本開支。

當負債項下的責任獲解除或註銷或屆滿時，則解除確認金融負債。

倘現有財務負債由同一貸款人按大致不同的條款以另一項金融負債取代，或現有負債條款經大幅修改，則有關交換或修改視作解除確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值間的差額則於收入報表確認。

銀行借貸初步按公平值確認，當中扣除所產生的交易成本。借貸其後按攤銷成本列賬，而所得款項(已扣除交易成本)與贖回價之間的任何差異則於借貸期限內使用實際利率法確認入收入報表。

借貸乃劃分為流動負債，除非本集團有權無條件將結算負債的期限延遲至結算日後最少12個月則作別論。

應付賬款及其他應付款項初步乃按其公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.21 撥備及或然負債

當本集團須就已發生的事件承擔現有法律或推定義務，因而可能導致須以經濟效益之資源外流履行義務，並可就此作出可靠的估計時，本集團便會計提撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計履行義務所需支出的現值計列準備。

所有撥備會於各結算日審閱，並作出調整以反映現時的最佳估計。

倘含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠估計，便會將有關義務披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。倘本集團的義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但資源外流的可能性極低則除外。

或然負債乃於將購買價分配至業務合併中購入資產及負債的過程中確認。或然負債於收購當日初步按公平值計量，其後則按於上述相關撥備中將予確認的金額與初步確認的金額減任何累計攤銷(如適當)兩者的較高者計量。

3.22 發出財務擔保

財務擔保合約乃一種合約，規定發行人(擔保人)作出特定付款以彌償持有人因債務人未能根據債務工具的條款支付款項而引致之損失。

倘本集團發出財務擔保，擔保公平值初步按遞延收入確認入其他應付款項。倘發出擔保已收或應收代價，則代價根據本集團適用於資產分類的政策予以確認。倘該代價已收或應收，則於初步確認任何遞延收入時立即於損益賬列支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益賬內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘擔保持有人有可能省視擔保下的本集團；及本集團的申索款額預期超過現時賬面值，即初步確認的金額減累計攤銷(如適合)，則確認有關準備。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策概要 (續)

3.23 關連人士

以下人士被視為本集團的有關連人士，倘：

- (a) 該人士直接地，或間接地透過一位或多位中介者(i)控制本公司／本集團，或受本公司／本集團所控制，或與本公司／本集團受共同控制；(ii)持有本公司／本集團的權益以至足以對本公司／本集團產生重大的影響力；或(iii)擁有本公司／本集團的共同控制權；
- (b) 該人士為聯營公司；
- (c) 該人士為共同控制實體；
- (d) 該人士為本集團或其母公司的主要管理層成員；
- (e) 該人士為(a)或(d)項所提及的任何人士的直系家屬；
- (f) (d)或(e)項所述任何人士直接或間接地控制或共同控制該人士，或直接或間接地對該人士構成重大的影響，或直接或間接地擁有該人士的重大投票權；或
- (g) 該人士乃本集團或與本集團有關連的實體為其僱員而設的離職後福利計劃。

3.24 分類報告

按照本集團內部財務報告制度，本集團決定以業務分類為首要報告方式，地區分類為次要報告方式。

就業務分類報告而言，未分配成本指公司開支。分類資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、在建物業、待售物業、應收款項及經營現金，並主要剔除企業資產及待售投資。分類負債包括經營負債，並剔除稅項撥備及若干公司借貸等項目。

資本開支包括添置投資物業及物業、廠房及設備，包括透過購入附屬公司進行收購而產生的添置項目。

進行地區分類報告時，收益按客戶所在國家歸類，而總資產及資本開支則按資產所在地歸類。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

4. 重要會計估計及判斷

估計將按過往經驗及其他因素(包括相信在某時情況下合理發生的預期未來事項)作出持續評估。

4.1 重要會計估計及判斷

本集團作出有關未來的估計及假設。定義上，會計估計與相關實際結果甚少相同。存在可能導致下一財務年度的資產及負債賬面值重大調整的重大風險的估計及假設載列如下：

(i) 所得稅

本集團須繳納中國內地的所得稅。釐定所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中有很多交易及計算不能作出明確的最終稅務決定。本集團以會否出現額外到期稅項的估計為基準，確認預期稅項事宜所產生的負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄金額不同，則有關差額將影響作出決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

(ii) 投資物業及租賃物業

本集團的投資物業及租賃物業分別根據附註3.8及3.9按公平值呈列。投資物業及租賃物業的公平值由一間獨立合資格專業測量師行—第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)釐定，而投資物業及租賃物業於有關年度的公平值分別載於附註15及附註16。該等估值乃基於若干假設，可能不明朗因素影響而與實際結果迥異。

作判斷時，所考慮的假設乃主要基於結算日的市況及適用資本率。此等估計被定期與實際市場數據，及本集團達成的實際交易進行比較。

(iii) 待售物業

待售物業用成本法估值，按成本或可變現淨值的較低者對待售物業進行估值。成本用加權平均法釐定，估計可變現淨值一般為市價減銷售開支。當持作出售的物業可變現淨值經評估低於成本時，須計提撥備。該評估須運用估計。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

4. 重要會計估計及判斷 (續)

4.1 重要會計估計及判斷 (續)

(iv) 土地增值稅

本集團須繳納中國內地的土地增值稅。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。本集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。

(v) 應收賬款

管理層認為由於本集團大部份營運資金均投入貿易應收賬款之中，故已設立詳細程序以監察是項風險。本集團在決定是否需要為呆壞賬計提撥備時，已將賬齡狀況及可收回成數納入考慮之列。識別出呆賬後，負責的銷售人員將與有關客戶進行商討並匯報能夠收回有關款項的成數。只有在貿易應收賬款不可能收回時，方會計提特別撥備。就此而言，本公司董事考慮到本集團的過往記錄及土地使用權銷售及物業銷售業的整體狀況，信納此項風險乃屬微不足道，而本集團在綜合財務報表中已就呆賬計提足夠撥備。

4.2 應用實體的會計政策的標準判斷

收益確認

如附註5所披露，本集團已於年內確認待售物業的銷售收益。評估實體何時將擁有權的重大風險及回報轉讓予買方需檢查交易情況。在大多數情況下，轉移擁有權的風險及回報的同時亦向買方轉交法定所有權或移交管有權或相關政府機關簽發完成證書。本集團相信，其銷售確認基準(見附註3.5)為正確，並屬於中國現行常規。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

5. 收益及其他收入

年內本集團的收益及其他收入呈列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
來自本集團主要業務的收益		
物業租賃	19,707	15,413
銷售土地使用權	—	30,639
銷售已發展物業	36,975	61,047
	56,682	107,099
其他收入		
銀行利息收入	243	1,287
終止物業發展項目已收補償(扣除應計成本)	4,000	—
匯兌收益	5,522	2,237
其他	294	401
	10,059	3,925

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 分類資料

主要報告分類－業務分類

本集團的主要業務為物業租賃、銷售土地使用權及銷售已發展物業。此三項業務分類乃本集團編製其主要分類資料報告的基礎。有關此等業務的分類資料呈列如下：

二零零六年

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售已發展 物業 千港元	本集團 千港元
收益	19,707	—	36,975	56,682
分類業績	18,530	—	9,079	27,609
未予分配收入				6,059
未予分配開支				(31,744)
經營溢利				1,924
過往年度銷售應佔額外土地增值稅				(57,332)
融資成本				(3,749)
所得稅前虧損				(59,157)
所得稅抵免				20,047
本年度虧損				(39,110)
分類資產	164,318	77,706	272,462	514,486
未予分配資產				128,222
資產總值				642,708
分類負債	—	—	150,766	150,766
未予分配負債				181,636
負債總額				332,402
資本開支	—	—	9	9
折舊	170	—	3,880	4,050
未予分配部份				13
				4,063
攤銷費用	—	—	90	90
其他非現金性支出	492	—	1,086	1,578

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

主要報告分類－業務分類 (續)

二零零五年

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售已發展 物業 千港元	本集團 千港元
收益	15,413	30,639	61,047	107,099
分類業績	46,265	18,546	(6,836)	57,975
未予分配收入				3,925
未予分配開支				(29,600)
經營溢利				32,300
融資成本				(5,393)
所得稅前溢利				26,907
所得稅費用				(2,163)
本年度溢利				24,744
分類資產	156,017	71,622	231,151	458,790
未予分配資產				188,564
資產總值				647,354
分類負債	—	—	85,593	85,593
未予分配負債				225,585
負債總額				311,178
資本開支	885	—	4,799	5,684
折舊	180	—	3,378	3,558
未予分配部份				13
				3,571
攤銷費用	—	—	52	52
其他非現金性支出	—	—	737	737
未予分配部份				313
				1,050

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

6. 分類資料 (續)

次要呈報分類 — 地區分類

本集團於兩年內的所有收益均來自中國及本集團的分類資產中有逾90% (二零零五年：逾90%) 位於中國。因此並無呈列地區分類資料。

年內，本集團逾90% (二零零五年：逾90%) 的資本開支於中國產生。

7. 經營溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營溢利乃經扣除／(計入) 下列各項：		
員工成本		
董事酬金 (附註14)	4,066	4,088
員工退休福利計劃供款	456	552
其他員工成本	5,553	4,907
員工成本總額	10,075	9,547
物業、廠房及設備折舊	4,063	3,571
有關下列各項的經營租賃費用：		
— 土地及樓宇	603	884
— 辦公室設備	11	11
— 預付租金	90	52
核數師酬金		
— 本年度	715	1,064
— 撥備不足／(超額撥備)	680	(140)
應收賬款的減值撥備	1,086	737
租金收入減支出	(19,022)	(14,709)

本集團於兩年內確認為開支的待售物業成本等於綜合收入報表所列的銷售成本。

物業、廠房及設備折舊已計入行政開支。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

8. 過往年度銷售土地使用權及物業應佔額外土地增值稅

根據相關本地稅務局發佈之稅務通知，本集團自二零零三年開始按銷售及預售物業所得款項的1%至3%繳納土地增值稅。除向當地稅務局繳納該稅項外，往年並無就土地增值稅作出其他撥備。董事認為，除交納本集團物業銷售及預售所得款項的固定百分比款項外，相關稅務機構不會徵收額外土地增值稅。

根據稅務局土地增值稅法規的近期公佈，本集團根據徵收土地增值稅法規的最新實施及執行，就售出過往年度土地使用權及物業作出57,332,000港元的額外土地增值稅撥備。

本公司於二零零二年重組及上市後，蘇邦俊先生、International Offshore Development Limited、正輝國際及Future Opportunity(下文統稱「契諾人」)本公司實益擁有人與本公司訂立稅項彌償保證契據，在若干條款及條件下，各契諾人共同及個別承諾，就本集團任何成員於本公司股份於聯交所上市(「上市日期」)前，因或就賺取、應計或收取的收入、溢利或收益，或就上市日期前發生或視作發生的行為、交易或事件，而須繳納的土地增值稅彌償本公司。於二零零六年十二月三十一日，本公司董事估計契諾人支付的土地增值稅彌償為7,324,000港元，該款項已計入本公司及本集團的其他應收款項(附註23)及資本儲備。

9. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
以下各項之利息：		
— 須於五年全數償還的銀行貸款	3,324	5,194
— 須於五年全數支付少數股東款項	425	199
	3,749	5,393
減：在建物業的撥充資本款項	—	—
	3,749	5,393

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

由於本集團於該兩年內並無在香港產生或賺取應課稅項溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。中國企業所得稅乃按各附屬公司適用的稅率計算。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期稅項		
中國		
— 本年度稅項	454	1,956
— 往年超額撥備	—	(10,207)
	454	(8,251)
遞延稅項		
本年度(附註32)	(20,501)	10,414
所得稅總額(抵免)／開支	(20,047)	2,163

按適用稅率計算之所得稅開支與會計(虧損)／溢利之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所得稅前(虧損)／溢利	(59,157)	26,907
按中國所得稅率33%(二零零五年：33%)計算之稅項	(19,522)	8,879
不可扣減開支之稅務影響	1,571	462
毋須課稅收益之稅務影響	(5,717)	(3,144)
未確認稅項虧損之稅務影響	3,858	6,177
在其他司法管轄區經營之附屬公司交納不同稅率稅務之影響	(389)	19
往年超額撥備及撥回撥備	—	(10,207)
其他	152	(23)
所得稅(抵免)／開支	(20,047)	2,163

11. 本公司股本持有人年內應佔虧損／溢利

本公司股本持有人應佔綜合虧損為22,469,000港元(二零零五年：溢利20,459,000港元)，其中7,701,000港元之虧損(二零零五年：8,096,000港元)已列入本公司財務報表。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

12. 股息

(a) 本年度股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
無擬派末期股息(二零零五年：1.0港仙)	—	2,926

本年度並無建議派發末期股息。截至二零零五年十二月三十一日止年度，結算日後擬派之末期股息並未於結算日確認為負債，但列作截至二零零五年十二月三十一日止年度的留存溢利分派。

(b) 上一財政年度股息，於是期內批准及派發

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
上一財政年度末期股息每股1.0港仙(二零零五年：1.0港仙)	2,926	2,926

13. 每股盈利／虧損

每股基本虧損／盈利乃按本公司股本持有人應佔虧損約22,469,000港元(二零零五年：盈利20,459,000港元)及年內已發行普通股股份292,600,000股(二零零五年：292,600,000股)計算。

由於行使購股權之影響為反攤薄，截至二零零六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損及截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利未予呈報。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

14. 董事薪酬及高級管理層酬金

董事具體薪酬之詳情如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他福利 千港元	以股權結算 並以股份 支付的 款項開支 千港元	退休金 計劃成本 千港元	總額 千港元
二零零六年					
執行董事					
蘇邦俊先生	—	1,930	—	—	1,930
林漢強先生	—	390	—	—	390
蔡敦禾先生	—	872	—	12	884
蘇邦元先生	—	650	—	12	662
獨立非執行董事					
許業榮先生	80	—	—	—	80
紀華士先生	60	—	—	—	60
古兆豐	60	—	—	—	60
	200	3,842	—	24	4,066
二零零五年					
執行董事					
蘇邦俊先生	—	1,785	22	—	1,807
林漢強先生	—	390	31	4	425
蔡敦禾先生	—	846	58	12	916
蘇邦元先生	—	758	42	12	812
獨立非執行董事					
許業榮先生	30	—	19	—	49
紀華士先生	30	—	19	—	49
古兆豐	30	—	—	—	30
酬金總額	90	3,779	191	28	4,088

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

14. 董事薪酬及高級管理層酬金 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士包括四名董事(二零零五年：四名董事)，詳情如上所述。另一名最高酬金人士(二零零五年：一名人士)如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金、津貼及其他福利	325	347
購股權福利開支	—	15
考績獎金	12	12
	337	374

另一名人士(二零零五年：一名人士)之酬金介乎於零至1,000,000港元的範圍內。

本集團概無向董事或最高薪人士支付任何酬金，以吸引彼等加盟本集團或作為失去職位之補償。年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零五年：無)。

15. 投資物業 — 本集團

本集團為賺取租金或資本增值而根據經營租約持有之所有物業權益均以公平值計算，並計作投資物業。

資產負債表呈列之賬面值變動如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日之賬面值	150,296	14,123
貨幣調整	5,430	272
添置	—	885
出售	(1,606)	—
轉撥自在建物業	—	91,325
轉撥自代售物業	592	12,135
公平值變動(虧損)/收益	(492)	31,556
於十二月三十一日之賬面值	154,220	150,296

財務報表附註

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 (續)

本集團於投資物業權益之賬面值分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期租約	23,020	21,924
中期租約	131,200	128,372
於十二月三十一日之賬面值	154,220	150,296

本集團的投資物業位於中國，大多數投資物業均根據經營租約出租。投資物業於二零零六年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值按市值估值。所謂市值，就所下的定義而言，指自願買方與自願供應商於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業的估計價值。投資物業公平值減少約492,000港元(二零零五年：增加31,556,000港元)已計入綜合收入報表。

於二零零六年十二月三十一日，賬面淨值約119,500,000港元(二零零五年：116,346,000港元)之若干投資物業已抵押為本集團銀行貸款抵押(附註31)。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢具、 裝置及設備 千港元	廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日						
成本或估值	26,385	4,892	2,993	278	3,713	38,261
累計折舊	(1,654)	(823)	(1,452)	(90)	(2,559)	(6,578)
賬面淨值	24,731	4,069	1,541	188	1,154	31,683
截至二零零五年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	24,731	4,069	1,541	188	1,154	31,683
貨幣調整	476	63	28	3	23	593
添置	2,551	—	135	—	—	2,686
轉撥	4,132	(4,132)	—	—	—	—
重估	245	—	—	—	—	245
轉撥自在建物業	6,696	—	—	—	—	6,696
折舊	(3,178)	—	(220)	(13)	(160)	(3,571)
期末賬面淨值	35,653	—	1,484	178	1,017	38,332
於二零零六年一月一日						
成本或估值	41,110	—	3,184	283	3,785	48,362
累計折舊	(5,457)	—	(1,700)	(105)	(2,768)	(10,030)
賬面淨值	35,653	—	1,484	178	1,017	38,332
截至二零零六年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	35,653	—	1,484	178	1,017	38,332
貨幣調整	900	—	59	7	40	1,006
添置	8	—	1	—	—	9
重估	1,384	—	—	—	—	1,384
折舊	(3,524)	—	(410)	(13)	(116)	(4,063)
期末賬面淨值	34,421	—	1,134	172	941	36,668
於二零零六年十二月三十一日						
成本或估值	44,462	—	2,940	294	3,936	51,632
累計折舊	(10,041)	—	(1,806)	(122)	(2,995)	(14,964)
賬面淨值	34,421	—	1,134	172	941	36,668

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

本集團之租賃物業位於中國及於二零零六年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值按市值或以折舊重置成本法(如適當)估值為**34,421,000**港元(二零零五年：**35,653,000**港元)。重估盈餘約為**1,384,000**港元(二零零五年：**245,000**港元)，已計入物業、廠房及設備重估儲備。

倘租賃物業不曾獲重估，則將於此等財務報表按歷史成本減累計折舊約**37,749,000**港元(二零零五年：**39,305,000**港元)列賬。

於結算日，約**25,509,000**港元(二零零五年：**24,337,000**港元)的租賃物業尚未獲得房屋所有權證。該等租賃物業已獲得土地使用權証，約**4,151,000**港元(二零零五年：**4,064,000**港元)之賬面值已計入預付租金(附註17)。本集團獨立中國法律顧問認為，本集團有權獲得土地房屋所有權証而並無法律障礙。

以上資產之成本或估值分析如下：

	租賃物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢具、 裝置及設備 千港元	廠房及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二零零五年十二月三十一日						
— 成本	—	—	3,184	283	3,785	7,252
— 估值	41,110	—	—	—	—	41,110
	41,110	—	3,184	283	3,785	48,362
於二零零六年十二月三十一日						
— 成本	—	—	2,940	294	3,936	7,170
— 估值	44,462	—	—	—	—	44,462
	44,462	—	2,940	294	3,936	51,632

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 (續)

本公司

	傢具、 裝置及設備 千港元
於二零零五年一月一日	
成本	63
累計折舊	(26)
賬面淨值	37
截至二零零五年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	37
折舊	(13)
期末賬面淨值	24
於二零零六年一月一日	
成本	63
累計折舊	(39)
賬面淨值	24
截至二零零六年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	24
添置	1
折舊	(12)
期末賬面淨值	13
於二零零六年十二月三十一日	
成本	64
累計折舊	(51)
賬面淨值	13

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

17. 預付租金－本集團

本集團於土地使用權的權益指預付經營租金及於中國長期持有的租賃。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
期初賬面淨值	4,862	2,749
貨幣調整	195	52
添置	—	2,113
預付租金之年度支出	(90)	(52)
期末賬面淨值	4,967	4,862
流動部份	(90)	(86)
非流動部份	4,877	4,776

18. 可供出售金融資產－本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市投資，按成本值	2,000	—

投資指本集團於在中國成立的中國房地產開發集團投資有限公司（「投資公司」）的非上市股本權益。本集團持有上述投資公司2%的實際股權。該項投資無固定到期日。

19. 於附屬公司的投資－本公司

	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	128,074	128,074
應收附屬公司款項	—	64,056
於附屬公司權益	128,074	192,130

附屬公司結欠款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。本公司董事認為，於二零零五年十二月三十一日的應收附屬公司款項毋須於二零零五年十二月三十一日起計十二個月內償還。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司的投資－本公司 (續)

於二零零六年十二月三十一日，本公司附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 設立及營業 地點／國家	已發行／註冊 資本詳情	本公司 持有已發行／ 註冊資本百分比	主要業務
長春長信國際房地產開發有限公司 ¹	中國， 由一九九三年 起為期十五年	人民幣40,000,000元	80%	物業發展
正輝(長春)有限公司	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份 10,001港元 ²	100%	投資控股
正輝(青島)有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股
正輝(瀋陽)有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股
正輝(蘇州)有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股
正輝(南京)有限公司	香港	普通股10,002港元	100%	投資控股
正輝(寧波)有限公司 (「正輝寧波」)	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份 10,000港元 ²	100%	投資控股
China Fair Land Properties Limited	英屬處女群島	普通股221美元	100%	投資控股
正輝(上海)有限公司	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份 10,002港元 ²	100%	投資控股

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司的投資－本公司(續)

名稱	註冊成立／ 設立及營業 地點／國家	已發行／註冊 資本詳情	本公司 持有已發行／ 註冊資本百分比	主要業務
翔輝發展有限公司	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份 10,002港元 ²	100%	投資控股及 物業投資
青島正輝廣夏房 地產開發有限公司 ¹	中國，二零零三年起 為期二十年	人民幣 20,000,000元	70%	暫無業務
寧波拓展房地產開發 有限公司(「寧波拓展」) ¹	中國，一九八九年 起為期十五年	人民幣20,000,000元	37.5% ³	物業發展
上海正輝房地產 開發有限公司 ¹	中國，一九九九年 起為期七十年	3,000,000美元	98%	物業發展
寧波市江北眾城房 地產開發有限公司	中國，二零零四年 起為期十年 ¹	人民幣10,000,000元	33.75% ⁴	物業發展
寧波盛世置業有限公司	中國，二零零五年起 為期二十年	人民幣6,000,000元	26.25% ⁵	物業發展
合作合營企業：				
幸福苑合作發展開發項目 ¹	中國，一九九二年 起至項目完成為止	12,112,472美元	65.63%	物業發展

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

19. 於附屬公司的投資－本公司 (續)

¹ 此為於中國成立的股權式合營企業。

² 該等附屬公司的無投票權遞延股份的權利及限制載列於本公司於二零零二年五月二十二日刊發的招股章程附錄六「集團重組」一節(c)段。

³ 於一九九五年九月十五日，本公司的全資附屬公司正輝寧波與當其時擁有寧波拓展25%權益的合夥人中國房地產開發公司寧波公司(「寧波中國房地產」)訂立不可撤回協議(「一九九五年協議」)。根據一九九五年協議，寧波中國房地產同意與正輝寧波合作管理寧波拓展(包括由寧波中國房地產行使投票權委任董事加入寧波拓展董事會)，及與正輝寧波委任的董事一致行動。

於二零零一年五月十一日，正輝寧波與寧波中國房地產訂立確認書及協議(「二零零一年確認書」)，確認由寧波中國房地產委任加入寧波拓展董事會的董事自簽訂一九九五年協議以來，一直根據正輝寧波委任的董事的指示與彼等一致投票。

於二零零三年，寧波中國房地產轉讓在寧波拓展全部25%的權益予其四名雇員，據此，該四名雇員成為寧波拓展新合資擁有人(「擁有25%權益的新擁有人」)。於二零零三年九月三十日，正輝寧波與擁有25%權益的新擁有人訂立一份協議，擁有25%權益的新擁有人同意根據一九九五年協議及二零零一年確認書與正輝寧波繼續合作(包括由擁有25%權益的新擁有人委任加入寧波拓展董事會之董事及與正輝寧波委任的董事一致行動。)

根據上述文件，本公司董事認為，本集團持有寧波拓展董事會過半數投票權及實際控制寧波拓展的財務及經營政策。因此，本公司視寧波拓展為附屬公司，並在本財務報表中將寧波拓展列為附屬公司。

⁴ 寧波拓展持有該公司90%股權，本公司董事認為，本集團擁有該公司董事會過半數投票權。

⁵ 寧波拓展持有該公司70%股權，本公司董事認為，本集團擁有該公司董事會過半數投票權。

20. 本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
租賃土地賬面值	166,234	88,644
發展成本	3,821	1,506
撥充資本的借貸成本	—	—
於十二月三十一日之賬面值	170,055	90,150

預計於一年之後始能收回的在建物業金額為144,985,000港元(二零零五年：90,150,000港元)。預計所有其他在建物業均會於一年內收回。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

20. 在建物業—本集團 (續)

在建物業位於中國，並根據以下租約年期持有：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
根據長期租約	1,515	2,237
根據中期租約	168,540	87,913
於十二月三十一日之賬面值	170,055	90,150

21. 待售物業—本集團

待售物業包括位於中國土地的租賃權益，租期由三十三年至七十年不等。

於二零零六年十二月三十一日，賬面值為**5,534,000**港元(二零零五年：**5,534,000**港元)的若干待售物業由蘇遲明先生以其名義代本集團持有。蘇遲明先生為本公司董事蘇邦元先生的胞弟。於二零零五年十一月十二日，本集團與蘇遲明先生就執行上述安排訂立一份協議(「蘇遲明協議」)。本集團中國法律顧問認為，蘇遲明協議具法律約束力及可依據中國各司法管轄區情況強制執行。

於二零零六年十二月三十一日，賬面淨值約**25,776,000**港元(二零零五年：**46,017,000**港元)的若干待售物業已抵押予銀行，用以擔保本集團所獲的銀行貸款(附註31)。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

22. 應收款項－本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收款項	34,973	39,408
減：應收款項減值撥備	(2,116)	(1,030)
	32,857	38,378

應收款項淨值的賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
三個月內	5,831	7,276
四個月至一年	4,534	17,490
一至兩年	12,920	7,211
兩年以上	9,572	6,401
	32,857	38,378

本集團有大量客戶，因此應收款項的信貨風險並不集中。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	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
預付款項	28,370	44,875	—	—
按金	9,751	28,963	246	86
其他應收款項 *	42,084	33,630	7,324	—
	80,205	107,468	7,570	86

* 於二零零六年十二月三十一日，本公司及本集團其他應收款項中約7,324,000港元（二零零五年：無）為由契諾人在上市日期之前因銷售物業應佔土地增值稅而須償還的估計金額（附註8）。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

24. 控股公司結欠款項－本集團及本公司

有關款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

25. 關連公司結欠款項－本集團及本公司

有關款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

應收關連公司款項之詳情乃依據香港公司條例第161B章披露如下：

本集團

	正輝(武漢) 有限公司 千港元	正輝(天津) 有限公司 千港元	南京華僑房產開 發建設有限公司 千港元	總額 千港元
於二零零六年十二月三十一日	3	10	50	63
於二零零六年一月一日	—	—	—	—
年內未償還最高金額	3	10	50	

本公司

	正輝(武漢) 有限公司 千港元	正輝(天津) 有限公司 千港元	總額 千港元	
於二零零六年十二月三十一日		2	10	12
於二零零六年一月一日		—	7	7
年內未償還最高金額		2	10	

本公司董事蘇邦俊先生於該等關連公司擁有權益。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

26. 銀行及手頭現金－本集團

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算之浮動利率計息。

本集團銀行及手頭現金包括以人民幣入賬並存於中國銀行的**16,952,000**港元(二零零五年：**49,386,000**港元)的銀行結存。人民幣並非可自由匯兌貨幣。然而，根據中國的外匯管理條例及結匯、付匯及售匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

27. 應付賬款－本集團

於二零零六年十二月三十一日的應付賬款賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
三個月內	366	341
四個月至一年內	—	318
一年以上	34,843	49,437
	35,209	50,096

28. 已收客戶按金、應計開支、其他應付款項及撥備

	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
已收客戶按金	2,030	983	—	—
應計開支	3,248	119	2,486	2,361
其他應付款項	94,125	61,368	—	—
撥備	60,617	—	—	—
	160,020	62,470	2,486	2,361

已收客戶按金指就本集團的預售物業向客戶分期收取的銷售所得款項。已收客戶按金預計於一年內確認為本集團收益。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

29. 應付一名董事款項－本集團及本公司

有關款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

30. 應付少數股東款項－本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
付息墊款	6,474	2,497
免息墊款	168	83
	6,642	2,580

有關款項乃無抵押及無固定還款期。已付利息乃付息墊款按年息6.12%（二零零五年：5.85%）計算。

31. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動				
銀行貸款，已抵押	—	29,546	—	—
流動				
銀行貸款，已抵押	39,988	39,418	—	—
銀行透支，無抵押	—	5	—	5
	39,988	39,423	—	5
銀行借貸總額	39,988	68,969	—	5

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

31. 銀行借貸 (續)

本集團須於二零零六年十二月三十一日償還的銀行借貸如下：

	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
一年內	39,988	39,423	—	5
第二年內	—	29,546	—	—
	39,988	68,969	—	5

本集團抵押若干投資物業及待售物業，作為銀行貸款的抵押。於二零零六年十二月三十一日，已抵押投資物業及待售物業的賬面總值分別約為119,500,000港元(附註15)及25,776,000港元(附註21)。

於結算日，本集團尚未償還的銀行借貸為39,988,000港元(二零零五年：68,969,000港元)，其中21,000,000港元(二零零五年：39,423,000港元)按介乎5.31至5.49釐的固定息率計息，而餘下18,988,000港元(二零零五年：29,546,000港元)則按香港銀行同業拆息加年息率2.4釐(二零零五年：香港銀行同業拆息加年息率2.4釐)的浮動利率計息。

本集團的銀行借貸乃按以下貨幣列值：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港幣	18,988	29,551
人民幣	21,000	39,418
	39,988	68,969

於結算日，本集團的銀行借貸的公平值近似等於相應賬面值。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項－本集團

遞延稅項乃完全按暫時差額，並根據負債法採用主要稅率33%（二零零五年：33%）計算得出。

本年度的遞延稅項負債變動如下：

	重估物業	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	13,557	3,055
貨幣調整	493	8
(計入)／在收益報表扣除(附註10)	(497)	10,414
在物業、廠房及設備的重估儲備扣除	365	30
在少數股東權益扣除	92	50
於十二月三十一日	14,010	13,557

本年度的遞延稅項資產變動如下：

	撥備	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	—	—
計入收益報表(附註10)	20,004	—
於十二月三十一日	20,004	—

於結算日，本集團有估計未動用稅項虧損約14,727,000港元（二零零五年：196,000港元），可用作對銷未來溢利。由於未來利潤來源不可預計，故此未有就稅項虧損確認遞延稅項資產。在中國產生的稅項虧損可在五年內結轉，在中國以外地區產生的稅項虧損可無限期予以結轉。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

33. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元的普通股	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元的普通股	292,600,000	29,260	292,600,000	29,260

34. 以股份支付的僱員賠償

根據於二零零二年五月十五日(「採納日期」)通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃(「計劃」)，主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司的董事)授出可認購本公司股份的購股權。計劃將在自採納日期起十年(「計劃期間」)內保持有效。

根據計劃可授出購股權的股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份數目的30%。

根據計劃的條款，支付每份購股權1港元後，購股權可於授出購股權當日起兩年期間(惟不得超過計劃期間的最後一日)於自購股權授出之日起的28天歸屬期內隨時予以行使。

行使價由本公司董事釐定，且不得低於下列三者的最高者：於緊接授出購股權之日前五個交易日股份於聯交所的平均收市價；於授出購股權之日股份於聯交所的收市價；及股份面值。

所有以股份支付的僱員賠償將以股權結算。本集團概無法律或推定責任購回或結算購股權。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

34. 以股份支付的僱員賠償(續)

於去年根據該計劃而授的購股權變動如下：

	行使價 港元	授出日期	歸屬期	行使期	於二零零六年 一月一日尚未行使	年內已失效	於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使
本公司執行董事	0.36	二零零五年九月二十七日	二零零五年九月二十七日至二零零五年十月二十五日	二零零五年九月二十七日至二零零七年九月二十六日	1,980,000	—	1,980,000
本公司獨立非執行董事	0.36	二零零五年九月二十七日	二零零五年九月二十七日至二零零五年十月二十五日	二零零五年九月二十七日至二零零七年九月二十六日	500,000	—	500,000
本集團僱員	0.36	二零零五年九月二十七日	二零零五年九月二十七日至二零零五年十月二十五日	二零零五年九月二十七日至二零零七年九月二十六日	1,570,000	(70,000)	1,500,000
					4,050,000	(70,000)	3,980,000

本年度，本公司概無授出購股權，亦無承授人根據該計劃行使購股權。授予一名僱員的70,000份購股權於年內失效，該等購股權於該僱員終止聘用後沒收歸本集團。

根據香港財務報告準則第2號，向僱員授出的購股權按授出當日釐定的公平值在歸屬期支銷，同時對本集團的購股權儲備作出調整。於本年度，概無購股權費用確認入收入報表，同時已對本集團的股份儲備作出相應調整(二零零五年：313,000港元)。

於授出日按柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定的購股權公平值乃經計及購股權獲授的條款及條件。

下列假設已用於計算於二零零五年九月二十七日已授出購股權的公平值。

加權平均股價	0.36港元
行使價	0.36港元
購股權的預期有效年期	1年
預期波幅	55%
預期股息率	2.78%
無風險利率	3.91%
購股權於授出日期的估計公平值	0.08港元
緊接授出日期之前的股份收市價	0.36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

34. 以股份支付的僱員賠償(續)

附註：

- (i) 按照預期股價回報的標準差而計量的波動幅度，根據緊接授出日期之前一年每日股價的統計分析計算。
- (ii) 上述計算乃基於認股權證於整個年期內預期波幅與上述本公司股份的歷史波幅並無重大出入的假設。
- (iii) 由於柏力克－舒爾斯期權定價模式要求輸入高度主觀的假設(包括股價波幅)，主觀假設的變動能夠對公平值的估計造成重大影響。

35. 儲備

(a) 本集團

本集團於本年度及上年度的儲備及其變動情況，已於本財務報表第32頁的綜合權益變動表內呈列。

特別儲備

本集團特別儲備指本公司所收購附屬公司的股本面值總額與本公司於集團重組前的已發行股份面值的差額。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

35. 儲備 (續)

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
二零零五年一月一日	33,450	127,961	—	—	(39,577)	121,834
以股權結算並以股份支付的款項開支	—	—	—	313	—	313
本年度虧損	—	—	—	—	(8,096)	(8,096)
建議末期股息	—	—	—	—	(2,926)	(2,926)
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	33,450	127,961	—	313	(50,599)	111,125
沒收購股權計劃下的已失效股份	—	—	—	(5)	5	—
股東賠償出資 (附註8)	—	—	7,324	—	—	7,324
本年度虧損	—	—	—	—	(7,701)	(7,701)
於二零零六年十二月三十一日	33,450	127,961	7,324	308	(58,295)	110,748

本公司特別儲備指本公司所收購附屬公司的股本面值總額與本公司於集團重組前的已發行股份面值的差額。

36. 經營租約承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團就不可取消經營租約而於未來最少應付的租約款項總額如下：

	二零零六年		二零零五年	
	本公司物業 千港元	辦公室設備 千港元	本公司物業 千港元	辦公室設備 千港元
一年內	898	—	173	11
第二至第五年	408	—	173	8
	1,306	—	346	19

本公司並無任何重大經營租約承擔。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

37. 未來經營租約安排

於二零零六年十二月三十一日，本集團就不可取消經營租約而於未來最少應收的租約款項總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	15,703	12,886
第二至第五年	62,092	51,543
五年後	122,284	114,898
	200,079	179,327

本集團根據經營租約安排租賃其投資物業(附註15)，首批租期由兩年至十五年不等，並可於屆滿之日或本集團與各租戶議定的其他日期續約。該等續約通常亦要求租戶支付保證按金。

本公司並無就不可取消經營租約而最少應收的租約款項。

38. 關連人士交易

年內本集團與關連人士訂立以下交易：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
向少數股東支付融資成本(附註9)	425	199
向間接控股公司支付租金費用	193	382

於二零零一年五月二十二日，本公司與一家間接控股公司正輝國際訂立分租協議。根據分租協議，間接控股公司同意分租部分物業予本集團。分租協議經已續訂，租期分別由二零零四年五月二十二日至二零零五年五月二十一日(包括首尾兩日)及二零零五年五月二十二日至二零零六年五月二十一日(包括首尾兩日)，月租均為約32,000港元(不包括其他費用)。該協議已於本年度內屆滿。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

38. 關連人士交易

主要管理人員薪酬

主要管理人員補償計入員工成本，並分為以下類別：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	4,403	4,256
以股權結算並以股份支付的款項開支	—	206
	4,403	4,462

39. 或然負債

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業的按揭貸款而向該銀行提供擔保約16,030,000港元(二零零五年：15,394,000港元)。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行向客戶收取各項物業的房產權證作為提供按揭貸款的擔保質押時解除。於結算日，由於董事認為買家不會拖欠償還貸款，故本集團並無就該等擔保合約下的義務作出撥備。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 中國國家稅務局於二零零四年八月二日頒佈通告(國稅函[2004]第938號)，以加強向物業發展商徵收土地增值稅。經徵詢中國稅務顧問意見，以及與本集團有物業發展項目所有城市的負責土地增值稅的地方稅務機關官員會面後，董事認為，將不會就若干城市已完工的物業徵收土地增值稅，而就其他城市而言，土地增值稅則按地方稅務機關估計的若干比率徵收。因此，於過往年度，綜合財務報表內並無就土地增值稅作出全數撥備。但董事不能取得有關地方稅務機關的書面同意。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

39. 或然負債 (續)

(b) 根據於一九九三年十二月十三日頒佈的中國土地增值稅暫行條例實施辦法，自一九九四年一月一日起，中國房地產所有權轉讓所產生的所有增值須按最高為60%的遞增稅率徵收土地增值稅。根據中國財政局於一九九五年一月二十七日頒佈的通告，於一九九四年一月一日前訂立的物業發展合約，或於一九九四年一月一日前已獲批准的相關項目建議，而且有關發展項目已根據合同投入資金，則可獲豁免繳納土地增值稅。就首次轉讓房地產所有權而獲豁免繳納土地增值稅已於一九九八年十二月三十一日屆滿。於一九九九年十二月二十四日，中國財政局發出另一項通告，以進一步將獲豁免繳納土地增值稅的期限從一九九九年一月一日延長至二零零零年十二月三十一日。本公司董事認為，在考慮本公司中國法律顧問和其他專業顧問的意見以及與中國地方稅務機關討論的結果的情況下，本集團於二零零零年十二月三十一日前的待售物業及已發展物業有資格獲豁免繳納土地增值稅。倘就上述物業繳納土地增值稅，則自二零零一年一月一日起至二零零六年十二月三十一日止期間所繳納的土地增值稅須於該等綜合財務報表內提計撥備。於過往年度，估計土地增值稅被披露為或然負債。

然而，由於國家稅務總局近期頒佈國稅函[2006]第187號（「第187號通告」），以加強土地增值稅徵收。為遵守第187號通告，本公司董事於年內評估並按過往年度售出的土地使用權及物業應佔土地增值稅估計金額作出撥備（附註8）。於二零零六年十二月三十一日，並無與土地增值稅有關的或然負債。

40. 風險管理目標及政策

本集團面臨自其經營及投資業務產生的各種金融風險。本集團風險管理乃由其總部協調，並與董事會密切合作，重點在於積極透過儘量減小金融市場風險，確保本集團短期至中期現金流量。

本集團並不積極從事以投機為目的之金融資產買賣，亦不沽出期權。本集團所面臨的最重要的金融風險說明如下。

40.1 現金流量及利率風險

除銀行現金外，本集團概無重大計息資產。本集團目前擁有以固定及浮動利率計息的應付少數股東款項及銀行借貸，分別於附註30及31內披露。

財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

40. 風險管理目標及政策 (續)

40.2 信貸風險

倘若對手方未能履行其義務，則本集團各類已確認金融資產面臨的最大信貸風險是該等金融資產於資產負債表呈列的賬面值。為減小信貸風險，本集團管理層委任一支團隊，負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監控程序，以確保採取跟進措施追討到期債務。此外，本集團亦檢討於結算日應收集團公司款項及應收賬款的可收回款項，以確保就不可收回款項作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

40.3 外幣風險

本集團的所有收入均以人民幣計值，而業務經營中引致的多數開支及資本開支亦以人民幣計值。

本集團的多數賬目、其他應收款項及若干銀行借貸均以人民幣計值。本集團目前並無外幣對沖政策。但管理層密切監控外匯風險，並將考慮於必要時對沖重大外幣風險。

40.4 公平值

本集團流動金融資產及負債均為即時或於短期內到期，因此其公平值與賬面值並無重大差異。

41. 結算日後事項

於二零零七年二月十五日，本集團與中國寧波地方政府一份協議，就返還當地機關先前授出的土地使用權而收取賠償人民幣21,000,000元。

除本財務報表所披露者外，本集團概無任何其他重大的結算日後事項。