

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

1. 組織及主要業務

環球動力控股有限公司(「本公司」)根據百慕達一九八一年公司法，於一九八九年四月十日在百慕達註冊成立為受豁免有限責任公司。本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市。從二零零四年八月十九日起本公司暫停公開交易。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載列於財務報表附註17。

2. 編製基準－持續經營基準之重大不明朗因素

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得本公司權益股東應佔綜合虧損淨額約76,654,000港元。於二零零六年十二月三十一日，本集團錄得綜合流動負債淨額約206,845,000港元、淨負債約75,433,000港元其中短期帶息貸款約81,804,000港元。於年結時本集團之資本虧絀約75,433,000港元。

年內，本集團遇到財政困難，難以按時償還短期貸款及其他債項。此外，若干預售發展中物業之買家對本集團採取法律行動，要求本集團償還欠款，詳見財務報表附註33(vii)。於二零零六年十二月三十一日，所有此等對本集團之法律索償已妥為計提及披露於財務報表附註33。

鑑於本集團面對資金緊絀之問題，董事已採取以下措施，以改善本集團之整體財務及現金流動狀況及維持本集團按持續經營基準存在：

- (i) 於二零零六年九月三十日，本公司一名主要股東－盛明國際有限公司(「盛明國際」)轄下一家附屬公司授予本公司180,000,000港元的備用貸款融資，作為提供維持本集團持續經營之營運資金；依照貸款融資協議書，於所有可能籌集資金之可行方案於二零零七年八月未能落實時，此備用貸款融資可被動用作為償還將於二零零七年七月到期之約81,804,000港元短期帶息貸款、約18,422,000港元之應付少數股東款項以及約76,219,000港元之其他應付款項及應計費用，以確保本集團持有足夠營運資金。此備用貸款融資為無抵押，年息按高於中國銀行(香港)有限公司公佈之最優惠利率1%收取，並於提取貸款的十三個月後一次性償還；
- (ii) 緊隨結算日，於二零零七年二月一日，本公司與盛明國際轄下一家附屬公司訂定一項貸款協議(見附註42(i))。根據協議之條款，本公司獲授予最高30,000,000港元之十二個月期融資貸款，作為提供維持本集團持續經營之營運資金；

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

2. 編製基準－持續經營基準之重大不明朗因素(續)

- (iii) 緊隨結算日，於二零零七年二月八日(「第一份貸款延長協議」)及於二零零七年三月三十日(「第二份貸款延長協議」)，本公司與一名少數股東訂定兩份延期償還貸款協議(見附註42(ii))。根據第一份貸款延期償還協議，所有償還條款維持不變，惟於二零零六年十二月三十一日結欠之金額約18,422,000港元之償還日期已由二零零七年七月延期六個月至二零零八年一月。根據第二份貸款延長協議，償還日期再延長至二零零八年七月；
- (iv) 緊隨結算日，於二零零七年二月八日(「第三份貸款延長協議」)及二零零七年三月三十日(「第四份貸款延長協議」)，本公司與一名獨立放債人訂定兩份貸款延期償還協議(見附註42(iii))。根據第三份貸款延長協議，所有償還條款維持不變，惟於二零零六年十二月三十一日結欠之金額約116,544,000港元之貸款，其中約52,104,000港元被分類為帶息貸款，而餘下約64,440,000港元則被分類為其他應付款項及應計費用，此筆貸款之償還日期已由二零零七年七月延期六個月至二零零八年一月。根據第四份貸款延長協議，償還日期再延長至二零零八年七月；
- (v) 緊隨結算日，於二零零七年三月三十日，本公司與盛明國際轄下一家附屬公司訂定一項貸款延期協議(見附註42(iv))。根據該貸款延期協議之條款，所有償還條款維持不變，惟於二零零六年一月十三日、二零零六年二月十七日、二零零六年三月六日及二零零六年六月九日訂立之每項各為10,000,000港元並自提取貸款日起一年後到期償還之貸款，已獲延期十八個月償還；
- (vi) 緊隨結算日，於二零零七年三月三十日，本公司與一名獨立放債人訂定一份貸款延期協議(見附註42(v))。根據該貸款延期協議，所有償還條款維持不變，惟於二零零六年十二月三十一日結欠之金額29,700,000港元之償還日期已由二零零七年七月延期十二個月至二零零八年七月；
- (vii) 董事已就出售於短期內落成之本集團持作出售之發展中物業事宜物色準買家並正進行磋商；
- (viii) 董事已就出租預期於二零零七年六月底落成之本集團發展中投資物業事宜物色準租戶並正進行磋商；及
- (ix) 董事已落實成本控制措施，以削減若干一般行政及其他營運開支。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

2. 編製基準－持續經營基準之重大不明朗因素(續)

基於至今已落實之措施，董事相信本集團將具備充足之現金資源以應付其未來之營運資金及其他財務需要。因此，董事相信其以持續經營基準編製財務報表為合適之做法。

財務報表並無包括倘若本集團未能落實上述措施時可能需要加入之任何調整。倘若本集團未能以持續經營基準繼續營運，則需要作出調整以按資產之可收回金額重列資產之價值、就可能產生之任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債。財務報表並未反映此等調整之影響。

3. 主要會計政策

(a) 符合會計準則聲明

此等財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、香港公認之會計原則，香港公司條例以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製而成。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂的香港財務報告準則，而有關準則於本會計年度開始生效或可供提前採納於本集團及本公司。本集團及本公司採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則之主要會計政策概要列載如下。

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋(見附註45)。以下與本集團之業務無關之新準則、修訂及詮釋已於準備此等資料時頒佈及生效：

— 香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露
— 香港會計準則第21號(修訂本)	於海外業務之投資淨額
— 香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部公司間交易的現金流量對沖會計法
— 香港會計準則第39號(修訂本)	選擇以公平價值入賬
— 香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估
— 香港財務報告準則第1及第6號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則及礦物資源之勘探及 評估
— 香港財務報告準則—詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
— 香港財務報告準則—詮釋第5號	清拆、修復及環境復原基金產生之權益之權利
— 香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第6號	因參與特定市場—廢料電子及電子設備產生之負債

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(b) 會計政策之變更

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂本)「財務擔保合約」於二零零六年一月一日或之後開始日的年度生效。

財務擔保合約於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」定義為因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人須支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失之合約。

財務擔保合約之事項為本集團為若干物業買家的物業按揭作擔保，本集團採納財務報告準則第39號所載之過渡條文，由於財務擔保合約於確認時的公平值並不重大，此會計政策之變更對於本集團本會計期間及／或以前會計期間之業績沒有造成影響。

(c) 財務報表之編制基準

本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度編制的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團在聯營公司之權益。

編撰財務報表乃採用歷史成本作為計算基準。

在編制符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層需作出對會計政策應用以及資產、負債、收入及支出之報告金額構成影響的判斷、估計及假設。此等估計及相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素作出，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。倘若會計估計之修訂只影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當期和未來期間均有影響，則在作出修訂之期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響之判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險之估計的討論內容，載於附註5。

(d) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是受本集團控制之公司，倘若本公司有權直接或間接監控公司之財務及經營政策以從有關公司之活動中得益，則視為受控制。於評估控制時，潛在可運用之投票權會被採納。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及少數股東權益 (續)

附屬公司權益由控制權開始之日起在綜合財務報表中合併計算，直至不再擁有控制權為止。集團內部往來之結餘和集團內部交易及其產生之任何未變現溢利，均於編製綜合財務報表時全數抵銷。如無減值證據，集團內部交易產生之未變現虧損按與未變現溢利相同之方式抵銷。

少數股東權益為不被本公司擁有的附屬公司淨資產，無論直接或間接經附屬公司，但當本集團沒有與少數股東權益控制者訂立附加協議，而此權益符合財務負債之定義時，本集團可能會背負合約規定之還款義務。少數股東權益列示於綜合資產負債表之權益項目內，並區別於本公司股東應佔權益單獨列示。本集團業績內之少數股東權益作為本年度總損益在少數股東及本公司股東之間的分配，於綜合收益表內獨立列示。

如果少數股東應佔的虧損超過其所佔附屬公司資產淨值的權益，超額部分和任何歸屬於少數股東的進一步虧損便會沖減本集團所佔權益，但如少數股東須承擔具有約束力的義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司的所有其後溢利均會分配予本集團，直至本集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

向少數股東之借款及其他持有人之合約借款均作為財務負債，根據附註3(n)或(o)所載之負債性質列示於綜合資產負債表。

本公司之資產負債表所示之附屬公司權益，是按成本減去減值虧損(見附註3(j))後列賬。

(e) 聯營公司及合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對該公司有重大影響力，但未能控制或聯合控制其管理包括參與其財務及經營政策。

合營公司乃一間由本集團或本公司與其他人士按一項合約性安排而經營的公司，而在該項合約性安排下，本集團或本公司與一名或多名其他人士對該公司之經濟活動共同行使控制權。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司及合營公司 (續)

於聯營公司或合營公司的權益是按權益法記入綜合財務報表，並先以成本入賬，然後就本集團佔該聯營公司或合營公司淨資產在收購後的變動作出調整，除非該投資被分類為持作出售（或包括在分類為持作出售之出售組別內）。綜合收益表反映出年內本集團所佔聯營公司及合營公司於收購後的稅後業績，包括於年內已確認有關聯營公司及合營公司權益任何商譽減值虧損（見附註3(f)及(j)）。

當本集團對聯營公司或合營公司虧損的承擔額超出本集團於該公司的權益，本集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如本集團須向該聯營公司及合營公司承擔法定或推定責任或代其支付任何金錢則除外。就此而言，本集團所佔聯營公司或合營公司的權益則根據權益法計算的投資賬面值，加本集團於聯營公司或合營公司淨投資實際部份的長期權益。

本集團與其聯營公司及合營公司間交易產生的未變現盈利及虧損將按本集團所佔聯營公司或合營公司權益的比例予以抵銷，惟若可證明所轉讓資產出現減值，則即時於收益表中確認。

於本公司資產負債表內，聯營公司及合營公司權益按成本值扣除減值虧損列賬（見附註3(j)）。

(f) 商譽

商譽是指企業於合併時的成本或於聯營公司或合營公司的投資成本超過本集團在被收購方所佔的可辨別資產、負債及或有負債的公平價值淨額。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單元，並且每年接受減值測試（見附註3(j)）。就聯營公司或合營公司而言，商譽的賬面金額會計入聯營公司或合營公司權益的賬面金額中。

本集團在被收購方的可辨別資產、負債及或有負債的公平價值淨額，超過企業合併的成本或於聯營公司或合營公司的投資部分，會即時在收益表中確認。

當年內出售現金產生單元、聯營公司或合營公司，任何應佔購入商譽均包括在出售項目的損益內。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(g) 持作自用之經營租約土地權益

持作自用之經營租約土地權益是以成本減累計攤銷及已確認減值虧損列示(見附註3(j))。土地租賃溢價乃按直線法於租賃期內攤銷。

(h) 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目於結算日按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註3(j))：

- 持作自用而建於租賃土地上的樓宇，且其公平值在租賃開始時可與租賃土地的公平值分開計量；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建之物業、廠房及設備之成本，包括材料成本、直接勞工成本，及如適用，初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產成本和借貸成本。

在建中投資物業乃指將來作為投資物業用途之興建或發展中物業，按成本包括資本化之借貸成本，如有，及專業費用減任何減值虧損列賬。當其建築或發展完成，將被重新分類為投資物業。於轉移之日，公平價值與成本間之差異計入損益。

當物業、廠房及設備項目之不同部分有不同使用年期時，該項目之成本在不同部分之間按合理基準分配，每個部分分開計算折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額差額釐定，並於報廢或出售日在收益表內確認。任何相關重估盈餘由重估儲備撥入累計盈利。

物業、廠房及設備項目於以下之預計可用年期內以直線法撇銷減除剩餘可使用價值(如有)後之成本或估值以計算折舊：

- 位於租賃土地的物業是按尚餘租賃期及其估計可使用年限兩者中較短期間計算折舊，但不會超過完工日後的50年
- 租賃物業裝修 按租約年期
- 廠房及機器 7%—10%
- 傢俬及設備 7%—20%
- 汽車 10%—25%

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(i) 租賃物業

一項安排，包含的一項交易或者一系列交易，如本集團決定在安排期限內支付一項或者一系列款項，並被授與有權利使用某一特定資產或多項資產將被釐定包含租賃。此項決定是於評價此安排的實質後作出，與安排是否有法定形式無關。

(i) 本集團租賃資產之分類

本集團租賃之資產若絕大部份風險及權益均轉移至本集團時，分類為融資租賃。不會轉移大部份風險及權益之租賃乃分類為經營租賃，以下除外：

- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平價值與建於其上的建築物的公平價值分開計量的土地，是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以融資租賃購入的資產

如屬本集團以融資租賃購入資產使用權的情況，便會將相當於租賃資產公平價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)列為物業、廠房及設備，而相應負債(不計融資費用)則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的年限(如本公司或本集團很可能取得資產的所有權)內(如附註3(h)所列)沖銷資產之成本或估值。減值虧損按照附註3(j)所述之會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內之收益表，致使每個會計期間的融資費用與負債餘額的比率大致相同。或然租金按其產生之會計期間計入收益表。

(iii) 經營租賃費用

如屬本集團透過經營租賃使用資產的情況，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在收益表扣除；但如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益表中確認為租賃淨付款總額的組成部份。或然租金於其產生之會計期間計入收益表。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但分類為投資物業的物業則除外。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值

(i) 應收款之減值

本集團於各結算日檢討按成本值或攤銷成本列賬之即期應收款，以確定是否有客觀之減值跡象。倘有任何減值跡象，則按以下方式釐定並確認減值虧損：

- 就按攤銷成本列賬之即期應收賬款及其他應收款項，減值虧損按資產之賬面值與使用資產之原訂實際利率(即首次確認資產時計算之實際利率)而貼現之估計未來現金流量的現值之間的差額計量。

倘減值虧損之數額於往後期間減少，而有關減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有聯繫，則減值虧損於收益表轉回。轉回減值虧損不應引致資產之賬面值高於假若以往年度並無確認減值虧損時原應釐定之數額。

(ii) 其他資產減值

在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定以下之資產有否出現減值跡象。

- 持作自用之經營租約土地權益；
- 物業、廠房及設備；
- 無形資產；
- 於附屬公司之權益；
- 於聯營公司之權益；
- 於合營公司之權益；及
- 其他財務資產。

倘出現任何減值跡象，則須估計有關資產之可收回價值。此外，尚未供使用之無形資產，須每年估計可收回價值，以確定是否出現任何減值跡象。

- 計算可收回價值

資產之可收回價值為其售價淨額及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計的未來現金流量乃利用能反映現時市場評估資金時值及資產之特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產下賺取現金流入量，則釐訂可獨立賺取現金流入量之最小組別資產(即賺取現金單位)之可收回價值。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(j) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬賺取現金單位之賬面值超過其可收回價值，則減值虧損於收益表內確認。

— 撥回減值虧損

倘用以釐訂可收回數額之估計出現正面轉變，則撥回減值虧損。

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應已經釐定者)。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內撥入收益表內處理。

(k) 物業

(i) 持作出售之發展中物業

持作出售之發展中物業分類為流動資產並按成本或可變現淨值兩者較低者計價。成本包括於租賃土地及土地使用權之預付款、開發費用及資本化之借貸成本。於持作出售之發展中物業開發過程中，租賃土地及土地使用權之攤銷為持作出售發展中物業成本之一部分。可變現淨值指估計售價減估計完成及出售物業所產生之成本。

(ii) 持作出售之已落成物業

持作出售之已落成物業於初始被分類為持作出售之發展中物業當日之賬面值計量，其後，預付租賃土地之組成部分按成本減累計攤銷及減值虧損列賬；建築物組成部分按成本或可變現淨值兩者較低者計價。租賃土地之攤銷列入當期收益表中，可變現淨值由管理階層根據當時的市道作出的估計而釐定。

(l) 消耗品

消耗品按成本減過時撥備而釐定。

(m) 應收及其他應收賬項

應收及其他應收賬項先按公平價值確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬(見附註3(j))；但如應收關連方款項為免息或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損後所得數額入賬(見附註3(j))。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(n) 帶息貸款

帶息貸款初始是以公平價值減有關交易成本確認。初始確認後，帶息貸款按攤餘成本列賬，即帶息貸款的成本與其償還金額的差按實際利率法在貸款期限內於收益表中確認。

(o) 應付及其他應付賬項

應付及其他應付賬項先按公平價值確認，其後按攤餘成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目為銀行及手頭現金、銀行及其它財務機構的存款、短期而流動性極高的投資，這些投資可以在沒通知的情況下容易被換算為已知的現金數額及沒有重大價值轉變的風險，並在購入後三個月內到期。為編製綜合現金流量表，現金及現金等值項目也包括須按要求償還及本集團現金管理中的銀行透支。

(q) 僱員福利

有關僱員提供服務的薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款計劃供款及非貨幣福利的成本已列作本年度的應計費用。若有關付款或結算被遞延及其影響屬重大，該等款項將按現值入賬。

於到期支付於國家管理之退休福利計劃支出列作開支，支付於國家管理之退休福利計劃之款項視為處理定額供款福利，本集團於此計劃之責任等同于定額供款退休福利責任。

(r) 稅項

本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在收益表中確認，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。

本期稅項是按年內應課稅收入按結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應繳稅項，並就以往年度應繳稅項作出調整。

遞延所得稅資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延所得稅資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(r) 稅項 (續)

除了某些有限的例外情況外，所有遞延所得稅負債和遞延所得稅資產(只限於很可能獲得能利用該遞延所得稅資產來抵扣的未來應課稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延所得稅資產的未來應課稅溢利包括因轉回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延所得稅資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延所得稅資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延所得稅資產和負債的暫時差異產生自以下例外情況：；不影響會計或應稅利潤的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部分則除外)；以及投資附屬公司有關的暫時差異有關的暫時差異(如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

遞延所得稅額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延所得稅資產和負債均不貼現計算。

在每個結算日評估遞延所得稅資產的賬面值。如預期不再可能獲得足夠的應課稅利潤以利用相關的稅務利益，該遞延所得稅資產的賬面值便會調低；但倘若日後又可能獲得足夠的應課稅利潤，有關調低額便會轉回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

本期及遞延所得稅結餘和其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期和遞延所得稅資產只會在本公司或本集團有法定行使權以本期所得稅資產抵銷本期所得稅負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期和遞延所得稅負債：

- 本期所得稅資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(r) 稅項 (續)

— 遞延所得稅資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：

— 同一應稅實體；或

— 不同的應稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延所得稅負債需要清償或遞延所得稅資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期所得稅資產和清償本期所得稅負債，或同時變現該資產和清償該負債。

(s) 財務擔保事項，撥備及或有事項

(i) 發出之財務擔保

財務擔保為當指定債務人未能按債務工具之條款如期付款時，發行人(即：擔保人)需支付指定金額予被保人(「持有人」)以補償所遭受損失之合約。

當本集團作出財務擔保時，財務擔保之公平價值(以交易價格為準，除了其公平價值可以可靠估計)於首次確認時列為應付賬款及其他應付款項中之遞延收益。當發出之擔保其代價可列作收入或應收時，代價將根據本集團於此類資產採納之會計政策而確認。當沒有收入或應收代價時，首次確認之任何遞延收益即時確認於損益中。

首次確認為遞延收益之擔保金額乃按照財務擔保之擔保期限作為收益於收益表中攤銷。此外，撥備乃按附註3(s)(ii)確認如果或當：(1)擔保之持有人有可能就此擔保向本集團追討，及(2)向本集團追討之金額預期超過該擔保於當期應付賬款及其他應付款項之賬面值，即首次確認之價值減累計攤銷，撥備乃按附註3(s)(ii)確認。

(ii) 準備及或有負債

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定義務，而履行該義務預期會導致含有經濟效益的資源外流，並可作出可靠的估計，便會就該時間或數額不定的負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計履行義務所需開支的現值計列準備。

倘若含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關款額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債；但假如這類資源外流的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的潛在義務，亦會披露為或有負債，但假如這類資源外流的可能性極低則除外。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(t) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在收益表內確認：

- (i) 出售持作出售之出售物業所得之收益於簽署買賣合約之日或有關政府當局發給之入伙紙之日，兩者之較後日期入帳。在收益確認日前所收售出物業所得之定金及分期款計入在資產負債表已收定金內；
- (ii) 預售之持作出售之發展中物業所得之收益根據發展之完工程度及預售物業之付款條款確認，如屬其預售協議於二零零五年一月一日前訂立之協議，則包括應急籌備金。根據香港會計師公會發佈之「香港第三號詮釋：收入－開發中物業預售合約」，於二零零五年一月一日或以後訂立之協議適用完工法；
- (iii) 度假村經營服務收入根據服務之提供確認；
- (iv) 出售耗材之收益於及時將耗材送到客戶所在地，客戶接受此耗材及相關風險及報酬時確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並在減去任何貿易折扣後計算；及
- (v) 銀行存款之利息收入以有效之利率確認。

(u) 外幣換算

年內之外幣交易均按交易當日之適用匯率換算。外幣貨幣資產及負債均按結算日之外幣匯率換算。匯兌損益除於收益表內確認，若該溢利或虧損用作對沖海外業務投資淨額之外幣借貸產生，則該溢利或虧損直接於股本確認。

按歷史成本計算並以外幣入賬的非貨幣資產及負債根據交易日的外匯率於結賬日換算。以外幣入賬的非貨幣資產及負債以公平價值列賬，並按公平價值產生當日的外匯率換算。

海外業務業績於交易日按相若於當日外匯率的匯率換算成港幣。資產負債表項目按結算日之外匯率換算成港幣。該匯兌差額將直接確認為權益的獨立部份。綜合於二零零五年年一月一日或以後收購海外業務所產生之商譽按收購海外業務當日適用的外匯率換算。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(u) 外幣換算 (續)

出售海外業務時，於權益內所確認有關海外業務匯兌差額的累計金額將計入出售的損益。

(v) 貸款成本

貸款成本將於產生期間列入收益表作支出，惟若有關資產須花費相當長的時間方可作擬定用途式出售，則收購、興建或生產該資產直接有關的貸款成本將以資本化處理。

當開始動用有關資產的開支，且進行將資產達致擬定用途或出售所必須的活動時，則將貸款成本以資本化處理，列為未完成資產的部份成本。當令資產可達致其擬定用途或出售的所須活動絕大部份中止或完成時，貸款成本將暫停或終止以資本化處理。

(w) 關連人士

就本財務報告而言，如屬下列情況，則另一方即為本集團的關連人士：

- (i) 另一方能夠直接或間接透過一個或多個中介者監控本集團或對本集團的財務及經營決策發揮重大的影響力，或可對本集團行使共同控制權；
- (ii) 本集團與另一方人士均受制於共同的監控；
- (iii) 該方為本集團之聯營公司或本集團為一合營方之合營公司；
- (iv) 另一方人士為本集團或本集團母公司的主要管理層職員或該等人士的近親家族成員，或為受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該方為(i)所指該方的直系親屬或該等個人控制、共同控制或有重大影響力的實體；或
- (vi) 另一方為就本集團僱員利益而設的受僱後福利計劃或屬於本集團關連方的任何實體。

近親家族成員指預期可對該名人士與實體間的買賣構成影響或與實體間的買賣會受其影響的家族成員。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

3. 主要會計政策 (續)

(x) 分類報告

分類是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在特定的經濟環境中提供產品或服務(地域分類)的組成部分。每個分類所承受的風險和所獲享的回報，均與其他分類有別。

按照本集團的內部財務匯報方式，本集團針對該等財務報表選擇以業務分類資料作為主要呈報模式，而地域分類資料則作為次要呈報模式。

分類的收入、支出、業績、資產及負債包含直接來自某一分類，以及可以合理地分配至該分類的項目。例如，分類資產可能包括消耗品、應收賬款及物業、廠房及設備。分類的收入、支出、資產及負債均未計須在綜合計算的過程中抵銷的集團公司間結存和集團公司間交易；但同屬一個分類的本集團企業之間的集團公司間結存及交易則除外。分類之間的定價按與其他外界人士相若的條款計算。

分類資本開支是指在期內購入預計可於超過一段期間使用的分類資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

未分配的項目主要包括財務及公司資產、帶息貸款、借款、稅項、公司和融資支出。

本集團乃根據各項業務之經營性質及所提供產品及服務之性質，獨立籌組及管理各項業務。本集團之各個業務分類乃屬不同之策略性業務單元，提供不同產品及服務，承受之風險及回報與其他業務分類亦各不相同。主要業務分類之詳情概要如下：

- (i) 物業發展業務是指於中國大陸從事物業發展及銷售；
- (ii) 投資控股業務是指於中國大陸從事高科技項目投資；及
- (iii) 度假村業務是指於中國大陸經營一間度假村酒店。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

4. 財務風險管理

財務風險

本集團經營活動面臨各種金融風險(包括外匯風險、信貸風險、週轉風險、現金流量之利率風險及公平價值之估計)。

(a) 外匯風險

本集團大部分附屬公司均於中國內地經營，而大部分交易均以人民幣計算。本集團須承受之外匯風險由人民幣兌港元之匯率引致。本集團並無就外幣匯率風險作出對沖。

此外，將人民幣換算為外幣須受中國內地政府所頒布之外匯管制規則及規例監管。

(b) 信貸風險

本集團並無因集中於是單一客戶或擁有相似特性之客戶群而引致的信貸風險。

(c) 利率風險

本集團的利率風險來自借貸。浮息借貸為集團帶來現金流量利率風險，而定息借貸則為集團帶來公平價值利率風險。本集團借貸之詳情已載於財務報表附註30。

本集團並無利用利率調期來對沖利率風險。

(d) 現金流量及週轉風險

正如財務報表附註2所述，本集團於債務償還及建築工程合約責任承擔經歷嚴重現金流量及週轉風險問題。此外，本集團面對不同訴訟，而截至年末相關判決預期對本集團不利。故此已作出法律索償及賠償之相關撥備，並已於財務報表附註33披露。

本集團已實施不同措施以出售其持作出售之發展中物業，並努力執行成本控制措施以改善未來營運資金及減低若干風險。本集團定期審核其主要資金狀況以確保其擁有足夠財務資源以應付其財務承擔。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

4. 財務風險管理 (續)

(e) 公平價值之估計

本集團之金融工具之賬面值如下：

- (i) 金融負債之公平價值乃按本集團所知當時同類金融工具之市場利率將日後合約現金流量折現估算。
- (ii) 銀行現金、債務人及應收款項、債權人、短期帶息貸款及準備之賬面值乃假設與此等資產及負債於短期到期之公平值相若。

所有金融工具之賬面值與彼等於結算日之公平價值無重大差異。

5. 重要的會計估計和判斷

(a) 估計不明朗因素的主要來源

管理層於應用本集團會計政策(見附註3)時，已作出下列存在重大風險之未來主要假設及於結算日存在之其他主要估計不肯定原因，可能導致須對下一財政年度資產及負債賬面值作出重大調整。

(i) 物業、廠房及設備之賬面值及折舊之估計

本集團釐定其物業、廠房及設備之估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能之物業、廠房及設備之實際可使用年期之過往經驗而釐定，並可能因技術創新及產業間之激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期與先前之估計年期不相同，管理層將調節折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或出售之技術廢舊或非策略性資產。

(ii) 持作出售之發展中物業之減值估計

本集團評估其持作出售之發展中物業之賬面值乃根據彼等之估計可變現淨值按持作出售之發展中物業可變現力評估並考慮過往經驗估計完成所產生之成本及預計按當時市況之售價淨額而釐定。當情況或環境改變顯示賬面值不可變現時予以撥備。此評估需要作出估計和判斷。

(iii) 財務擔保

對於因銀行授與持作出售之發展中物業之買家之按揭貸款而作出之財務擔保合約，本集團會考慮有關持作出售之發展中物業之可變現淨值及結欠之按揭本金及利息。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

5. 重要的會計估計和判斷(續)

(a) 估計不明朗因素的主要來源(續)

(iv) 本期及遞延稅項準備之估計

本集團須繳納中國大陸之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出相當程度之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

(v) 土地增值稅項準備之估計

中國大陸之土地增值稅項乃按土地增長價值，即出售物業所得減除銷售費用、借貸成本及所有物業發展開支等可扣減開支，以遞增稅率30%至60%徵收。

本集團須繳納中國大陸之土地增值稅項。但此等稅項於中國大陸不同城市以不同方式實施及本集團尚未完成土地增值稅項之申報予稅務部門。據此，土地增值及相關稅項之金額需要重要之判斷。最終之稅項釐定並未肯定。本集團之管理層乃以最佳估計釐定此等負債。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定之期間內之銷售成本及相關所得稅項準備。

(vi) 法律追討及賠償準備之估計

如附註33所解釋，本集團對違反預售合約之法律追討及賠償作出準備。由於在此報告日，持作出售發展中物業之業權尚未轉讓予購買者，故此近期處理追討過往預售之經驗，有可能不能作為將來被追討時的指標。準備的任何增加或減少將影響未來年度之盈虧。

(vii) 建築工程成本之估計撥備

本集團於合約進行時審閱及修訂每份建築工程合約之建築成本。管理層憑彼等之經驗及根據主承建商及供應商不時提供之報價單制訂建築成本預算。為保持預算之更新，管理層對其預算進行定期審閱並以預算金額與實際產生金額作出比較。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

5. 重要的會計估計和判斷(續)

(b) 應用本集團會計政策所作之重要會計判斷

應用本集團會計政策所作之若干重要會計判斷闡述如下。

持續經營基準

正如財務報告附註2所述，董事信納本集團將能夠於可見將來履行其所有到期財務承擔。由於董事有信心本集團將能夠於可見將來繼續營運，因此財務報告乃以持續經營基準編製。

倘持續經營基準並不合適，則需作出調整以分別重新分類非流動資產及負債為流動資產及負債，並減低資產價值至其即時可收回款額及就可能產生的任何進一步負債作出撥備。該等調整對本集團的本年度虧損及負債淨值可能構成重大影響。

6. 營業額及其他收入

本集團之主要業務為物業發展、度假村營運及投資控股。

營業額乃指出售發展中物業所得款項淨額(如屬其預售協議於二零零五年一月一日前訂立之預售發展中物業，則此等款項會按其發展進度作出調整)及度假村之營運收入，並沖銷集團內公司間之一切重大交易。

本集團本年度之營業額及收入來自下列業務：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
預售持作出售之發展中物業	18,745	29,555
出售消耗品	1,465	1,363
營業額	20,210	30,918
利息收入	53	25
雜項收入	88	667
其他收入	141	692
總額	20,351	31,610

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

7. 其他經營費用淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
聯營公司權益減值虧損 (附註18)	—	59,420
法律索償撥備 (附註33)	17,280	6,188
賠償撥備 (附註33)	5,088	13,714
持作出售之發展中物業減值虧損撥回	—	(2,584)
法律索償	2,267	248
法庭判令預售發展中物業之賠償款項	1,344	—
出售物業、廠房及設備虧損，淨額	34	225
其他應收款項減值(撥回)/虧損	(63)	212
兌換虧損淨額	—	234
消耗品減值虧損	—	51
	25,950	77,708

8. 稅前虧損

稅前虧損已扣除：

(a) 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
須於五年內全數償還之其他貸款之利息	9,886	7,516
融資租賃承擔財務開支	2	31
總借貸成本	9,888	7,547
減：於發展中物業之資本化金額	(94)	(2,209)
減：於物業、廠房及設備之資本化金額 (附註16)	(1,907)	—
	7,887	5,338

借貸成本按每年6.58% (二零零五年：6.58%) 資本化。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

8. 稅前虧損(續)

(b) 員工成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
--	--------------	--------------

工資，薪金及其他福利	9,212	6,716
退休福利計劃供款	168	161
	9,380	6,877
(c) 其他項目		
持作出售之發展中物業銷售之成本	28,696	28,982
出售消耗品之成本	391	394
服務成本	—	22
折舊		
— 自置資產	2,598	3,410
— 融資租賃資產	—	18
土地租賃溢價攤銷	192	185
營業租約租金：最低付款額		
— 土地及樓宇	1,838	1,550
核數師酬金	480	435

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

9. 董事酬金

根據香港公司條例第161條須予披露之董事酬金總額如下：

	二零零六年				總計 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	離職賠償 千港元	退休計劃 供款 千港元	
執行董事					
陳立達(於二零零六年一月二十六日辭任)	—	40	240	1	281
陳榮鑫(於二零零六年一月六日重新獲委任)	—	1,130	—	12	1,142
何哲(於二零零六年二月八日調任 及於二零零六年十月二十三日辭任)	—	617	—	—	617
梁文見(於二零零六年一月六日獲委任)	—	770	—	—	770
李永森(於二零零六年一月六日獲委任)	—	770	—	12	782
龍常青(於二零零六年一月七日辭任)	—	—	—	—	—
蘇錫雄(於二零零六年八月十五日辭任)	—	328	—	—	328
黃玲翠(於二零零六年三月六日終止委任)	—	—	—	—	—
張凡(於二零零六年八月十四日辭任)	—	—	—	—	—
	—	3,655	240	25	3,920
非執行董事					
何哲(於二零零六年一月六日獲委任及於 二零零六年二月八日調任為執行董事)	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
董安生(於二零零六年一月六日獲委任)	118	—	—	—	118
陸建華(於二零零六年二月八日終止委任)	—	—	—	—	—
吳福良(於二零零六年二月八日辭任)	66	—	—	—	66
潘昭(於二零零六年二月八日獲委任)	108	—	—	—	108
徐衛東(於二零零六年一月五日辭任)	—	—	—	—	—
武鳳春(於二零零六年九月十五日獲委任)	35	—	—	—	35
	327	—	—	—	327
總計	327	3,655	240	25	4,247

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

9. 董事酬金(續)

	二零零五年				
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	離職賠償 千港元	退休計劃 供款 千港元	總計 千港元
執行董事					
陳立達	—	184	—	4	188
陳榮鑫	—	570	593	7	1,170
況勇	—	—	—	—	—
藍偉傑	—	248	483	6	737
龍常青	—	—	—	—	—
魯君四	—	—	—	—	—
蘇錫雄	—	—	—	—	—
黃玲翠	—	—	—	—	—
張凡	—	—	—	—	—
	—	1,002	1,076	17	2,095
非執行董事					
鄭俊平 太平紳士	51	—	—	—	51
獨立非執行董事					
胡德華	89	—	—	—	89
李永森	73	—	—	—	73
陸建華	88	—	—	—	88
吳福良	22	—	—	—	22
徐衛東	44	—	—	—	44
	316	—	—	—	316
總計	367	1,002	1,076	17	2,462

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

10. 最高薪人士

五名最高薪人士中有四名(二零零五年：兩名)為董事，其有關酬金詳情載於附註9。其他一名人士(二零零五年：三名)之酬金總額詳情如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他酬金	517	1,365
退休計劃供款	12	32
	529	1,397

一名最高薪人士(二零零五年：三名)之酬金介乎以下組別：

	人數	
	二零零六年	二零零五年
零至1,000,000港元	1	3

11. 於綜合收益表之稅項

本集團年內並無在香港賺取任何應課稅溢利，故本年度並無就香港利得稅作出撥備(二零零五年：無)。其他地區之應課稅項乃按海外經營業務之附屬公司所在司法權區之現行稅率，根據其現行法例、詮釋及慣例而計算。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
即期稅項		
中國大陸所得稅	210	622
香港利得稅	—	—
以往年度多計稅款	(339)	—
	(129)	622
遞延稅項		
引起及撥回暫時性差異	—	(17)
稅項(計入)/支出	(129)	605

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

11. 於綜合收益表之稅項 (續)

按適用稅率計算之稅項(計入)／支出與會計虧損之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅前虧損	(77,076)	(96,789)
按適用於相關稅務司法權區之稅率計算 之除稅前虧損估計稅款	(12,340)	(20,213)
以往年度多計稅款	(339)	—
不確認之稅務虧損	12,550	21,569
抵銷先前未確認稅務虧損	—	(751)
稅項(計入)／支出	(129)	605

12. 本公司權益股東應佔虧損

本公司財務報表上之虧損約16,908,000港元已計入本公司權益股東應佔綜合虧損內(二零零五年：虧損約59,744,000港元)。

13. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通權益股東應佔虧損約76,654,000港元(二零零五年：虧損約97,380,000港元)，及普通股之加權平均數3,010,410,504股(二零零五年：3,010,410,504股)計算。

由於截至二零零六及二零零五年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應之股份，故並無披露該兩年度之每股攤薄虧損。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

14. 分類報告

分類報告按本集團之業務及地域環節呈列。由於業務環節資料與本集團之內部財務匯報較為相關，因此業務環節資料被選為主要報告形式。

(a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收入、虧損及若干資產、負債及支出之資料。

	物業發展		投資控股*		度假村業務		其他		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元								
分類收入：										
銷售予外部客戶	18,745	29,555	-	-	-	-	1,465	1,363	20,210	30,918
其他收入	64	307	14	313	-	8	10	39	88	667
總收入	18,809	29,862	14	313	-	8	1,475	1,402	20,298	31,585
分類業績*	(53,291)	(28,047)	(14,652)	(68,931)	(2,063)	(2,063)	764	(98)	(69,242)	(99,139)
利息收入									53	25
經營業務虧損									(69,189)	(99,114)
出售一家附屬公司之收益									-	7,663
融資成本									(7,887)	(5,338)
除稅前虧損									(77,076)	(96,789)
稅項									129	(605)
本年度虧損									(76,947)	(97,394)

* 投資控股乃本集團其中一項業務，因此，本集團之非流動財務資產及相關之收入／開支分別計入分類資產及分類業績內。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

14. 分類報告(續)

(a) 業務分類(續)

	物業發展		投資控股*		度假村業務		其他		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元								
分類資產*	317,514	276,082	1,717	1,422	18,853	20,072	9,193	8,125	347,277	305,701
分類負債	(259,486)	(204,237)	(33,476)	(32,480)	(40)	(38)	(5)	(17)	(293,007)	(236,772)
未分類負債									(129,703)	(86,050)
負債總額									(422,710)	(322,822)
其他分類資料：										
資本性支出	8,642	39	17	4	-	1	325	363	8,984	407
折舊及攤銷	264	224	307	690	2,005	1,901	214	798	2,790	3,613
於收益表(撥回)/ 確認之減值虧損	-	(2,584)	59	59,420	-	51	(122)	212	(63)	57,099
其他非現金開支/(收入)	1,376	23,844	-	(11,399)	2	19	-	-	1,378	12,464

* 投資控股乃本集團其中一項業務，因此，本集團之非流動財務資產及相關之收入/開支分別計入分類資產及分類業績內。

(b) 地域分類

下表呈列本集團地域分類之收入、分類資產及資本性開支之資料。

	香港		中國大陸		綜合	
	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	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售予外部客戶	-	-	20,210	30,918	20,210	30,918
分類資產	1,717	1,422	345,560	304,279	347,277	305,701
資本性開支	17	4	8,967	403	8,984	407

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

15. 持作自用之經營租約土地權益

本集團

	千港元
成本	
於二零零五年一月一日	6,724
匯率調整	129
於二零零五年十二月三十一日	<u>6,853</u>
於二零零六年一月一日	6,853
匯率調整	260
於二零零六年十二月三十一日	<u>7,113</u>
累計攤銷	
於二零零五年一月一日	1,018
匯率調整	19
本年度攤銷	185
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,222</u>
於二零零六年一月一日	1,222
匯率調整	47
本年度攤銷	192
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,461</u>
淨賬面值	
於二零零六年十二月三十一日	<u>5,652</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>5,631</u>

位於中國大陸持作自用之經營租約土地權益乃為經營租約之預付款，並以20至50年之租約期以直線法攤銷。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

16. 物業、廠房及設備

本集團

	持作自用 樓宇 千港元	租約物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬及 設備 千港元	汽車 千港元	發展中 投資物業 千港元	總計 千港元
成本							
於二零零五年 一月一日	30,510	1,478	713	71,799	2,951	4,594	112,045
匯率調整	423	—	—	98	17	—	538
轉換	23	—	—	(23)	—	—	—
轉自持作出售之 發展中物業 (附註23)	—	—	—	—	—	92,899	92,899
增加	9	—	—	398	—	—	407
出售一家附屬公司	(7,907)	—	—	(65,868)	(593)	(4,594)	(78,962)
出售	—	—	—	(119)	(1,429)	—	(1,548)
於二零零五年 十二月三十一日	23,058	1,478	713	6,285	946	92,899	125,379
於二零零六年 一月一日	23,058	1,478	713	6,285	946	92,899	125,379
匯率調整	851	—	—	204	39	3,523	4,617
增加	218	—	—	282	152	6,425	7,077
融資成本資本化 (附註8(a))	—	—	—	—	—	1,907	1,907
出售	(192)	—	—	(103)	(27)	—	(322)
於二零零六年 十二月三十一日	23,935	1,478	713	6,668	1,110	104,754	138,658
累計折舊							
於二零零五年 一月一日	5,475	821	713	58,222	831	—	66,062
匯率調整	70	—	—	38	5	—	113
轉換	91	—	—	(91)	—	—	—
年內折舊	1,102	493	—	1,601	232	—	3,428
出售一家附屬公司	(1,340)	—	—	(56,806)	(286)	—	(58,432)
出售撥回	—	—	—	(86)	(475)	—	(561)
於二零零五年 十二月三十一日	5,398	1,314	713	2,878	307	—	10,610
於二零零六年 一月一日	5,398	1,314	713	2,878	307	—	10,610
匯率調整	185	—	—	107	15	—	307
年內折舊	1,118	164	—	1,104	212	—	2,598
出售撥回	(77)	—	—	(80)	—	—	(157)
於二零零六年 十二月三十一日	6,624	1,478	713	4,009	534	—	13,358
淨賬面值							
於二零零六年 十二月三十一日	17,311	—	—	2,659	576	104,754	125,300
於二零零五年 十二月三十一日	17,660	164	—	3,407	639	92,899	114,769

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

16. 物業、廠房及設備(續)

於二零零六年十二月三十一日，本集團發展中投資物業於現況下之資本值之評估約為人民幣183,930,000元(約為183,563,000港元)，此乃根據雍盛資產評估及房地產顧問有限公司之特許估值測量師黃雍盛先生(獨立專業合格估值師)以折舊重置成本值法估算得出。

汽車之淨賬面值包括根據融資租賃持有之資產為零(二零零五年：126,000港元)。

位於中國大陸之持作自用樓宇及發展中投資物業乃以中期經營租約持有。

17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本	633,132	633,132
應收附屬公司之款項	429,115	429,023
應付附屬公司之款項	(191,795)	(218,761)
	870,452	843,394
減：減值虧損	(699,449)	(699,439)
	171,003	143,955

應收或應付附屬公司之款項為無抵押及免息，且無固定還款期。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

17. 附屬公司權益 (續)

下表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之非上市附屬公司資料。除另有列明外，所持有股份類別均為普通股。

名稱	註冊／成立及 經營所在地	已發行及繳足 之普通股本 面值／註冊資本	本公司 所持權益 之百分比		主要業務
			直接	間接	
環球動力發展 有限公司	香港	4港元 (附註)	—	100	投資控股
Fairyoung Port Investments (Holdings) Limited	英屬 處女群島	299美元	—	100	投資控股
惠揚(上海)置業 有限公司#	中國大陸	12,000,000美元	—	100	物業發展
惠豐三維農業發展 有限公司##	中國大陸	1,250,000美元	—	51	銷售消耗品
哈爾濱環球動力 置業有限公司®	中國大陸	人民幣65,000,000元	—	70	物業發展
南漳水鏡湖度假村 酒店有限責任公司#	中國大陸	4,000,000港元	—	100	經營度假村
Liberal Supply Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
Softech Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股
Fortune Target Limited	英屬處女群島	100美元	100	—	投資控股
Fortune House Worldwide Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	—	投資控股

於中國大陸註冊之全外資企業

於中國大陸註冊之中外合資經營企業

® 於中國大陸成立之有限責任公司

附註：環球動力發展有限公司之已發行股本由兩股每股1港元之具投票權普通股份以及兩股每股1港元無投票權遞延股份所組成。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

18. 聯營公司權益

本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應佔淨資產	—	—
收購產生之商譽	—	—
應收聯營公司款項	3,254	3,254
	3,254	3,254
減：應收聯營公司款項之減值虧損	(3,254)	(3,254)
	—	—

應收聯營公司款項均為無抵押，免息及無固定還款期。

在綜合資產負債表中撥充為資產之商譽之變動情況如下：

	千港元
成本	
於二零零五年一月一日	95,975
調整期初結餘以沖銷累計攤銷及減值虧損	<u>(36,555)</u>
於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	<u>59,420</u>
累計攤銷及減值虧損	
於二零零五年一月一日	36,555
沖銷於二零零五年一月一日之成本	<u>(36,555)</u>
減值虧損	<u>59,420</u>
於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	<u>59,420</u>
賬面值	
於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	<u>—</u>

從二零零五年一月一日起，商譽不再進行攤銷。根據香港財務報告準則第3號的過渡安排，於二零零五年一月一日的累計攤銷已與商譽的成本進行沖銷。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

18. 聯營公司權益 (續)

於結算日之聯營公司詳情如下：

名稱	主要業務性質	成立／註冊及 經營所在地	本集團所持權益 之百分比		主要業務
			直接	間接	
北京中唐網數碼科技 有限公司 (「北京中唐」) [#]	中外合資企業	中國大陸	—	27.3%	應用程式 服務供應商
Golden Yield Enterprises Limited (「Golden Yield」)	註冊成立	英屬處女群島	—	39%	投資控股

[#] 北京中唐乃為Golden Yield擁有70%之附屬公司。

基於聯營公司之財務業績對本集團而言並不重大，故此被認為不需要披露。

19. 合營公司權益

本公司一間全資擁有附屬公司於二零零五年七月六日與一獨立第三方訂定一項出售一家合營公司權益之協議，代價為1港元及豁免約人民幣402,000元(約相等於387,000港元)之應收賬項。此項交易已於二零零五年七月六日完成。

20. 其他財務資產

	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
可供出售股本證券				
非上市投資，成本				
— 香港以內	10,000	10,000	5,000	5,000
— 香港以外	24,500	24,500	24,500	24,500
	34,500	34,500	29,500	29,500
減：減值虧損	(34,500)	(34,500)	(29,500)	(29,500)
	—	—	—	—

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

21. 現金及現金等值項目及已抵押銀行結餘

本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及銀行結餘總額	4,303	1,039
減：已抵押銀行結餘 — 用於取得本集團持作發展中物業若干買家之按揭貸款	(460)	(440)
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	3,843	599

22. 消耗品

本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
消耗品	173	119

於二零零六年十二月三十一日，概無(二零零五年：無)消耗品按可變現淨值列賬。

23. 持作出售之發展中物業

本集團

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持作出售之發展中物業	195,613	269,868
轉至物業、廠房及設備(附註16)	—	(92,899)
	195,613	176,969

位於中國大陸之持作出售之發展中物業乃以中期租約持有。

於二零零五年十二月三十一日，由於本集團董事改變由一家中國大陸之附屬公司持有作出售之發展中物業項目之用途由轉售轉換為投資物業持作未來之用，故被轉至物業、廠房及設備。

於二零零六年十二月三十一日，本集團持作出售之發展中物業並無用作授予銀行融資之抵押物業(二零零五年：無)。

根據附註33(iv)中解釋，於二零零六年八月二十八日，基於本集團一家附屬公司因延遲付款而被追收逾期利息約人民幣1,758,000元，因此被頒發了法庭命令，致使兩個總面值為315.08平方米之住宅單位被查封。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

24. 應收賬項

與客戶之交易主要以信貸方式進行，惟新客戶一般須預先付款。發票一般必須於發出後三十日內支付，惟若干具規模之客戶之還款期可延至兩至三個月。本集團已為客戶制訂信貸上限。本集團一直嚴謹控制尚未償還之應收款項，以減低信貸風險。高級管理人員亦會定期覆核逾期結餘。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
賬齡：		
三個月以下	273	—

於二零零六年十二月三十一日，所有應收賬項均為人民幣。

25. 應付賬項

應付賬項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
賬齡：		
三個月以下	20,589	23,107
三個月以上但六個月以下	4,264	113
六個月以上但一年以下	9,597	5,437
一年以上但兩年以下	4,052	12,487
超過兩年	14,816	17,512
	53,318	58,656

於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，所有應付賬項均為人民幣。

26. 其他應付款項及應計費用

本集團

於二零零六年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用已包括於二零零七年七月到期償還約為76,219,000港元之其他借款。

本公司

於二零零六年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用已包括於二零零七年到期償還約為19,184,000港元之其他借款。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

27. 應付一名主要股東款項

	附註	本集團及本公司	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貸款	41(b)(ii)	—	22,762
應計利息		—	1,439
往來賬		—	4,210
		—	28,411

於二零零五年十二月三十一日，貸款為無抵押及帶息及於一年內償還。往來賬為無抵押及免息，且無固定還款期。

於二零零六年一月四日，當格力集團(香港)有限公司(「格力」)將其持有之本公司的股份出售與盛明國際後，彼不再作為本公司主要股東而盛明國際自此成為本公司新的主要股東。當格力不再作為本公司主要股東後，約為22,762,000港元之貸款、1,439,000港元之應計利息及4,210,000港元之往來款項分別重新分類為帶息借款及其他應付款項及應計費用。

交易詳情請參考財務報表附註41(b)(ii)。

28. 應付一家關連公司款項

本集團及本公司

應付一家關聯款項為無抵押、帶息及在一年內償還，並於二零零七年一月及二零零七年九月到期。

29. 應付一名少數股東款項

本集團

少數股東於二零零六年八月二十日及二零零六年十二月十九日有所改變，原結欠之款項已被轉讓與新少數股東並維持原有條款不變。

於二零零六年十二月三十一日，當中一項約18,422,000港元之應付金額為無抵押、不帶息、在一年內償還，並於二零零七年七月到期。應付一名少數股東款項中包括約14,970,000港元之資本投入，乃為無抵押、不帶息及無固定還款期。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

30. 帶息貸款

帶息貸款之面值分析如下：

	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
其他貸款				
匯率調整	1,057	—	—	—
無抵押	80,747	57,585	52,862	29,700
	81,804	57,585	52,862	29,700

- (i) 於二零零六年十二月三十一日，由一名獨立放債人授予本公司之貸款約29,700,000港元，其附帶利息為每年7.75%（二零零五年：14.4%），並需於二零零七年七月償還。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，由一名獨立放債人授予一家附屬公司之貸款人民幣29,000,000元（約27,885,000港元）其附帶利息為每年6.58%（二零零五年：6.58%），並需於二零零七年七月償還。
- (iii) 於二零零六年十二月三十一日，由一名獨立放債人授予本公司之貸款23,162,000港元，其附帶年息按最優惠利率計算，於二零零六年十二月三十一日之最優惠利率為7.75%（二零零五年：7.75%），並需於二零零七年七月償還。

31. 融資租賃承擔

於十二月三十一日，本集團應付融資租賃承擔如下：

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	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	—	48	—	46
一年後但在兩年內	—	9	—	8
	—	57	—	54
減：未來融資支出	—	(3)	—	—
租賃承擔現值	—	54	—	54
減：十二個月內到期償還之款額 (列作流動負債)			—	(46)
非即期部分			—	8

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

32. 於合併資產負債表之所得稅

於合併資產負債表之本期稅項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一月一日	622	337
匯率調整	24	—
年內之撥備	210	622
以往年度多提之撥備	(339)	—
已付中國大陸之所得稅	(3,245)	(337)
於十二月三十一日	(2,728)	622

本集團於香港及中國大陸產生之稅務虧損約109,776,000港元(二零零五年：91,713,000港元)，此等虧損可無限期用以抵銷虧損公司日後產生之應課稅利潤。因該等公司已虧損多年，故此並無就此等虧損確認遞延稅項資產。

33. 撥備

撥備之變動情況如下：

	附註	本集團 二零零六年 千港元	本公司 二零零六年 千港元
(a) 法律索償撥備			
於二零零六年一月一日		34,409	10,954
匯率調整		14	—
本年度增加之撥備			
— 就違反預售合同作出之賠償	(vii)	17,280	—
轉自附註33(b)	(vii)	7,002	—
因法庭命令預售持作出售發展中物業而釋放	(iv)	(3,304)	—
已作償還	(i)至(vii)	(30,853)	(10,954)
於二零零六年十二月三十一日	(vii)	24,548	—
(b) 賠償撥備			
於二零零六年一月一日		13,714	—
匯率調整		179	—
年內增加之撥備			
— 就違反預售合同作出之賠償	(vii)	5,088	—
轉自附註33(a)	(vii)	(7,002)	—
已作償還	(vii)	(1,992)	—
於二零零六年十二月三十一日	(vii)	9,987	—
		34,535	—

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

33. 撥備 (續)

- (i) 於二零零三年一月，本公司收到由一中國法院發出之傳票，指稱根據本公司於一九九八年向一家於中國大陸成立之公司(「原告」)授出對其借予本公司一家於中國大陸成立之全資附屬公司(「貸款人」)之貸款之擔保，本公司在貸款人於一九九九年十一月被取消註冊後必須承擔向原告償還貸款之本金及所有未償還之利息合共約人民幣12,842,000元(約12,125,000港元)。本公司於二零零三年一月就該項索償提出抗辯，並於二零零四年三月被中國法院裁定本公司不需作出賠償。原告隨後就上述判決向北京市高級人民法院提出上訴，而該法院於二零零四年六月駁回本公司對該項索償提出之抗辯。因此，一筆總額約人民幣12,842,000元(約12,125,000港元)之撥備已於二零零四年提撥。於二零零六年三月十三日，本集團與原告均同意將索償減少至人民幣8,100,000元(約7,760,000港元)。而本集團於二零零五年已償還人民幣1,600,000元(約1,510,000港元)。故此，一項人民幣4,742,000元(約4,365,000港元)之款項已於二零零五年十二月三十一日撥回。本集團於本年內已支付人民幣6,500,000元(約6,250,000港元)解決索償。
- (ii) 本公司一家於中國大陸註冊成立之全資附屬公司(「該附屬公司」)在二零零二年七月十二日與一名獨立第三方(「買方」)於中國大陸訂立一份預售該附屬公司發展之持作出售之發展中物業協議(「預售協議」)，代價為人民幣20,000,000元(約18,868,000港元)。該附屬公司其後於二零零二年七月二十二日與買方訂立購回協議(「購回協議」)，據此，該附屬公司有權選擇在預售協議日期起計12個月內以5.841%溢價購回上述物業。在該選擇權屆滿前，該附屬公司行使選擇權並向買方支付合共人民幣21,168,200元(約19,970,000港元)。然而，買方違反購回協議，並無退回該持作出售之發展中物業。因此，該附屬公司在中國大陸向買方提出索償。法院於二零零四年八月二十五日宣判，頒令預售協議及購回協議無效，而該附屬公司須向買方賠償人民幣10,000,000元(約9,434,000港元)。因此於二零零四年作出全額賠償撥備。董事徵詢律師意見後相信，該附屬公司具有力之理據就裁決提出上訴，因此，本集團於二零零四年九月十四日提出上訴。該上訴已於二零零五年被駁回。本集團於本年內已支付人民幣10,000,000元(約9,434,000港元)解決索償。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

33. 撥備 (續)

- (iii) 於二零零三年三月六日，本集團完成出售四家附屬公司（「該等附屬公司」）。於二零零三年十二月，該等附屬公司之買方（「買方」）向本公司提出索償，指本公司一名前董事在出售該等附屬公司時曾保證，倘該等附屬公司之淨負債超過人民幣20,000,000元，本公司將會向買方賠償上述多出負債淨額之50%並以人民幣5,000,000元為限。買方所作出之索償於二零零四年五月二十二日遭法院駁回。然而，本公司於二零零四年九月一日接獲本公司一名前董事（「原告人」）發出之令狀，聲稱根據本公司於二零零二年十二月十二日以原告為受益人之承諾書，本公司有責任就其向買方提供個人擔保後蒙受之任何虧損作出賠償。因原告人作出個人擔保之故，中國大陸法院於二零零四年八月判原告人敗訴並須向買方賠償合共人民幣5,000,000元。原告人反過來向本公司索償有關款項。二零零四年十一月五日，法院判本公司須向原告人賠償人民幣5,000,000元（約4,717,000港元），因此，一筆人民幣5,000,000元（約4,717,000港元）之撥備已於二零零四年提撥。二零零四年十二月二十一日，本公司就該裁決向中國大陸一家最高法院提出上訴。於二零零六年三月十七日，本集團與原告均同意將索償減少至人民幣3,800,000元（約3,654,000港元）。故此，一筆人民幣1,200,000元（約1,063,000港元）之撥備已於二零零五年回撥。本集團於本年內已支付人民幣3,800,000元（約3,654,000港元）解決索償。
- (iv) 於二零零四年一月，本集團一家附屬公司（「該附屬公司」）與一買家（「買方」）簽訂預售協議（「預售協議」），以合共約人民幣50,000,000元（約48,077,000港元）出售上海市內25個持作出售之發展中物業，而該附屬公司亦已收取約人民幣20,000,000元（約19,231,000港元）按金。該等款項已於綜合資產負債表內列作其他應付款項。然而，買方未能安排銀行融資以支付代價餘額約人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）。因此，買方通知該附屬公司終止預售協議並要求該附屬公司退還已收取之按金。該附屬公司並無退回按金並要求買方支付代價餘額。因此，買方向該附屬公司採取法律行動。

於二零零四年十一月十一日，中國大陸法院判買方勝訴。根據裁決，該附屬公司須退回按金並賠償約人民幣3,502,000元（約3,304,000港元）。該附屬公司已向上海市高級人民法院提出上訴。然而，於二零零五年二月二十四日，該高級法院確認初級法院作出之裁決。因此，一筆人民幣3,502,000元（約3,304,000港元）之撥備已於二零零四年提撥。於二零零五年十二月二十三日，總面積為1,433.17平方米之持作出售之發展中物業被法庭查封並被法庭命令以人民幣7,000,000元（約6,986,000港元）之代價強制出售。金額為人民幣3,502,000元（約3,304,000港元）之法律索償撥備及人民幣3,010,000元（約2,895,000港元）之其他應付賬款項及應計費用已於二零零六年交易完成時撥回。餘款乃為人民幣488,000元（約487,000港元）之補償款及於年內產生達300,000港元之匯率調整。以人民幣7,859,000元（約7,843,000港元）之估計建造成本作為依據，為預售持作出售之發展中物業之法庭命令而附加之賠償人民幣859,000元（約856,000港元）已於本年內確認（見附註36(b)）。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

33. 撥備 (續)

- (iv) 於二零零六年八月二十八日，該附屬公司接獲一項未有向買方依時付款人民幣1,758,000元之逾期利息之索償。上海市浦東新區人民法院裁決買家勝訴。法庭命令查封該附屬公司人民幣1,758,000元之銀行結餘或等值資產。於二零零六年九月二十一日及本報告日，兩個總面積為315.08平方米之住宅單位被買家查封。董事徵詢律師意見後，認為該附屬公司有足夠理由提出上訴並正準備上訴文件。依照中國大陸一名獨立評估師於二零零六年五月十九日作出之評估報告，此兩個被查封之住宅單位評估值約人民幣3,479,000元(約3,472,000港元)，此評估報告直至二零零六年十一月十八日有效。經由董事確認，於本年結時並無重大改變，因此並無對此項索償作出撥備。
- (v) 於二零零四年內，本集團一家位於中國大陸之附屬公司接獲一項就該附屬公司未有向一家供應商依時付款之逾期利息索償。於二零零四年十二月六日，一家上海法院判決供應商勝訴。因此，約人民幣370,000元(約349,000港元)之撥備已於二零零五年提撥。本集團於本年內已支付人民幣370,000元(約349,000港元)解決索償。
- (vi) 於二零零四年五月，一家公司向本公司發出傳票索償由本公司拖欠之顧問服務費用2,300,000港元。本公司於二零零四年六月十九日提交申辯。考慮到訴訟之潛在成本及在進一步取得法律意見後，本集團已與原告就索償達成協議，同意支付1,500,000港元之款項。故此，同等金額之撥備已於二零零五年提撥。本集團需自二零零五年十月起分十期支付每期150,000港元之還款。於二零零五年，三期合共450,000港元之款項已償還。本集團於本年內已支付1,050,000港元解決索償。
- (vii) 本公司一家於中國大陸之附屬公司(「該附屬公司」)與若干買家自二零零三年起簽訂一項由該附屬公司發展之持作出售之發展中物業預售合同(「預售合同」)。根據預售合同之條款，倘上述持作出售之發展中物業不能於二零零四年十二月三十一日或以前轉讓予買家，該等物業之買家將可自二零零五年一月一日從已付按金中獲得每日0.02%之賠償，直至所購買持作出售之發展中物業被轉讓為止。

於二零零五年，130位買家已對該附屬公司採取法律行動索償。故此，於二零零五年根據預售合同，已對該130位買家之法律索償作出人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)撥備及對所有其他買家作出人民幣14,264,000元(約13,714,000港元)之賠償撥備。

於二零零六年，本集團已償還上述130位買家之索償人民幣10,521,000元(約10,116,000港元)。於本年內，225位買家已對該附屬公司採取法律行動索償。故此，人民幣7,282,000元(約7,002,000港元)之賠償撥備已重新分類為法律索償撥備。由於持作出售之發展中物業未能於本年結前轉讓予買家，故人民幣17,315,000元(約17,280,000港元)之法律索償撥備及266,000港元之匯率調整需分別增撥。於二零零五年十二月三十一日結存之252,000港元期末匯率調整於本年內解決索償時撥回。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

33. 撥備 (續)

(vii) 另一方面，於本年內已支付人民幣2,073,000元(約1,992,000港元)之賠償撥備。由於持作出售之發展中物業未能於本年結前轉讓予買家，故人民幣5,098,000元(約5,088,000港元)之賠償撥備及179,000港元之匯率調整需予增加並計提。

(viii) 所有上述附註33(i)至33(vii)之法律索償產生之所有法律及專業費用已妥計入本年度之財務報表中。

34. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元之普通股	4,000,000,000	400,000	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足股本：				
於一月一日及十二月三十一日	3,010,410,504	301,041	3,010,410,504	301,041

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

35. 儲備

本集團

	股份 溢價 千港元	資本 儲備 千港元	資本 贖回儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元	少數股東 權益 千港元	總權益 千港元
於二零零五年 一月一日	63,528	222,194	52	7,905	(521,553)	(227,874)	6,584	(221,290)
匯率調整	—	—	—	1,998	—	1,998	—	1,998
出售一家附屬公司時 撥回	—	—	—	(1,476)	—	(1,476)	—	(1,476)
本年度虧損	—	—	—	—	(97,380)	(97,380)	(14)	(97,394)
於二零零五年 十二月三十一日	63,528	222,194	52	8,427	(618,933)	(324,732)	6,570	(318,162)
於二零零六年 一月一日	63,528	222,194	52	8,427	(618,933)	(324,732)	6,570	(318,162)
匯率調整	—	—	—	3,262	—	3,262	403	3,665
一位少數股東之 資本投入	—	—	—	—	—	—	14,970	14,970
本年度虧損	—	—	—	—	(76,654)	(76,654)	(293)	(76,947)
於二零零六年 十二月三十一日	63,528	222,194	52	11,689	(695,587)	(398,124)	21,650	(376,474)

本公司

	股份 溢價 千港元	繳入盈餘 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日	63,528	337,613	52	(697,494)	(296,301)
本年度盈利	—	—	—	59,744	59,744
於二零零五年 十二月三十一日	63,528	337,613	52	(637,750)	(236,557)
於二零零六年一月一日	63,528	337,613	52	(637,750)	(236,557)
本年度虧損	—	—	—	(16,908)	(16,908)
於二零零六年十二月三十一日	63,528	337,613	52	(654,658)	(253,465)

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

35. 儲備 (續)

儲備之性質及用途

(a) 股份溢價

股份溢價之運用受一九八一年百慕達公司法第40節監管。

(b) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有因換算海外業務財務報表產生之匯兌差額。該儲備按會計政策附註3(u)所載處理。

(c) 繳入盈餘儲備

因本集團進行重組而於一九八九年產生之繳入盈餘乃指根據重組計劃而配發之本公司股份面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值兩者之差額。根據百慕達一九八一年公司法(修訂本)，在若干特定情況下，繳入盈餘可分派予股東。

36. 綜合現金流量表附註

(a) 出售一家附屬公司現金流出淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	20,530
消耗品	—	44
其他應收款項、按金及預付款項	—	233
現金及現金等值項目	—	16
其他應付款項及應計費用	—	(13,833)
短期銀行貸款	—	(4,686)
淨資產	—	2,304
儲備撥回：		
匯兌儲備	—	(1,476)
	—	828
出售收益 (附註36(a)(i))	—	7,663
	—	8,491
支付方式：		
人民幣1元之現金代價	—	—
承擔本公司負債	—	8,491
	—	8,491

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 出售一家附屬公司現金流出淨額(續)

出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已收代價人民幣1元	—	—
出售之現金及現金等值項目	—	16
出售附屬公司之現金及現金等值項目流出淨額	—	16

- (i) 於二零零三年八月十三日，本公司與黑龍江宏興房地產發展有限公司(「二零零三年買方」)訂立一份買賣協議(「二零零三年協議」)，據此，二零零三年買方須以代價人民幣9,000,000元(約8,491,000港元)之代價購入惠揚黑龍江實業有限公司(「黑龍江實業」)(從事滑雪場業務之全資附屬公司)20%股本，而二零零三年買方亦獲授一項認股權，可於二零零四年八月十二日或以前的一年時間內以代價人民幣29,200,000元(約27,500,000港元)收購黑龍江實業其餘80%股本。二零零三年買方已支付人民幣9,000,000元(約8,491,000港元)之代價，惟有關轉讓20%已發行股本之文件從未完成。此外，二零零三年買方於二零零四年八月十二日或以前並無行使上述認股權。根據二零零三年協議，倘若二零零三年買方並無行使認股權以購入黑龍江實業其餘80%已發行股本，二零零三年買方須將黑龍江實業之20%已發行股本退還予本公司而本公司亦須將人民幣9,000,000元(約8,491,000港元)之代價退還予二零零三年買方。

於二零零五年二月四日，本公司與連日發展有限公司(「二零零五年買方」)及二零零三年買方訂立一份新買賣協議(「二零零五年協議」)。根據二零零五年協議，二零零五年買方將以總代價人民幣1元(約0.94港元)購入黑龍江實業之全部已發行股本，以及由二零零五年買方承擔本公司因撤銷二零零三年協議而就黑龍江實業之承擔向二零零三年買方退還人民幣9,000,000元(約8,491,000港元)之責任，以及承擔本公司須向二零零三年買方償還人民幣1,000,000元(約940,000港元，代表二零零三年買方因履行二零零三年協議而錄得之開支)之責任。此項出售之詳情載於本公司在二零零五年六月二十四日發表之通函。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

36. 綜合現金流量表附註 (續)

(b) 主要非現金交易

如附註33(iv)所述，二零零五年十二月二十三日，總面積為1,433.17平方米之持作出售之發展中物業被法庭查封並被法庭命令以代價人民幣7,000,000元(約6,986,000港元)強制出售。金額為人民幣3,502,000元(約3,304,000港元)法律索償撥備及人民幣3,010,000元(約2,895,000港元)之其他應付賬項及應計費用已於本年內交易完成時撥回。餘額為人民幣488,000元(約487,000港元)之賠償及本年產生達300,000港元之匯率調整。考慮到人民幣7,859,000元(約7,843,000港元)之估計建造成本，就預售持作出售之發展中物業之法庭命令而附加之補償人民幣859,000元(約857,000港元)已於本年內確認。

於二零零五年內，本集團之主要非現金交易如下：

- (i) 於二零零五年二月四日，本公司之負債人民幣9,000,000元(約8,491,000,000港元)已由附屬公司之買方承接(附註36(a))。
- (ii) 於二零零五年七月六日，應收合營公司人民幣402,000元(約387,000港元)之金額已於出售合營公司權益後獲豁免(附註19)。

37. 或然負債

(a) 擔保

自二零零三年起，本集團就若干授與持作出售之發展中物業之若干買家之按揭貸款而提供相關之擔保約人民幣7,437,000元(約7,422,000港元)(二零零五年：約人民幣7,437,000元(約7,151,000港元))。根據此等擔保之條款，倘買家拖欠按揭還款時，本集團需負責支付買家拖欠銀行之尚欠按揭本金、應計利息及罰款，本集團有權取回相關持作出售之發展中物業之業權及管有權。本集團之擔保期限自相關按揭貸款開始至本集團為按揭者取得業權證時結束。

由於財務擔保之公平價值並不重要，因此於二零零六年十二月三十一日之財務報表並無對該等財務擔保作出撥備。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

37. 或然負債(續)

(b) 賠償

如附註33(vii)所披露本公司之附屬公司持作出售之發展中物業(「預售物業」)的買家可自二零零五年一月一日起自其按金中獲得每日0.02%之賠償，直至預售物業被登記轉讓止。截至二零零六年十二月三十一日止，約人民幣5,098,000元(約5,088,000港元)之賠償準備已於財務報表中撥備。於本財務報表批准日，預售物業轉讓之日期仍未確定。除已作出之撥備外，並無就二零零六年十二月三十一日後至本初步業績公佈日止約人民幣6,000,000元(約5,988,000港元)之賠償作出撥備。

根據預售合約條款，預售物業之買家有權於轉讓日延遲超過90日後要求撤銷合約。截至本初步業績公佈日，概無任何買家要求撤銷合約。

38. 承擔

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之土地及樓宇營業租約而須於下列期限內支付之未來最低租約付款總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	1,397	314
第二至第五年(包括首尾兩年)	270	—
	1,667	314

- (b) 於結算日，本集團尚未在財務報表中提撥之資本承擔如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已訂約	11,637	21,970
已批准但未訂約	—	12,170
	11,637	34,140

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

39. 可供分派儲備

本公司於二零零六年十二月三十一日，並無任何可供分派至本公司權益股東之儲備。然而，本公司有合共63,580,000港元(二零零五年：63,580,000港元)之股份溢價賬及資本贖回儲備可以繳足股款紅股之形式派發。

40. 未決訴訟

除財務報表附註33所述之法律訴訟外，本集團於年內有以下未決訴訟：

本公司一附屬公司(「附屬公司」)於二零零五年九月九日向本公司之前主席及執行董事曾文能先生(「曾先生」)發出傳票，追討其向附屬公司於一九九八年透過中介公司向在中國大陸成立之若干公司(「中國公司」)支付長期按金之回收作出之個人擔保67,000,000港元。曾先生於一九九三年二月五日至二零零零年十一月二十三日期間為本公司(前稱惠揚控股有限公司)之主席及執行董事。有關按金為可予退還，並計劃用作本集團投資項目之融資。自一九九八年支付款項後，當時欲投資之項目並無落實，但中國公司或曾先生卻沒有退還該等按金，本集團已於二零零一年對此作出全數67,000,000港元之撥備。

41. 主要關連人士交易

(a) 主要管理層之酬金

本集團主要管理層之酬金，包括附註9披露之支付本公司董事之酬金及附註10披露之最高薪人士之酬金，如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期員工利益	4,776	3,859

酬金總額已包括於「員工成本」中(見附註8(b))。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

41. 主要關連人士交易 (續)

(b) 融資安排

附註		應付關連人士之金額		相關利息開支	
		於十二月三十一日		截止至十二月三十一日止年度	
		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
	前主要股東之貸款 (i)&(ii)	—	28,411	—	986
	前主要股東同系附屬公司之貸款 (i)&(iii)	—	28,840	—	794
	主要股東一家附屬公司之貸款 (i)&(iv)	47,899	—	2,652	—

附註：

- (i) 如附註27所述，本公司之主要股東於二零零六年一月四日由格力變更為盛明國際。
- (ii) 於二零零二年十一月一日，本公司向前主要股東發行金額為980,000港元之承付票據。此票據並無抵押及按香港最優惠利率計算利息，且無固定還款期。

於二零零二年十一月十八日，本公司與前主要股東訂立一份貸款協議。根據貸款協議之條款，前主要股東將向本公司授予最高達9,000,000港元為期十二個月之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計息。

於二零零二年十二月六日，本公司與前主要股東訂立一份補充貸款協議，根據補充貸款協議之條款，前主要股東將向本公司授予最高達25,020,000港元為期十二個月之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計算利息。

於二零零四年四月二十一日，本公司與前主要股東訂立第二份補充貸款協議，以代替上述分別於二零零二年十一月十八日及二零零二年十二月六日訂立之貸款協議及補充貸款協議。根據第二份補充貸款協議之條款，前主要股東將向本公司授予最高達18,000,000港元為期十二個月之貸款。貸款並無抵押及按年息5%計算利息。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

41. 主要關連人士交易 (續)

(b) 融資安排 (續)

附註：

- (ii) 於二零零五年九月一日，本公司與前主要股東訂定第三份補充貸款協議。按照第三份補充貸款協議，前主要股東將向本公司授予最高達5,000,000港元之十二個月之貸款。貸款為無抵押及按最優惠年利率計算利息。於二零零五年十二月三十一日，最優惠利率為7.75%。

於二零零五年，本公司根據貸款協議提取之貸款合共約8,545,000港元。當格力於二零零六年一月四日不再為本公司主要股東後，22,762,000港元之貸款，1,439,000港元之應計利息及4,210,000港元之應付款項分別重新分類為帶息貸款及其他應付款項及應計費用。貸款為無抵押及按最優惠年利率計息，於二零零五年十二月三十一日最優惠利率為7.75%。往來款項為無抵押及無固定還款期。

- (iii) 於二零零五年七月十八日、二零零五年九月三十日及二零零五年十一月一日，一家附屬公司分別與前主要股東一同系附屬公司訂立三份為數人民幣25,000,000元(約24,038,000港元)、人民幣3,000,000元(約2,885,000港元)及人民幣1,000,000元(約962,000港元)之貸款協議。

於二零零五年，本公司根據貸款協議提取之貸款合共27,885,000港元。於二零零五年十二月三十一日，相關之貸款、應計利息及往來款項分別為27,885,000港元、459,000港元及496,000港元。貸款為無抵押及按年息6.58%計算利息並須於一年內償還。往來款項為無抵押及無固定還款期。

- (iv) 於二零零六年一月十三日、二零零六年二月十七日、二零零六年三月六日、二零零六年六月九日及二零零六年九月十三日，本公司與本公司之主要股東盛明國際轄下一家附屬公司分別訂定五份貸款協議，根據貸款協議之條款，授予本公司最高達45,000,000港元之十二個月貸款融資。

於二零零六年，本公司根據貸款協議支取之貸款合共45,247,000港元。於二零零六年十二月三十一日，貸款、相關應計利息分別為45,247,000港元及2,652,000港元。貸款為無抵押按於最優惠年利率計算利息，於二零零六年十二月三十一日最優惠利率為7.75%。

(c) 其他關連人士交易

於二零零二年十一月二日，本公司與前主要股東訂立一份協議，據此前主要股東須調派員工協助管理本公司及就發展項目提供意見。調派費用最多為每月350,000港元。於二零零四年二月二十六日，本公司與前主要股東訂立一份新協議，據此所收取之管理費收入總額不會超過每月416,000港元或每年5,000,000港元。本公司與前主要股東於二零零五年九月八日訂定一項補充協議，已付管理費最高為每月291,667港元或每年3,500,000港元，以及一年之協議期限追溯至二零零五年二月二十六日。於二零零六年，並無管理費付給前主要股東(二零零五年：2,310,000港元)。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

42. 未經調整結算日後事項

- (i) 於二零零七年二月一日，本公司與本公司之主要股東盛明國際轄下一家附屬公司訂定一項貸款協議。根據協議之條款，本公司將獲授予最高達30,000,000港元之十二個月融資貸款。該貸款為無抵押，並現以中國銀行(香港)有限公司所報之最優惠年利率計算利息。
- (ii) 於二零零七年二月八日(「第一份貸款延長協議」)及二零零七年三月三十日(「第二份貸款延長協議」)，本公司與一名少數股東訂定兩項貸款延期協議。根據第一份貸款延期協議，所有償還條款維持不變，惟於二零零六年十二月三十一日結欠之金額約18,422,000港元之償還日期已由二零零七年七月延期六個月至二零零八年一月。根據第二份貸款延長協議，還款期再延長至二零零八年七月。
- (iii) 於二零零七年二月八日(「第三份貸款延長協議」)及二零零七年三月三十日(「第四份貸款延長協議」)，本公司與一名獨立放債人訂定兩項貸款延期協議。根據第三份貸款延長協議之條款，所有償還條款維持不變，惟於二零零六年十二月三十一日金額約116,544,000港元的貸款(其中約52,104,000港元分類為帶息貸款，而餘下約64,440,000港元分類為其他應付款項及應計費用)，其償還日期將由二零零七年七月延期六個月至二零零八年一月。根據第四份貸款延長協議，還款期再延長至二零零八年七月。
- (iv) 於二零零七年三月三十日，本公司與盛明國際轄下一家附屬公司訂定一項貸款延期協議。根據貸款延期協議之條款，所有償還條款維持不變，惟分別於二零零六年一月十三日、二零零六年二月十七日、二零零六年三月六日及二零零六年六月九日訂立各為10,000,000港元及自提取貸款日起一年後到期之貸款，彼等之償還日期將延期十八個月。
- (v) 於二零零七年三月三十日，本公司與一名獨立放債人訂定一份貸款延期協議。根據該貸款延期協議，所有償還條款維持不變，惟於二零零六年十二月三十一日結欠之金額29,700,000港元之還款日期已由二零零七年七月延期十二個月至二零零八年七月。

財務報表附註

二零零六年十二月三十一日

43. 僱員退休福利

本集團按照香港強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規定設立一項強積金計劃。該計劃是供根據香港僱傭條例受僱的僱員而設。強積金計劃是由獨立的信託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主和僱員均須按照僱員相關入息的5%向計劃作出供款；但每月的相關入息上限為20,000元。此類計劃之供款悉數歸於僱員。已付或應付之強積金供款已計入收益表

本集團於中國大陸附屬公司之僱員按中國大陸的法規規定參與國家資助的退休計劃，該等附屬公司按國家資助的退休計劃為僱員退休福利供款。該等中國大陸附屬公司按其僱員法定薪金之百分比供款並於收益表內中扣除。本集團於此中國大陸實行之國家資助的退休計劃供款後毋須承擔其退休責任。

本集團並無為其香港及中國大陸以外之附屬公司之員工設立其他退休計劃。根據本公司董事意見，於二零零六年十二月三十一日，本集團對於員工之退休並無重大或然負債。

44. 比較數字

若干比較數字已經調整及重新分類，以回應會計政策之轉變並與現年之呈列保持一致。

45. 已頒佈但於截至二零零六年十二月三十一日止年度尚未生效之經修訂、新準則及詮釋之潛在影響

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之經修訂、新準則及詮釋。本集團預計，應用此等準則或詮釋對本集團之財務報表不會構成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會財務報告準則第7號	財務工具之披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋7	應用香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟之財務報告」的重列方法 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8	香港財務報告準則第2號之範圍 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9	再評估內含衍生工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋10	中期財務報告及減值 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份轉讓 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12	特許服務權安排 ⁷

¹ 自二零零七年一月一日或以後開始的年度期間起生效

² 自二零零六年三月一日或以後開始的年度期間起生效

³ 自二零零六年五月一日或以後開始的年度期間起生效

⁴ 自二零零六年六月一日或以後開始的年度期間起生效

⁵ 自二零零六年十一月一日或以後開始的年度期間起生效

⁶ 自二零零七年三月一日或以後開始的年度期間起生效

⁷ 自二零零八年一月一日或以後開始的年度期間起生效