

2007  
年報

newcapita

新資本

國際投資有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

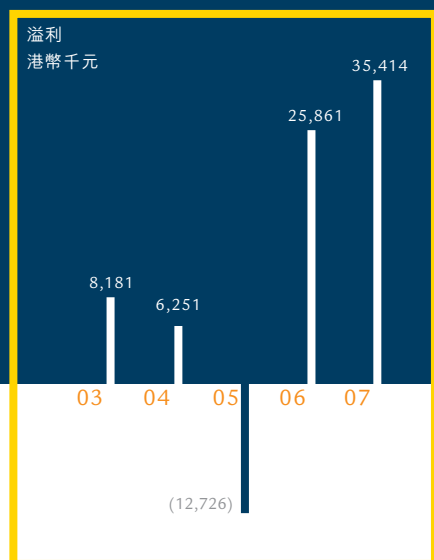
(股份代號：1062)

\*僅供識別

# 目錄

|          |    |
|----------|----|
| 主席報告書    | 2  |
| 管理層討論與分析 | 5  |
| 董事個人履歷   | 9  |
| 公司資料     | 12 |
| 董事會報告    | 13 |
| 企業管治報告   | 21 |
| 獨立核數師報告  | 26 |
| 綜合損益表    | 28 |
| 綜合資產負債表  | 29 |
| 綜合權益變動表  | 30 |
| 綜合現金流量表  | 31 |
| 綜合財務報表附註 | 32 |
| 集團五年財務概要 | 70 |

# 主席報告書



我欣然向各股東呈報新資本再一年的創記錄業績。新資本期望多元化業務會為本公司帶來更多的機遇和挑戰。本公司繼續向我們全體股東增值並將作出策略性的投資為長期值得鼓舞及優越的業績作出貢獻。

## 業務回顧

我們很值得鼓舞地告訴各位股東，新資本將會以雄厚實力和充滿信心的姿態迎接未來的發展。本年度的溢利有37%凌厲的增長達到港幣3,540萬元，其中包括中國房地產開發基金出售麗都水岸項目的收益，每股盈利從二零零六年每股4.13港仙攀升至每股5.59港仙。增發股息，讓各位股東能夠分享良好業績的成果，我們建議每股派2港仙，對比去年上升幅度高達25%。

## CPDH

中國房地產開發基金是新資本主要的投資項目之一，為充分把握好二零零七年國內房地產市場的良好形勢，中國房地產開發基金將其名下一全資附屬公司的股權全部售出，該公司擁有一項位於北京市的高檔住宅開發項目「麗都水岸項目」，中國房地產開發基金於二零零七年十二月正式完成以上交易，使以上投資項目的內部收益率高達24%。同時以上交易更縮短了整體的投資時間，提前實現其利潤並回收資金，不需等待整個項目的竣工以及項目公司的結束與清算，出售麗都水岸項目對新資本今年的業績起一重大的貢獻。

## 主席報告書

### 北京遠東

北京遠東儀表有限公司是新資本另一的長期投資項目，由於「羅斯蒙特」產品強勁與快速增長的銷售，北京遠東儀表於二零零七年繼續為新資本帶來可觀的收益，為繼續保持其在中國工業儀表製造業中的領導地位，北京遠東儀表將進一步開發「羅斯蒙特」的無線產品，今年其營業收入比去年增長27%，調整前利潤高達人民幣930萬，因此其業務已為未來的發展奠定良好的基礎。積極發展的方向將有利於本公司通過各種業務上的合作引發新的機遇。

+25%  
股息

### 武漢興城大廈

新資本積極開拓商業地產市場與二線城市房地產市場的投資機會，並尋找業務增長的機遇。我們預計在可預見的將來商業地產將進一步發展，以滿足國內各城鎮內部需求的快速增長，因此，本公司在武漢中樞地區收購了兩層商場，此商場屬於一棟12層高的寫字樓，兩層商場已全部出租，每年租賃的業務能取得8%的回報，並且預計此物業在中長期將有升值的潛力。

### 金礦項目

我們雄厚的實力與多元化的業務使我們對將來的業務發展充滿信心，我們會持續開拓各種機會去進一步提升本公司的成績。在二零零七年十月，新資本同意向紅塔集團收購一位於雲南省金礦的開發權，該金礦的估值約人民幣6億500萬元，而預計我們的投資金額約港幣31,500,000元，作為一項已正式通過政府審批的外商投資開發的金礦，將會是一項非常有價值的投資機會，有關股權轉讓的技術性的盡職調查以及相關的法律程序已經完成，現在正等待最後階段的財務盡職調查。

## 主席報告書

+37%  
溢利

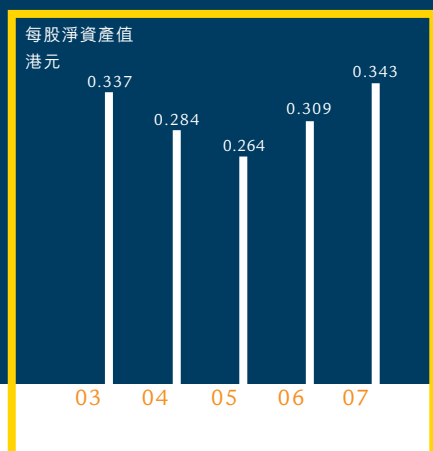
### 展望

本公司的目標是能夠給我們的股東維持合理的利潤分配，我們也計劃將部分公司的收益再投資在更有利的業務上，為股東爭取更大的回報，其中包括積極投入股票市場，把握現在股票市場中市場調整的機會。如果股票價格進一步大幅度下滑，將會是對我們這種富有充裕現金的公司來說是最佳入市的良機。

中國政府針對房地產市場的宏觀調控政策已收到一定的成效，使國內房地產市場能夠持續朝著正確的方向健康發展，在二零零八年第一季度，除部分一線城市外，所有中國的城市中的房屋價格都錄得合理的增長，同時宏調政策更起到推動房地產行業進行整合的作用，在融資困難的壓力下，部分房地產開發商已經將手上的項目出售或者尋找合作夥伴提供融資，在可見的未來，這將會是新資本良好的機會，能夠取得優質的、條件良好的開發項目，我們管理層深信中國龐大的人口加上高速發展的經濟將有力地支持著房地產市場的需求，投資在二線城市的住宅開發項目將有利於回避了勁爭激烈的高檔住宅開發市場，而能給本公司帶來客觀的收益，同時降低風險。

對於許多公司來說二零零八年將會是一個不穩定的年頭，但新資本已做好充足的準備來迎接未來的機遇，我們很有信心能夠為我們的股東在來年繼續帶來良好的業績。

# 管理層討論與分析



於二零零七年十二月三十一日止年度，

新資本國際投資有限公司(「新資本」或「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)之經審核淨溢利為總金額35,414,291港元。於二零零七年十二月三十一日，本公司每股綜合資產淨值為233,845,735港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團經審核綜合溢利及每股綜合資產淨值分別為25,860,547港元及0.309港元。

## 流動資金及財務資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團的流動資金狀況良好，現金及銀行結餘為32,298,094港元(二零零六年十二月三十一日：33,461,172港元)。由於全部保留現金以港元短期定期存款存放於香港主要銀行，本集團面對外匯波動風險輕微。董事會認為本集團有充足財務資源應付目前的投資及營運資金需要。

於二零零七年十二月三十一日，本集團資產淨值為233,845,735港元(二零零六年十二月三十一日：191,665,423港元)且並無借款及長期負債，對本集團執行投資策略及尋求投資機會有利。

## 資本架構

本集團於二零零七年十月十六日完成配股並向一位認購者配售62,000,000股新股份，使本集團於二零零七年十二月三十一日的已發行股份總數增加至682,094,000股。

## 資產抵押及或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團概無抵押資產或任何重大或然負債(二零零六年十二月三十一日：無)。

## 管理層討論與分析

### 投資組合回顧

#### China Property Development (Holdings) Limited(「CPDH」)

於二零零二年二月，本集團投資7,800萬港元於CPDH相等於33.42%權益。CPDH持有北京住宅發展項目，麗都水岸100%權益。

此項目為高級住宅位於北京市的東北角朝陽區麗都商圈，為著名外國人及使領館人員聚集之高級社區，總建築面為340,000平方米。住宅單位於二零零四年後期推出預售並在完工與交吉期前全數售出。

**“為CPDH對該項目的  
投資產生投資回報率  
超過24%”**

CPDH把握二零零七年下半年國內房地產市場的良好形勢，於二零零七年十二月完成出售麗都水岸項目。為CPDH對該項目的投資產生投資回報率超過24%。是項投資出讓使CPDH縮短投資時間及改善回報率。是項出售對本集團二零零七年業績有重大的正面貢獻。

#### 北京遠東儀表有限公司(「北京遠東」)

北京遠東為中國的領先工業精準儀器製造商，為本集團與北京儀表集團有限責任公司於一九九四年成立的合營公司。北京遠東的主要業務為製造儀表及精準量度儀器。北京遠東與美國愛默生集團的附屬公司羅斯蒙合作生產先進的工業壓力傳感器。北京遠東已開拓自動化產品及工業合成監控系統，並與其他公司及房地產發展商攜手進軍智能樓宇監控系統及建築行業技術。

## 管理層討論與分析

根據二零零七年十二月三十一日的未經審核管理賬目，北京遠東的收入為337百萬元人民幣增加27%，二零零七年毛利率為11.6%。其年度調整前盈利高達9.3百萬元人民幣。

“北京遠東的  
收入增加27%”

於二零零八年一月，北京遠東與一家中國煤炭－化工處理公司簽訂重要協議為其提供「羅斯蒙特」無線傳感器及聰明無線解決方案，此乃量度資訊的自組網絡系統，並將繼續在中國市場擴展「羅斯蒙特」品牌的無線量度儀表業務。

至二零零七年，「羅斯蒙特」的量度產品分佔電器設施新產品市場約80%的分額。鑒於化工處理行業的需求增長，追求多元化的收益至為重要。銷售「羅斯蒙特」無線產品為北京遠東對中國市場具遠景的持續承擔的最新範例。

| (人民幣百萬元) | 二零零七年  | 二零零六年  | 二零零五年   |
|----------|--------|--------|---------|
| 收入       | 336.94 | 264.88 | 210.10  |
| 淨溢利      | 10.16  | 12.97  | 5.98    |
| 特殊項目     |        |        | (22.88) |
| 稅後淨溢利    | 9.27   | 12.97  | (17.33) |

### 武漢興城大廈零售層

武漢市乃湖北省省會，中國的歷史文化名城，長江中游的都會中心，國家工業基地的樞紐，中國中部的金融，商業，物流，資訊，科學及教育中心，以「東方芝加哥」馳名遐邇。它擁有人口逾8百萬，國內生產總值預期於二零零七年高達3千100億元人民幣，比二零零六年超出約16%。迅速的增長主要由於國外投資與商業活動的帶動。

武漢興城大廈乃一幢商用大樓位於武漢江漢區市中心。東面毗鄰武漢電訊局大廈、西面靠近南方航空大廈、漢口火車站與五星級東方酒店以北70米。該大樓附近有購物商場、豪華公寓大樓及商業大廈。



## 管理層討論與分析

本集團已收購港盈實業有限公司實益權益。該公司於二零零七年六月在香港註冊成立，持有武漢興城大廈2個零售樓層4,424平方米的業權並已全部出租予中信實業銀行武漢分行及北京伊力諾依家品店，一家全國性高端家庭用品及傢俬店。該大廈的上層有12層辦公室空間超過200個辦公室單位，可為零售業務提供大量顧客基礎。

“3年租金收入  
年利率8%”

是項收購將為本集團提供年利率8%的租金收入3年及潛在的資金增值。本集團將會於市場捕捉機會實現投資溢利。

### 中國經濟型酒店投資有限公司(「中國經濟型酒店」)

於二零零六年十二月，本集團投資1千萬元人民幣於中國經濟型酒店成立一家合營公司，安逸(四川)酒店發展有限公司(「安逸」)。安逸為中國經濟型酒店與四川岷山投資有限公司(「岷山」)合營項目以營運及管理中國的經濟型酒店業務。

合營公司及營業執照已經於二零零七年三月九日領取，該公司仍須與當地的合夥人完成若干管理安排方可開始營業。

二零零七年期間，經濟型酒店業務的競爭仍然嚴峻。調查顯示，西南部經濟型酒店的入住率下跌，同時平均酒店房租下降。於二零零七年經濟型酒店的管理成本亦上升40%。鑒於不利的經營環境，本公司董事會決定將合營公司清盤以收回經濟型酒店的投資。存放於中國的銀行的總投資額2千萬元人民幣並未被動用並可全數取回。本集團在是項撤資中不會遭受任何損失。本集團計劃在其他投資機會投放額外現金資源以獲取較佳回報。

# 董事個人履歷

## 執行董事

劉曉光先生，52歲，本公司董事會主席，並為聯交所上市之H股公司首創置業股份有限公司之董事長，該公司為北京物業發展商，主力從事優質高檔辦公室樓宇及商業物業，以及中高檔住宅物業之發展。劉先生於二零零四年四月獲委任為執行董事。劉先生歷任北京市政府計劃委員會副主任、首都規劃建設委員會副秘書長、北京商學院客座教授。劉先生具有廣泛管理及監察大型投資項目，包括在金融、證券、期貨、外匯、房地產、商業、對外貿易、旅遊、顧問，以及政府投資基金等多個界別及行業之經驗。劉先生亦為北京首創廣泛參與北京市外資項目審批及監察外資研究籌備工作與可行性研究工作。劉先生現任北京市人民政府轄下一家大型企業集團—北京首創副主席及副總經理。劉先生於一九八三年取得北京商學院經濟學學士學位。

胡亦穠先生(又名胡旭成)，46歲，於二零零三年八月獲委任為執行董事。胡先生於一九八三年在北京經濟學院畢業，獲經濟學學士學位。在過去十年，胡先生曾在北京國際貿易學會及北京國際貿易研究所任職，期間負責之工作包括進行金融、經濟研究及向北京市政府提供關於跨省份投資及國外投資之專業意見；參與批授給北京市政府旗下企業出口權之決策過程；評估投資建議以及監督在京中外投資。

程炳仁先生，57歲，為北京國際信託投資有限公司(「北京信託」)副總經理。該公司為一間提供金融信託產品及服務之國有企業。程先生自一九八七年加入北京信託後，即主要負責管理北京信託之信託管理業務。程先生為北京信託旗下信託管理業務之高級管理層成員，掌握廣泛決定權及授權，可以為北京信託之全權信託客戶作出投資決定。大多數此類客戶由中國政府分配。程先生亦負責為北京信託評審、監管及管理本身之投資項目。程先生自二零零二年起任華夏證券股份有限公司副主席，主管公司人力資源、內部稽核審計及參與重大決策。於二零零五年，程先生獲委任為審核委員會主席，管理該委員會日常事務。程先生於一九七七年取得首都師範大學(國內一所教育學院)之畢業證書。程先生於二零零四年四月獲委任為執行董事。

## 董事個人履歷

劉學民先生，49歲，於二零零四年四月獲委任為本公司執行董事。劉先生於一九九八年在中國社會科學院之研究所畢業，獲貨幣及銀行學碩士學位。劉先生為北京首創附屬公司第一創業證券有限責任公司(一間提供包括證券服務及資產管理等金融服務之公司)之主席，並於一九九三年至一九九七年間擔任北京京放經濟發展公司(主要從事國內投資、證券及房地產發展業務之國有企業)之總經理。

石濤先生，44歲，於二零零六年十一月被委任為本公司執行董事。石先生持有清華大學工程學學士學位及武漢工業大學(現武漢理工大學)工程學碩士學位。石先生擁有多年中國業務經驗。石先生現時為Sense Control International Limited總裁，根據證券及期貨條例第XV部定義該公司為本公司主要股東。自二零零四年四月開始，石先生亦為中國海澱集團有限公司執行董事，該公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

### 獨立非執行董事

杜振基先生，41歲，擁有逾10年之會計及財務管理經驗。杜先生曾於二零零一年至二零零四年在一家香港私人公司任職財務總監，該公司主要從事物業投資業務。於二零零一年加入該私人公司前，彼曾於二零零零年至二零零一年於僑樂服務管理有限公司(新世界地產發展有限公司之附屬公司)任職財務總監，亦曾於一九九四年至二零零零年於聯交所上市公司合興集團有限公司任職高級會計師。杜先生於澳洲University of Western Sydney畢業，並持有工商管理學士學位。杜先生為香港會計師公會及國際會計師公會資深會員。杜先生於二零零四年四月獲委任為獨立非執行董事。

鄺俊偉博士，43歲，為國際專業管理學會資深會員、香港市務學會終生會員及供應鏈管理學會會員。彼現時為聯交所上市公司中國海澱集團有限公司獨立非執行董事及香港經貿商會董事、英國劍橋大學考試局劍橋商務職業資格證書考官，以及專攻市場推廣及商業管理領域之商業策略專家。鄺博士於一九八七年獲英國University of Nottingham哲學文學士榮譽學位及於二零零一年獲美國Newport University工商管理博士學位。鄺博士曾於著名傳媒公司擔任高級管理層，並曾於英國特許市場學會香港分會擔任執行委員會成員及香港市務學會會員。鄺博士於二零零四年四月獲委任為獨立非執行董事。

## 董事個人履歷

馮子華先生，51歲，為執業會計師。馮先生自二零零七年起為香港專業會計師行匯領會計師有限公司(World Link CPA Limited)董事，並曾於香港多家上市公司從事會計及財務工作逾十年，在香港之審計、稅務及公司秘書實務方面具豐富經驗。馮先生為聯交所上市公司中國海澱集團有限公司及積華生物醫藥控股有限公司獨立非執行董事及香港會計師公會、英國特許會計師公會、香港稅務學會及香港華人會計師公會會員。馮先生於二零零零年取得香港理工大學之專業會計碩士學位。馮先生於二零零四年四月獲委任為獨立非執行董事。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

劉曉光先生(主席)  
胡亦禮先生(行政總裁)  
(又名胡旭成)  
程炳仁先生  
劉學民先生  
石濤先生

### 獨立非執行董事

杜振基先生  
鄺俊偉博士  
馮子華先生

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
中環  
交易廣場二期  
3306室

## 公司秘書

盧詠雪女士

## 合資格會計師

朱劍華先生

## 審核委員會成員

杜振基先生  
鄺俊偉博士  
馮子華先生

## 股份過戶登記總處

Bank of Butterfield International (Cayman) Ltd.  
Butterfield House  
68 Fort Street  
P.O. Box 705  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 主要往來銀行

香港東亞銀行有限公司  
香港  
中環德輔道中10號  
東亞銀行大廈  
地下

## 投資管理人

KBR Management Limited  
香港  
中環  
交易廣場二期  
3306室

## 項目經理

ZY International Project Management Limited  
P.O. Box 957  
Offshore Incorporations Centre  
Tortola, British Virgin Islands

## 託管人

Orangefield Management (Hong Kong) Limited  
香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期  
35樓

## 網址

[www.newcapital.com.hk](http://www.newcapital.com.hk)

## 電話號碼

2973 6883

## 股份代號

1062

# 董事會報告

董事向股東提呈其報告及截至二零零七年十二月三十一日止財政年度經審核之綜合財務報表。

## 主要業務

本集團之主要業務為持有公司或其他實體之股權投資，而該等公司或實體主要於中華人民共和國（「中國」）擁有重大業務權益或參與經營。

## 附屬公司及聯營公司及共同控制實體

本集團於二零零七年十二月三十一日之主要附屬公司，聯營公司及共同控制實體詳情載於綜合財務報表附註30，13及14。

## 業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之業績載於本年報第28頁之綜合損益表。

## 財務概要

本集團前五個財政年度之業績、資產及負債概要載於本年報第70頁。

## 股息

董事已建議派發期末股息每股2港仙（二零零六年：每股1.6港仙）惟須獲得股東在應屆股東週年大會上通過批准。期末股息將會在二零零八年六月三十日或該日期前後支付予於二零零八年五月十三日名列本公司股東名冊之股東，惟須獲得股東於應屆股東週年大會通過批准。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年五月九日至二零零八年五月十三日（包括首尾兩日），暫停辦理股東過戶登記手續。為符合獲派建議之期末股息的資格，以及確定股東有權出席本公司應屆股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零零八年五月八日下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶分處，卓佳標準有限公司，地址香港皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

## 物業，廠房及設備

物業，廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註12。

## 董事會報告

### 股本

本公司於本財政年度之法定及已發行股本詳情載於本年報第55頁至56頁之綜合財務報表附註21。

### 儲備

本財政年度之儲備變動詳情載於本年報第30頁。

### 董事

本公司於本財政年度之董事為：

- 劉曉光先生(主席)
- 胡亦穠先生(行政總裁)  
(又名胡旭成)  
(於二零零七年十二月十三日亦被委任為程炳仁先生的代替董事)
- 程炳仁先生
- 劉學民先生
- 石濤先生
- 鄺俊偉博士
- 杜振基先生
- 馮子華先生

根據本公司組織章程細則第88條規定，劉曉光先生、胡亦穠先生及鄺俊偉博士須於本公司應屆週年股東大會上自董事會輪值告退。劉曉光先生、胡亦穠先生及鄺俊偉博士全部合資格並同意參選連任。

### 董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層履歷載列於本年報第9至11頁。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會參選連任之任何董事概無與本公司訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)之服務合約。

### 董事於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，概無本公司董事或彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第十五部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第十五部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉

## 董事會報告

(包括根據證券及期貨條例項下被當作或視為由彼等擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊或根據上市公司董事進行證券買賣的標準守則，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 股東之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，據董事所知，根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部規定，於本公司股份或相關股份中擁有須向本公司披露之權益或淡倉之人士／公司如下：

| 股東名稱                                     | 股份數目        | 概約股權<br>百分比 |
|--|-------------|-------------|
| 林思雨(附註1)                                 | 107,600,000 | 15.77       |
| Sense Control International Limited(附註1) | 107,600,000 | 15.77       |
| Dover VI Associates, LLC(附註2)            | 105,800,000 | 15.51       |
| Dover VI Associates, L.P.(附註2)           | 105,800,000 | 15.51       |
| Dover SPING GP LLC(附註2)                  | 85,140,000  | 12.48       |
| Dover SPING L.P.(附註2)                    | 85,140,000  | 12.48       |
| Dover Street VI L.P.(附註2)                | 20,660,000  | 3.03        |
| 熊威(附註3)                                  | 62,000,000  | 9.09        |
| Econoworth Investments Limited(附註3)      | 62,000,000  | 9.09        |

附註：

1. Sense Control International Limited之權益由林思雨先生全數實益擁有，因此，林思雨先生被視作為擁有Sense Control International Limited所持有同一批股份之權益。
2. (a) Dover SPING L.P.持有85,140,000股股份。Dover SPING GP LLC，擁有Dover SPING L.P.之控制權益，因此被視作為擁有Dover SPING L.P.所持有同一批股份之權益。  
(b) Dover Street VI L.P. 持有20,660,000股股份。  
(c) Dover VI Associates, LLC 擁有Dover VI Associates L.P.之控制權益，而Dover VI Associates L.P.擁有Dover SPING GP LLC與Dover Street VI L.P. 之控制權益。因此，Dover VI Associates, LLC及Dover VI Associates L.P. 被視作為擁有Dover SPING L.P. 所持有85,140,000股股份及Dover Street VI L.P. 所持有20,660,000股股份之權益。



## 董事會報告

3. Econoworth Investments Limited 之權益由熊威先生全數實益擁有。因此，熊威先生被視作為擁有 Econoworth Investments Limited 所持有同一批股份之權益。

### 結算日後事項

本集團結算日後事項詳情載於綜合財務報表附註31。

### 優先購買權

本公司之公司組織章程細則及開曼群島之一般適用法例並無優先購買權之規定。

### 董事之合約權益

於本財政年度末或本財政年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無以訂約方身份參與簽訂董事，不論直接或間接，擁有重大實益權益之重大合約。

### 購股權計劃

於二零零七年十二月三十一日，根據上市規則第17章第17.07及17.09條規定，須予披露之本公司之購股權計劃詳情如下：

- 目的： 獎勵本公司執行董事或僱員，或本公司不時之任何附屬公司董事或僱員
- 參與者： 本公司或本公司不時之附屬公司之任何董事、僱員或行政人員
- 可發行普通股總數及佔本年報刊發日已發行股本之百分比： 64,711,400股普通股，相當於已發行股本10%
- 每名參與者可獲發股份之上限： 於任何12個月內不得超過已發行股本之1%
- 根據購股權認購證券之期限： 授出有關購股權當日後首6個曆月屆滿之日起計30個曆月

## 董事會報告

- 行使購股權前須持有之最低期限： 授出有關購股權當日起計6個曆月
- 接納購股權時應付之金額： 港幣10元
- 付款／徵收款項／償還貸款之期限： 不適用
- 釐定行使價之基準： 股份於接納購股權當日之收市價或接納授予購股權前5個交易日之平均收市價或股份面值(以較高者為準)
- 購股權計劃之剩餘年期： 有效期自採納購股權計劃日期起計10年，惟根據購股權計劃之條款提早終止者除外

自本公司採納購股權計劃起，在該購股權計劃下並未有任何合資格參與者獲授予認購本公司普通股選擇權，且在本財政年度期間，根據購股權計劃條款，並沒有選擇權被取消或失效。

## 管理合約

與ZY International Project Management Limited(「項目經理」)所訂的管理合約詳情如下：

根據二零零六年九月二十七日本公司與項目經理訂立的項目管理協議(「項目管理協議」)，項目經理同意提供項目管理服務(定義見項目管理協議)包括就本公司董事會為潛在項目進行盡職審查須要取得信息或支援提供協助，並協助本公司與中國專業顧問人員聯絡；協助本公司執行投資及撤資的決定；負責管理及監督本公司日常投資事務，在執行本公司投資事務時協助本公司完成所有法律及法規要求，及提供協調取得相關政府監管機構發出投資審批。該項目管理協議初步為期三年並將自動續約三年除非及直至任何一方根據該項目管理協議將合約終止。

## 董事會報告

項目經理根據協議的條款有權享有本公司每月月底資產淨值按年計算的1%並預先按季度付款。項目經理亦可有權收取獎金計算按(i)假如每股已發行股份的已實現利潤不多於10%，收取本公司一個財政年度已實現利潤的10%；(ii)假如每股已發行股份的已實現利潤多於10%但少於15%，已實現利潤的15%；或(iii)假如每股已發行股份的已實現利潤相等或多於15%，已實現利潤的20%。

雙方同意按項目管理協議載列之條款向ZY International Project Management Limited支付項目管理費用。

### 持續關連交易

持續關連交易詳情如下：

- (1) 根據本公司與安永達投資管理有限公司(「安永達」)於二零零六年八月二十一日訂立的投資管理協議，安永達同意提供投資管理建議及所有有關本公司上市地位、有關上市規則的則例及本公司企業管治常規事宜的建議由二零零六年九月一日開始為期3年。根據協議條款，安永達有權收取每年400,000港元的費用並按季度預先支付。

由於安永達被視作為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，是項投資管理協議構成本公司的持續關連交易。上述交易截至二零零七年十二月三十一日止年度的總金額為300,000港元。與安永達簽訂之投資管理協議於二零零八年二月二十九日終止。

- (2) 根據二零零六年九月二十日本公司與Orangefield Management (Hong Kong) Limited (前名「ING Management (Hong Kong) Limited」)(「託管人」)簽訂的託管協議，託管人將負責保管全部在託管協議有效期間本公司可能不時交付的所有權文件。該託管協議並無固定期限惟須由託管人或本公司給予對方不少於一個月的預先通知以終止合約。託管人有權收取每年港幣60,000元的固定費用並按季度預先支付。

Orangefield被視作為本公司的關連人士，並因此根據上市規則第14A章，本公司訂立的託管協議構成本公司的持續關連交易。截至二零零七年十二月三十一日止年度上述交易的總金額為60,000港元。

## 董事會報告

董事委聘本公司核數師就有關本公司的持續關連交易進行若干已同意的程序。進行該程序僅為協助本公司董事根據上市規則第14A.38章衡量以上所述持續關連交易是否符合以下規定：

- (a) 已獲得本公司董事批准；
- (b) 已按有關監管該交連交易的協議條款訂定；及
- (c) 並不超過截至二零零七年十二月三十一日止年度之有關金額上限。

獨立非執行董事經已審核該等持續關連交易而核數師確認該等交易乃本公司在日常業務過程中按正常商業條款訂定，並按監管該等交易的協議條款為公平與合理且符合本公司股東之整體利益。

### 董事購買股份之安排

於本財政年度內，本公司及其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份而獲益。

### 買賣或贖回股份

於本財政年度期間，本公司透過香港聯合交易所有限公司以每股港幣0.182元至港幣0.185元購回120,000股每股面值港幣0.01元之股份。於本年報日期，所有回購股份均已被註銷。

除以上披露外，於本財政年度期間本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何其上市證券。

### 投資

本集團於二零零七年十二月三十一日之投資詳情載於第54頁。

### 銀行貸款、透支及其他借款

本集團於二零零七年十二月三十一日並無任何銀行貸款、透支或其他借款。

## 董事會報告

### 撥充資本之利息

本集團於本財政年度內並無將利息撥充資本。

### 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本公司僱有七位僱員，並向其支付基本薪金、雙薪、酌情花紅及強制性公積金計劃供款。

### 審核委員會

審核委員會由本公司三位獨立非執行董事組成。本公司已經收到每一位獨立非執行董事彼等根據香港聯合交易所有限公司上市規則第3.13條發出之年度確認獨立書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。委員會以顧問身份向董事會提供意見。審核委員會已經於二零零八年四月八日開會審核本集團二零零七年之期末業績並已提呈董事會建議批准。

### 可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備金額合計171,081,153港元（二零零六年165,779,663港元）。

### 足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑所得之資料及根據董事於本報告刊發前最後可行日期所知，本公司於年內一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

### 核數師

本年度綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。德勤將於應屆股東週年大會完成時退任，並合資格參與重選連任。

承董事會命

新資本國際投資有限公司

主席

劉曉光

香港，二零零八年四月十一日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

為著致力維持高水平之企業管治，於整個截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)之原則，及已遵從所有適用守則條文，惟下文所述者除外：—

守則條文第A.4.1 本公司非執行董事並無按特定條款委任惟須於本公司週年股東大會上輪值告退及應選連任。

守則條文第E.1.2條 由於業務承諾，董事會主席並無出席於二零零七年五月舉行之股東週年大會。

董事會將不斷檢討及改善本公司之企業管治常規及準則，確保業務活動及決策過程受到適當及審慎之規管。

## 董事之證券交易

本公司已就本公司董事進行證券交易採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。董事會全體成員回應本公司之特別查詢時確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之指定標準。

## 董事會

### 組成及職責

本公司董事會成員包括：

執行董事：

劉曉光(主席)

胡亦穠(行政總裁)

(又名胡旭成)

程炳仁

劉學民

石濤

獨立非執行董事：

杜振基

鄺俊偉

馮子華

## 企業管治報告

董事會由五位執行董事(其中一位為主席)及三位獨立非執行董事組成。三位獨立非執行董事中，兩位獨立非執行董事均具備適當專業會計資格及財務管理專業知識。董事會各成員之間並無關係。各董事個人履歷載於本年報第9至11頁。

董事會負責制訂整體策略性發展、審閱及監察本集團之業務表現、審批投資建議以及審批本集團之財務報表。獨立非執行董事以各方面之專業知識及技能，於董事會會議上，就策略方針、發展、業績及風險管理等議題作出獨立判斷。

獨立非執行董事亦發揮重要功能確保及監管企業管治架構能行之有效。本公司已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第三章第3.13條有關確認其符合獨立身份之年度確認函，而董事會認為該等獨立非執行董事具獨立性。

董事會於年內定期開會，檢討整體策略及監察本集團之營運。至於四月、六月、九月及十二月定期舉行的會議，均最少在十四天前通知。如有需要，董事可將討論事項納入有關議程。董事會定期會議之議程及隨附之董事會文件在開會前一段合理時間內寄發予所有董事。所有董事會會議記錄草稿會在確定會議記錄前之一段合理時間內向全部董事傳閱，讓董事提出意見。董事會及董事委員會之會議記錄由各會議經正式委任之秘書保存，而所有董事均有權查閱董事會之文件及有關資料，並會及時獲提供充分資料，使董事會可就提呈會議之事項作出知情之決定。

年內共舉行八次全體董事會會議(其中四次為定期季度會議)，而每名董事個別之出席率如下：

| 董事姓名 | 出席董事會<br>會議次數 | 出席率   |
|------|---------------|-------|
| 劉曉光  | 5/8           | 62.5% |
| 胡亦穠  | 8/8           | 100%  |
| 程炳仁  | 0/8           | 0%    |
| 劉學民  | 6/8           | 75%   |
| 石 濤  | 7/8           | 87.5% |
| 杜振基  | 8/8           | 100%  |
| 鄺俊偉  | 5/8           | 62.5% |
| 馮子華  | 6/8           | 75%   |

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

本公司主席由劉曉光先生出任，行政總裁由胡亦穠先生出任，主席與行政總裁之職責有所區分，並非由同一人擔任。

## 重選董事

本公司各執行董事已經與本公司訂立為期三年之服務合約。然而，彼等之任期須根據本公司組織章程細則輪值告退後在股東大會上獲本公司重新委任所限。根據本公司組織章程細則之相關條文，董事之任命須經由董事會考慮，彼等須於股東週年大會上經股東選舉批准。

本公司非執行董事並無特定任期，惟須根據本公司組織章程細則之條文於本公司股東週年大會上輪值告退及重選連任。

## 審核委員會

審核委員會成員包括：

杜振基－委員會主席

鄭俊偉

馮子華

審核委員會之全體成員均為獨立非執行董事。董事會認為每位審核委員會成員均具有廣泛之商務經驗，而審核委員會中恰當地融合了營運、會計及財務管理等方面之專才。審核委員會之組成及成員均符合上市規則第3.21條之要求。審核委員會之成文權責條款於二零零五年採納。

審核委員會定期召開會議，就向股東報告財務及其他資料、內部監控系統、風險管理及核數程序之有效性及客觀性進行檢討。審核委員會亦就其職權範圍內所涉及之事項充當董事會與本公司之核數師之間重要之聯繫，並對核數師之獨立性及客觀性持續作出檢討。

審核委員會與管理層曾就本集團所採納之會計原則及慣例進行檢討，並討論內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。



## 企業管治報告

年內，審核委員會共舉行兩次會議，各成員之出席率如下：

| 董事姓名 | 出席會議次數 | 出席率  |
|------|--------|------|
| 杜振基  | 2/2    | 100% |
| 鄺俊偉  | 2/2    | 100% |
| 馮子華  | 2/2    | 100% |

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零六年成立，目前之成員包括：

劉曉光－委員會主席

杜振基

鄺俊偉

馮子華

薪酬委員會之大部份成員均為獨立非執行董事。薪酬委員會就本集團董事及高級管理層之整體薪酬政策及結構向董事會提供意見。薪酬委員會之權責條款於二零零五年採納並於二零零七年修訂。

薪酬委員會於釐訂應付予董事之酬金時，已考慮各種因素，包括可資比較公司支付之薪酬、董事投入之時間及責任、本集團之聘用條件及薪酬與表現掛鈎之需要性。

二零零七年，薪酬委員會共舉行一次會議，所有薪酬委員會成員皆有出席。

### 核數師酬金

於二零零七年，本公司就本公司核數師向本集團提供審核及非審核服務而已付／應付之酬金總額如下：

|          | 港幣      |
|----------|---------|
| 年度審核服務   | 950,000 |
| 中期報告審閱服務 | 300,000 |

# 企業管治報告

## 內部監控

本公司之合資格會計師已經根據本公司之程序手冊審閱本公司二零零七年度之內部監控系統。報告已提交審核委員會審閱。

## 董事責任聲明

董事負責於每半年及各財政年度編製財務報表，該等財務報表以真確及公平觀點反映本集團之財務狀況。董事亦須確保本集團財務報表乃按照法律規定及適用會計準則而編製。

## 與投資者之關係及溝通

本公司與股東及一眾投資團體溝通時致力保持高透明度。本公司承諾透過股東週年大會、年報及中期報告、通告、公告及通函維持公開及有效之溝通政策，向股東及投資者提供最新之業務資料。

股東週年大會提供一個有用平台，讓股東與董事會可以交換意見。於股東大會上，已就每個重大個別事項提呈個別決議案，包括選舉個別董事。投票表決之程序及股東要求投票之權利已載於連同年報一併寄發予股東之通函內。

# 獨立核數師報告

**Deloitte.**  
**德勤**

致：新資本國際投資有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
全體股東

本行已審核載列於第28至69頁新資本國際投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、及截至當年度之綜合收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及重要會計政策概要和其他解釋附註。

## 董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事負責編製真實及公平之財務報表。財務報表編製應根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定。此責任包括設計、執行及保持內部監控就有關編製沒有誤導陳述真實及公平之綜合財務報表，不論出於欺詐或錯誤而引致；選擇及採用恰當之會計政策，及在合理情況下進行會計預測。

## 核數師之責任

本行之責任為根據此綜合財務報表作審核及向貴公司發表本行之意見。本行之意見僅供貴公司作為法團參考並不可用作其他用途。本行概不就本報告內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。本行之審核乃以香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行。該等準則規限本行遵守道德規範，計劃及執行審核以獲取合理證據確定此財務報表是否不含重大誤導陳述。

審核包含採取程序以獲得有關綜合財務報表所列示金額及披露之憑證。採取之程序依靠審核員的判斷，包括評估誤導陳述之風險，不論出於欺詐或錯誤而引致。在作出風險評估過程中，審核員會考慮法團就有關編製真實及公平綜合財務報表之內部監控程序，以設計適合情況之審核程序，惟並非對該法團內部監控程序的有效性發表意見。審核亦衡量所採用的會計政策以及董事作出的會計預測的合理性，同時對綜合財務報表的整體呈列作出評估。

## 獨立核數師報告

本行相信取得之審核憑證可以足夠及恰當地提供本行基準發表審核意見。

### 意見

本行認為該綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零七年十二月三十一日的事務狀況及截至該年度止 貴集團溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
二零零八年四月十一日

# 綜合損益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                | 附註 | 二零零七年<br>港幣  | 二零零六年<br>港幣 |
|----------------|----|--------------|-------------|
| 營業額            | 5  | 1,055,601    | 1,298,316   |
| 其他收入及收益        |    | 1,178,419    | 12,067      |
| 出售可供出售證券之收益    | 6  | 2,701,007    | 5,228,806   |
| 出售持有作交易用途證券之收益 |    | 188,686      | 1,625,604   |
| 經營支出           | 6  | (29,071,466) | (9,902,629) |
| 分佔聯營公司溢利       | 6  | 58,184,024   | 27,598,383  |
| 分佔共同控制實體溢利     | 6  | 1,178,020    | -           |
| 本年度溢利          | 6  | 35,414,291   | 25,860,547  |
| 建議股息           | 10 | 2.0港仙        | 1.6港仙       |
| 每股盈利           |    |              |             |
| 基本             | 11 | 5.59港仙       | 4.13港仙      |

# 綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日

|             | 附註 | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|-------------|----|-------------|-------------|
| 非流動資產       |    |             |             |
| 物業、廠房及設備    | 12 | 212,197     | 365,687     |
| 聯營公司權益      | 13 | 148,521,008 | 110,856,719 |
| 共同控制實體權益    | 14 | 24,795,500  | -           |
| 向一家共同控制實體貸款 | 15 | 9,522,393   | -           |
| 可供出售證券      | 16 | -           | 6,636,300   |
| 投資按金        | 17 | -           | 29,284,932  |
|             |    | 183,051,098 | 147,143,638 |
| 流動資產        |    |             |             |
| 應收一家聯營公司股息  |    | 21,606,409  | -           |
| 其他應收賬款      | 18 | 12,574,687  | 12,713,975  |
| 現金及現金等價物    | 19 | 32,298,094  | 33,461,172  |
|             |    | 66,479,190  | 46,175,147  |
| 流動負債        |    |             |             |
| 其他應付賬款      | 20 | 15,684,553  | 1,653,362   |
| 淨流動資產       |    | 50,794,637  | 44,521,785  |
| 資產淨值        |    | 233,845,735 | 191,665,423 |
| 資本及儲備       |    |             |             |
| 股本          | 21 | 6,820,940   | 6,202,140   |
| 儲備          | 22 | 227,024,795 | 185,463,283 |
| 權益總額        |    | 233,845,735 | 191,665,423 |
| 每股資產淨值      | 24 | 0.343       | 0.309       |

載列於28至69頁的綜合財務報表由董事會於二零零八年四月十一日批准並由以下董事代表簽署：

劉曉光  
董事

胡亦穠  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                              | 本公司股權持有人應佔 |             |             |            |             |              |               |             |
|------------------------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|---------------|-------------|
|                              | 股本<br>港幣   | 股份溢價賬<br>港幣 | 特殊儲備<br>港幣  | 滙兌儲備<br>港幣 | 公平值儲備<br>港幣 | 贖回股本儲備<br>港幣 | 累計虧損<br>港幣    | 總額<br>港幣    |
| 於二零零六年一月一日                   | 6,471,140  | 177,760,966 | 382,880,958 | 4,048,753  | 3,590,945   | -            | (403,747,290) | 171,005,472 |
| 可供出售證券公平值變動                  | -          | -           | -           | -          | 1,464,700   | -            | -             | 1,464,700   |
| 聯營公司滙兌差額                     | -          | -           | -           | 1,902,249  | -           | -            | -             | 1,902,249   |
| 直接於權益確認的本年度收入                | -          | -           | -           | 1,902,249  | 1,464,700   | -            | -             | 3,366,949   |
| 出售可供出售證券後                    | -          | -           | -           | -          | -           | -            | -             | -           |
| 轉賬至綜合損益表                     | -          | -           | -           | -          | (2,764,145) | -            | -             | (2,764,145) |
| 本年度溢利                        | -          | -           | -           | -          | -           | -            | 25,860,547    | 25,860,547  |
| 本年度確認收入及支出總額                 | -          | -           | -           | 1,902,249  | (1,299,445) | -            | 25,860,547    | 26,463,351  |
| 購回股份                         | (269,000)  | -           | -           | -          | -           | 269,000      | (269,000)     | (269,000)   |
| 購回股份溢價                       | -          | -           | -           | -          | -           | -            | (5,534,400)   | (5,534,400) |
| 於二零零六年十二月三十一日及<br>於二零零七年一月一日 | 6,202,140  | 177,760,966 | 382,880,958 | 5,951,002  | 2,291,500   | 269,000      | (383,690,143) | 191,665,423 |
| 可供出售證券公平值變動                  | -          | -           | -           | -          | 409,507     | -            | -             | 409,507     |
| 聯營公司及共同控制實體滙兌差額              | -          | -           | -           | 1,691,330  | -           | -            | -             | 1,691,330   |
| 直接於權益確認的本年度收入                | -          | -           | -           | 1,691,330  | 409,507     | -            | -             | 2,100,837   |
| 出售可供出售證券後                    | -          | -           | -           | -          | -           | -            | -             | -           |
| 轉賬至綜合損益表                     | -          | -           | -           | -          | (2,701,007) | -            | -             | (2,701,007) |
| 本年度溢利                        | -          | -           | -           | -          | -           | -            | 35,414,291    | 35,414,291  |
| 本年度確認收入與支出總額                 | -          | -           | -           | 1,691,330  | (2,291,500) | -            | 35,414,291    | 34,814,121  |
| 購回股份                         | (1,200)    | -           | -           | -          | -           | 1,200        | (1,200)       | (1,200)     |
| 購回股份溢價                       | -          | -           | -           | -          | -           | -            | (20,936)      | (20,936)    |
| 發行股份                         | 620,000    | 16,709,000  | -           | -          | -           | -            | -             | 17,329,000  |
| 發行股份支出                       | -          | (19,169)    | -           | -          | -           | -            | -             | (19,169)    |
| 二零零六年度期末股息(註)                | -          | (9,921,504) | -           | -          | -           | -            | -             | (9,921,504) |
| 於二零零七年十二月三十一日                | 6,820,940  | 184,529,293 | 382,880,958 | 7,642,332  | -           | 270,200      | (348,297,988) | 233,845,735 |

註： 根據日期為二零零七年五月二十八日的週年股東大會通過的決議案，截至二零零六年十二月三十一日止年度的期末股息1.6港仙，總金額港幣9,921,504元，已經自股份溢價賬分派及支付。

# 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 二零零七年<br>港幣  | 二零零六年<br>港幣  |
|-------------------|----|--------------|--------------|
| 經營業務：             |    |              |              |
| 本年度溢利             |    | 35,414,291   | 25,860,547   |
| 調整：               |    |              |              |
| 折舊                |    | 190,725      | 177,787      |
| 分佔聯營公司溢利          |    | (58,184,024) | (27,598,383) |
| 分佔共同控制實體溢利        |    | (1,178,020)  | -            |
| 出售可供出售證券收益        |    | (2,701,007)  | (5,228,806)  |
| 營運資金變動前之經營虧損      |    | (26,458,035) | (6,788,855)  |
| 其他應收賬款減少(增加)      |    | 5,874,142    | (12,404,433) |
| 其他應付賬款增加          |    | 14,031,191   | 274,140      |
| 應付聯營公司欠款減少        |    | -            | (8,094)      |
| 經營業務所得所用現金        |    | (6,552,702)  | (18,927,242) |
| 投資業務              |    |              |              |
| 出售可供出售證券所得款項淨額    |    | 7,045,807    | 19,270,011   |
| 一家共同控制實體還款        |    | 1,114,861    | -            |
| 投資一家共同控制實體        |    | (10,100,000) | -            |
| 購置物業、廠房與設備        |    | (37,235)     | (45,450)     |
| 投資業務(所用)所得現金淨額    |    | (1,976,567)  | 19,224,561   |
| 融資活動              |    |              |              |
| 發行股份              |    | 17,329,000   | -            |
| 已付股息              |    | (9,921,504)  | -            |
| 購回股份              |    | (22,136)     | (5,803,400)  |
| 發行股份支出            |    | (19,169)     | -            |
| 融資活動所得(所用)現金淨額    |    | 7,366,191    | (5,803,400)  |
| 現金及現金等價物減少淨額      |    | (1,163,078)  | (5,506,081)  |
| 一月一日之現金及現金等價物     |    | 33,461,172   | 38,967,253   |
| 於十二月三十一日之現金及現金等價物 | 19 | 32,298,094   | 33,461,172   |



# 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司於二零零三年八月一日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(經一九六一年法例併合及修訂)註冊成立為獲豁免之有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司註冊辦事處之地址及主要營業地點於年報中公司資料披露。

## 2. 主要會計政策

### 遵例聲明

本綜合財務報告乃按照所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈一切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)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。本綜合財務報告同時符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。以下為本集團所採納之主要會計政策概要。

### 財務報告之編製基準

綜合財務報告包括本公司、其附屬公司及本集團應佔聯營公司權益。

編製綜合財務報表時，乃採用歷史成本作為計量基準，惟如以下會計政策所述，分類為可供出售證券及買賣證券之金融工具乃以公平值列賬。

根據香港財務報告準則之要求編製綜合財務報告時，管理層須對應用會計政策之影響以及資產、負債、收入與開支之呈報數額，作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設，乃根據過往經驗及有關情況下屬合理之多個其他因素而作出，其不可自其他來源取得之結果成為判斷資產及負債賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。若修訂會計估計只影響到修訂估計之期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；若修訂影響到當前及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 附屬公司

附屬公司乃受本公司控制之企業。倘本公司有權力直接或間接監管其財務及營運政策以從其經營活動中獲取利益，則該等附屬公司被視為受控制。

於附屬公司之投資自控制開始日期直至控制終止日於綜合財務報告列賬。

集團內公司間之結餘及交易以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利，於編製綜合財務報告時悉數對銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損按照未變現收益之相同方法予以對銷，惟僅限於沒有出現減值跡象之情況下方可確認。

#### 聯營公司與共同控制實體

聯營公司指本集團對其有重大影響力，但並非控制或共同控制其管理決定，包括參與財務及營運政策決定。

共同控制實體乃本集團與其他人士在所訂定之合約安排下營運之實體。該合約安排確立本集團與一個或以上之其他人士分佔該實體經濟業務之共同控制權。

於聯營公司或共同控制實體之投資乃根據權益法在綜合財務報告中列賬並初步按成本入賬，隨後按收購後本集團攤佔有關聯營公司與共同控制實體之損益與權益變動而作出調整，惟該項投資被分類為持有待售者除外。綜合損益表包括年內本集團攤佔該聯營公司與共同控制實體之收購後，除稅後業績，包括年內確認聯營公司與共同控制實體投資之任何商譽減值虧損。

倘本集團應佔之虧損超過其於聯營公司與共同控制實體之權益，則本集團之權益會撇減至零及不再確認進一步虧損，惟本集團已代表該聯營公司與共同控制實體產生法定或推定之責任或已作出付款除外。就此而言，本集團於聯營公司與共同控制實體之權益為根據權益法計算之賬面值以及本集團對投資淨額之長期權益部分。

本集團與聯營公司與共同控制實體進行交易產生之任何未變現溢利及虧損，均以本集團於有關聯營公司與共同控制實體之權益為限進行撇銷，惟倘未變現虧損顯示所轉讓資產出現減值之證據，在該情況下，有關虧損即時在損益表確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 其他股本證券投資

本集團就股本證券投資之政策(不包括附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資)如下：

股本證券投資初步按成本列值，除非可以用估值技術可靠地估算出股本證券之公平值，而該估值技術之變數只包含來自可觀察市場之數據，否則該股本證券之成本值應為其成交價。成本值包括歸屬於該交易之有關成本，以下另有指明者除外。隨後此等投資根據其分類按下列程序入賬：

可供出售證券，初步按公平值加交易成本確認。於各結算日，公平值將予以重新計量，任何產生之盈虧直接於權益中確認，惟減值虧損直接在損益中確認。倘該等投資被撤銷確認，先前於權益中直接確認之累計盈虧則結轉至損益中確認。

持有作交易用途的證券投資初步按公平值確認並歸類為流動資產，任何應佔交易成本於產生時在損益確認。於各結算日其公平值被再計量，任何所產生之盈虧於損益中確認。

當本集團成為契約的合約條文訂約方，股本證券的投資於資產負債表確認。當由股本證券收取現金的權利屆滿或本集團經已將大部份風險及回報的所有權轉讓，須撤銷確認股本證券的投資。所有按通常途徑的買賣均以交易日基準確認或撤銷確認。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目於資產負債表內按成本減累計折舊及減值虧損列賬。

當出售一項物業、廠房及設備，或預期在持續使用該資產而不能產生未來經濟收益時，應被撤銷確認。被撤銷資產之任何盈虧(以出售所得款項之淨額及該資產賬面值兩者之差額計算)於該年度之綜合損益表確認。

物業、廠房及設備項目按下列估計可使用年期，以直線法沖銷其成本計提折舊：

|        |    |
|--------|----|
| 租賃權益改良 | 三年 |
| 傢俬及裝置  | 三年 |

資產之可使用年期每年進行檢討。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 貸款及應收賬款

應收共同控制實體欠款，應收一家聯營公司股息及其他應收賬款初步按公平值確認其後按實際利率法減呆壞賬減值虧損釐定攤銷成本列賬。

#### 資產減值

##### 股本證券投資及其他應收賬款減值

股本證券投資(不包括附屬公司，聯營公司及共同控制實體投資)及其他按公平值或攤銷成本列值之即期或非即期應收賬款或分類為可供出售證券，須於各結算日進行檢討，以釐定是否有客觀減值跡象。客觀減值跡象包括本集團注意到之下列一項或以上事實之可觀察數據：

- 對方重大財政困難；
- 欺詐或未能支付利息或本金還款，諸如此類之違約行為；
- 對方有可能陷入破產或其他債務重組情況；
- 對欠債人有重大不利變動之科技、市場、經濟或法律環境之重大改變；及
- 股本工具之投資價格產生重大長期之變動致使其公平值下降至低於其成本值。

倘任何此等跡象存在，任何減值虧損應按以下程序釐定和確認：

- 按攤銷成本列賬之其他即期應收賬款及其他金融資產，其減值虧損按資產賬面值與按金融資產之原定實際利率(即初步確認該等資產之實際利率)將預計日後現金流量貼現兩者之差額計量(倘貼現之影響重大)。倘按攤銷成本列值之金融資產屬類似之風險特性，如過期情況類似，並不曾個別地被評估為已減值，則此等金融資產應進行集體評估。進行集體評估之金融資產之未來現金流量應按類似該集體組別的信貨風險特性根據歷史虧損經驗計算。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 資產減值(續)

##### 股本證券投資及其他應收賬款減值(續)

- 倘於隨後期間，減值虧損額有所減少，而有關減少客觀地與確認減值虧損後發生之事件相關，該項減值虧損應通過損益撥回。撥回之減值虧損，不應導致資產賬面值超出假設過往期間並無確認減值虧損而釐定之數額。
- 關於可供出售證券，已直接在權益確認之累計虧損應從權益結轉並在損益確認。在損益確認之累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款和攤銷)與現行公平值兩者之差額扣除任何先前於損益確認之減值虧損。

已在損益確認之可供出售股本證券減值虧損，不得通過損益撥回。任何其後該資產之公平值增加應在權益中直接確認。

減值虧損應與相對應之資產直接抵銷，被確認為有難度但並非不可能收回之其他應收賬減值虧損則除外。在此情況下，呆賬之減值虧損應以備抵賬項入賬。當本集團認為該等賬項不可能收回，不可收回金額直接與其他應收賬抵銷，任何在備抵賬內有關該欠款之金額應該撥回。隨後收回先前在該備抵賬項扣除之金額應從該備抵賬項撥回。備抵賬項之其他變動及隨後收回先前所撇銷之金額應直接在損益確認。

##### 其他資產減值

於各結算日須檢討來自內部及外部資料，以識別下列資產是否已出現減值，之前已確認之減值是否已不存在或減值已經減少：

- 物業、廠房及設備

倘任何此等跡象存在，須估計資產之可收回金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 資產減值(續)

##### 其他資產減值(續)

##### — 計算可收回金額

資產之可收回金額為其售價淨值及使用值之較高者。於評估使用值時，估計未來現金流量乃利用能反映現值及資產之特定風險之稅前貼現率貼現。倘資產未能在大致獨立於其他資產下賺取現金流量，則其可收回金額會以可獨立賺取現金流量之最小組別資產釐訂(即現金產生單位)。

##### — 確認減值虧損

任何時候當資產(或其所屬現金產生單位)之賬面值高於其可收回金額時，須在損益確認減值虧損。已確認現金產生單位之減值虧損按比例被分配予該現金產生單位(或組別單位)之其他資產以減低其賬面值。惟一項資產之賬面值將不可低於個別資產之公平值減出售成本或使用值(如可釐定)。

##### — 撥回減值虧損

倘用以釐訂可收回數額之估計出現有利變動，應撥回減值虧損。

撥回之減值虧損，僅限於倘過往年度並未確認減值虧損前該資產之賬面值。撥回之減值虧損於撥回年度計入損益賬。

#### 其他應付賬款

其他應付賬款按合約規定之責任產生或滅失而確認或撤銷入賬。

其他應付賬款初步按公平值確認，隨後則按實際利率法釐定攤銷成本列值。

# 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，該等投資所面對之價值變動風險不大，且於購入時三個月內到期。

### 僱員福利

#### 短期僱員福利及定額供款計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款計劃之供款及非金錢福利之成本，在僱員提供相關服務之年度內累計。倘延遲支付或結算並會構成重大影響，則此等金額應按現值列賬。

### 稅項

本年度稅項包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動在損益確認，惟關於權益直接確認之項目，應於權益直接確認。

即期稅項，是用結算日之現行已制定或大部分已制定之稅率計算本年度應課稅收入之預期應繳稅項再以任何過往年度之應繳稅項作調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣減及應課稅暫時差額，即就財務報表而言之資產及負債之賬面值與其稅基之差額。遞延稅項資產亦由未動用稅損及未動用稅額抵免產生。

除若干少數情況外，所有遞延稅項資產應確認至未來有應課稅溢利可供動用以互相抵銷。未來應課稅溢利可支援確認可扣減臨時差額所產生之遞延稅項資產，該差額包括該等現時應課稅臨時差額之回撥，惟該差額須屬同一稅務管理機構及來自相同應課稅實體，並預期在相同於預期撥回可扣減臨時差額之期間一起撥回或在稅損產生遞延稅項資產之可結轉期間撥回。當釐定現時之應課稅臨時差額是否支援確認產生自未動用之稅項損益之遞延稅項資產時，應採用相同程序，即該等差額屬於同一稅務管理機構及來自相同應課稅實體，並預期在可以動用稅務損益之期間一起撥回。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

確認遞延稅項資產與負債之少數例外為，就稅項而言由不可扣減商譽產生之臨時差額，於初步確認資產及負債時不影響會計及應課稅溢利，惟只限不屬於業務合併之範圍。

確認遞延稅項之金額為於結算日按已經制定或大部份制定之稅率計算，以預期將該資產或負債賬面值變現或清付之方式為基準計量。遞延稅項資產與負債不得貼現。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日檢討並減低至不可能有足夠未來應課稅溢利供稅務優惠動用。任何減少應撥回至日後可能有足夠應課稅溢利供動用之金額。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動應分別呈列及不可互相抵銷。倘本公司或本集團有法定權力以即期稅項資產抵銷即期稅項負債且符合以下額外條件，則即期稅項資產應與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷：

- 如屬即期稅項資產及負債情況，本公司或本集團有意按淨值結清，或同時變現該資產並結清負債；或
- 如屬遞延稅項資產及負債情況，倘同一稅務管理機構徵收之所得稅為：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，惟預期於日後期間會結清或收回重大遞延稅項負債或資產，有意按淨值變現即期稅項資產及結清即期稅項負債或同時變現及結清其餘額。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 撥備及或然負債

倘本集團或本公司須就已發生事件承擔法定或推定責任，而履行該責任預期會導致有經濟利益外流，並能可靠地估計須流出的金額，即會就該時間或金額不定之負債確認撥備。如果金額之時值重大，則按預計履行責任所需開支之現值計提撥備列賬。

當不可能須要流出經濟利益，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，惟發生經濟利益流出之可能性極低者除外；如潛在責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定，則亦會披露為或然負債；惟發生經濟利益流出之可能性極低者除外。

#### 收益確認

倘經濟利益有可能流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量，則收益將以公平值計量並在損益按下列情況確認：

#### 股息

當股東收取股息的權利被確立，應確認股息收入。

#### 利息收入

利息收入乃按實際利率法累積及確認。

#### 外幣換算

於年內進行之外幣交易以交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債按該日之匯率換算。匯兌盈虧於損益內確認。

按歷史成本以外幣為單位換算之非貨幣性資產及負債，按交易日之匯率換算。以外幣列值並以公平值列賬之非貨幣性資產及負債按釐定其公平值當日之匯率換算。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 2. 主要會計政策(續)

#### 外幣換算(續)

海外業務之業績乃按與交易日之外匯兌換率相若之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)。資產負債表項目乃按結算日之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，產生匯兌差額直接於權益內獨立部份確認。

於出售海外業務時，於權益內確認有關該海外業務之累計匯兌差額，乃計入出售之損益中。

#### 租賃

當大部份風險及回報的所有權已經轉移至本集團時，該租約或資產應歸類為金融租約持有。倘大部份的風險及回報的所有權並未轉移至本集團，應歸類為經營租賃。

倘本集團採用的資產以經營租賃持有，在該租賃項下所付之款項，按該租約期內應付條款於相關會計期間在損益中等額扣除。於損益內確認之已收取優惠應當作所付出租賃款項合計淨額的組成部份。

### 3. 採用新及經修訂會計準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒發的若干經修訂及新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，本集團於二零零七年一月一日或其後開始的會計期間生效。採用新的香港財務報告準則對於本集團已經編製及呈報的目前及過去會計期間的業績及財務狀況沒有重大影響。因此毋須對前期的財務報表作調整。

現特將採用新的香港財務報告準則呈報綜合財務報表之主要影響詳列如下：

#### a. 香港財務報告準則7 – 金融工具：披露

由於採用「香港財務報告準則7」，相對於之前「香港會計準則32 – 金融工具：披露與呈報」所規定須披露的資料，現時須要在綜合財務報表對本集團之財務工具的重要性，該等工具之性質與所產生風險之程度作出廣泛披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 採用新及經修訂會計準則(續)

#### b. 香港會計準則1修訂－財務報表之呈列：資本披露

香港會計準則1修訂引進額外披露要求提供本集團資本水平、目標、政策及管理資金程序的資料。

香港財務報告準則7及香港會計準則1修訂對綜合財務報告之分類、確認及金額之計量沒有重大影響。

直至刊發本綜合財務報告日期，香港會計師公會已頒發，於截至二零零七年十二月三十一日止年度的會計期間並未生效且本綜合財務報告並未採用的，若干經修訂及新準則及詮釋。以下為所述之發展：

|                      |  | 於以下日期或之後開始<br>之會計期間生效 |
|----------------------|--|-----------------------|
| 香港會計準則1(修訂)          | 財務報表之呈列：資本披露                             | 二零零九年一月一日             |
| 香港會計準則23(修訂)         | 借貸成本                                     | 二零零九年一月一日             |
| 香港會計準則27(修訂)         | 綜合及獨立財務報表                                | 二零零九年七月一日             |
| 香港財務報告準則2(修訂)        | 保留條件及取消                                  | 二零零九年一月一日             |
| 香港財務報告準則3(修訂)        | 業務合併                                     | 二零零九年七月一日             |
| 香港財務報告準則8            | 營運分部                                     | 二零零九年一月一日             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11 | 香港財務報告準則2<br>－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12 | 服務特許權的安排                                 | 二零零八年一月一日             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13 | 客戶忠誠度計劃                                  | 二零零八年七月一日             |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14 | 香港會計準則19、<br>－界定福利資產限額，最低<br>資金要求及兩者相互關係 | 二零零八年一月一日             |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 3. 採用新及經修訂會計準則(續)

本集團在初步採用此等經修訂及新準則及詮釋期間會對其預期影響作出評估。直至目前為止，結論為其採用可能導致新的或經修訂的披露，但不可能對本集團之營運業績及財務狀況有重大影響。

### 4. 分部報告

本集團以主要業務為持有證券及權益投資作為單一業務分部。由於本集團之業績主要源自其聯營公司及共同控制實體，故並無呈報其他地區分部資料。

### 5. 營業額

本集團的營業額指源自可供出售證券之利息收入與股息收入。本年度確認為營業額的各主要類別的收益金額詳列如下：

|             | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|-------------|-------------|-------------|
| 銀行存款利息收入    | 1,055,601   | 1,032,629   |
| 可供出售證券之股息收入 | -           | 265,687     |
|             | <hr/>       | <hr/>       |
|             | 1,055,601   | 1,298,316   |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 6. 本年度溢利

|                | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|----------------|-------------|-------------|
| 本年度之溢利已扣除以下各項： |             |             |
| 員工成本(包括董事酬金)   |             |             |
| 界定供款退休計劃之供款    | 57,544      | 25,719      |
| 薪金、工資及其他福利     | 3,248,868   | 1,867,947   |
|                | <hr/>       | <hr/>       |
|                | 3,306,412   | 1,893,666   |
| 經營費用           |             |             |
| 行政費用(註a)       | -           | 598,356     |
| 審核費用           | 1,250,000   | 950,000     |
| 託管費用(註b)       | 60,000      | 52,400      |
| 折舊             | 190,725     | 177,787     |
| 樓房經營租賃費用       | 835,610     | 831,435     |
| 項目管理費用(註c)     | 15,147,309  | 945,866     |
| 法律及秘書費用        | 1,364,383   | 815,729     |
| 投資管理費用(註d)     | 300,000     | 1,527,494   |
| 其他經營費用         | 9,923,439   | 4,003,562   |
|                | <hr/>       | <hr/>       |
|                | 29,071,466  | 9,902,629   |

附註：

- (a) 直至二零零七年六月三十日止，行政費用支付予Orangefield Management (Hong Kong) Limited (原名ING Management (Hong Kong) Limited)，ING Groep N.V.全資附屬公司。行政費用每年按固定金額支付。去年，本公司終止向Orangefield Management (Hong Kong) Limited支付此項行政費用。直至二零零六年十二月二十九日止，ING Groep N.V.為本公司主要股東。
- (b) 於二零零六年九月二十日，本集團與Orangefield Management (Hong Kong) Limited訂定託管人協議。本年度，本集團支付港幣60,000元(二零零六年：港幣15,000)託管費。
- (c) 本集團向ZY International Project Management Limited支付有關項目的顧問及管理費用。於二零零六年，本公司的一位董事曾經為ZY International Management Limited的股東。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 6. 本年度溢利(續)

附註：(續)

- (d) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，包括於投資管理費用中的港幣1,427,494元已支付予ING Real Estate (Asia) Limited，ING Group N.V.之全資附屬公司。於二零零六年八月二十一日，本公司與一獨立人士，安永達投資管理有限公司(「安永達」)，簽訂新的投資管理協議，費用每年按固定金額支付。新的投資管理協議於二零零六年九月一日生效初步為期三年。已於二零零六年八月三十一日終止向ING Real Estate (Asia) Limited支付管理費。

#### 分佔聯營公司溢利

|          | 二零零七年<br>港幣       | 二零零六年<br>港幣       |
|----------|-------------------|-------------------|
| 分佔聯營公司溢利 | 58,904,543        | 42,180,656        |
| 分佔聯營公司稅項 | (720,519)         | (14,582,273)      |
|          | <u>58,184,024</u> | <u>27,598,383</u> |

#### 分佔共同控制實體溢利

|            | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|------------|-------------|-------------|
| 分佔共同控制實體溢利 | 1,178,020   | -           |

#### 出售可供出售證券收益

|         | 二零零七年<br>中國                          |  |                  | 二零零六年          |                  |                  |
|---------|--------------------------------------|--|------------------|----------------|------------------|------------------|
|         | 創維<br>數碼控股<br>有限公司<br>(「創維數碼」)<br>港幣 | 建設銀行<br>股份有限<br>公司(「中國<br>建設銀行」)<br>港幣 | 總額<br>港幣         | 創維數碼<br>港幣     | 中國<br>建設銀行<br>港幣 | 總額<br>港幣         |
| 銷售所得款項， |                                      |  |                  |                |                  |                  |
| 扣除費用    | 2,223,183                            | 4,822,624                              | 7,045,807        | 7,295,435      | 11,974,576       | 19,270,011       |
| 原成本     | (1,971,000)                          | (2,373,800)                            | (4,344,800)      | (7,029,000)    | (7,012,205)      | (14,041,205)     |
|         | <u>252,183</u>                       | <u>2,448,824</u>                       | <u>2,701,007</u> | <u>266,435</u> | <u>4,962,371</u> | <u>5,228,806</u> |

本年度出售之收益包括2,701,007港元(二零零六年：2,764,145港元)，該金額轉賬自公允值儲備。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 7. 稅項

稅項與按適用稅率之會計溢利兩者之對賬如下：

|                               | 二零零七年<br>港幣  | 二零零六年<br>港幣 |
|-------------------------------|--------------|-------------|
| 本年度溢利                         | 35,414,291   | 25,860,547  |
| 本年度應課稅溢利按17.5%計算(二零零六年：17.5%) | 6,197,501    | 4,525,596   |
| 不可扣減費用之稅務影響                   | 793,003      | 31,113      |
| 非徵稅收入之稅務影響                    | (657,406)    | (1,142,246) |
| 應佔聯營公司及共同控制實體溢利之稅務影響          | (10,388,358) | (4,829,717) |
| 未確認稅務虧損之稅務影響                  | 4,055,260    | 1,415,254   |
| 稅項                            | -            | -           |

由於本集團在以上兩個年度並無應評稅溢利，故並無按香港利得稅計提撥備。

### 8. 董事酬金

根據《香港公司條例》第161條披露之董事酬金如下：

|                | 董事袍金<br>港幣 | 薪金、津貼及<br>實物福利<br>港幣 | 二零零七年<br>總額<br>港幣 |
|----------------|------------|----------------------|-------------------|
| <b>執行董事</b>    |            |                      |                   |
| 劉曉光            | 30,000     | 5,000                | 35,000            |
| 程炳仁            | 30,000     | 5,000                | 35,000            |
| 胡亦禛            | 690,000    | 115,000              | 805,000           |
| 劉學民            | 30,000     | 5,000                | 35,000            |
| 石濤             | 30,000     | 5,000                | 35,000            |
| <b>獨立非執行董事</b> |            |                      |                   |
| 馮子華            | 100,000    | 16,666               | 116,666           |
| 杜振基            | 100,000    | 16,666               | 116,666           |
| 鄺俊偉            | 100,000    | 16,666               | 116,666           |
|                | 1,110,000  | 184,998              | 1,294,998         |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 8. 董事酬金(續)

|                | 董事袍金<br>港幣 | 薪金、津貼及<br>實物福利<br>港幣 | 二零零六年<br>總額<br>港幣 |
|----------------|------------|----------------------|-------------------|
| <b>執行董事</b>    |            |                      |                   |
| 劉曉光            | 30,000     | -                    | 30,000            |
| 程炳仁            | 30,000     | -                    | 30,000            |
| 胡亦禮            | 30,000     | 660,000              | 690,000           |
| 劉學民            | 30,000     | -                    | 30,000            |
| 石濤             | 3,750      | -                    | 3,750             |
| <b>獨立非執行董事</b> |            |                      |                   |
| 馮子華            | 100,000    | -                    | 100,000           |
| 杜振基            | 100,000    | -                    | 100,000           |
| 龐俊偉            | 100,000    | -                    | 100,000           |
|                | 423,750    | 660,000              | 1,083,750         |

### 9. 最高薪酬人士

五位最高薪酬人士中，一位為董事(二零零六年：二位)，其酬金於附註8披露。其他四位人士(二零零六年：三位)之酬金總額如下：

|         | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|---------|-------------|-------------|
| 薪金及其他酬金 | 1,655,903   | 558,352     |
| 退休計劃供款  | 45,204      | 18,458      |
|         | 1,701,107   | 576,810     |

四位(二零零六年：三位)最高薪酬人士均屬於港幣0至1百萬元組別。

### 10. 建議股息

董事建議派發期末股息每股2.0港仙(二零零六年：1.6港仙)，須待股東於本屆股東大會批准。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 11. 每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本盈利之計算如下：

|                    | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|--------------------|-------------|-------------|
| 溢利                 |             |             |
| 就每股盈利而言之溢利         | 35,414,291  | 25,860,547  |
| 股份數目               |             |             |
| 就每股基本盈利而言之普通股加權平均數 | 633,177,068 | 626,250,466 |

由於該兩個年度均無潛在普通股股份故並無呈列每股攤薄盈利。

### 12. 物業、廠房及設備

|                             | 租賃權益改良<br>港幣 | 傢俬及裝置<br>港幣 | 總額<br>港幣 |
|-----------------------------|--------------|-------------|----------|
| 成本                          | 401,733      | 110,520     | 512,253  |
| 於二零零六年一月一日                  | -            | 45,450      | 45,450   |
| 添置                          |              |             |          |
| 於二零零六年十二月三十一日及<br>二零零七年一月一日 | 401,733      | 155,970     | 557,703  |
| 添置                          | -            | 37,235      | 37,235   |
| 於二零零七年十二月三十一日               | 401,733      | 193,205     | 594,938  |
| 累計折舊                        |              |             |          |
| 於二零零六年一月一日                  | 11,159       | 3,070       | 14,229   |
| 本年度折舊費用                     | 133,911      | 43,876      | 177,787  |
| 於二零零六年十二月三十一日及<br>二零零七年一月一日 | 145,070      | 46,946      | 192,016  |
| 本年度折舊費用                     | 133,911      | 56,814      | 190,725  |
| 於二零零七年十二月三十一日               | 278,981      | 103,760     | 382,741  |
| 賬面值                         |              |             |          |
| 於二零零七年十二月三十一日               | 122,752      | 89,445      | 212,197  |
| 於二零零六年十二月三十一日               | 256,663      | 109,024     | 365,687  |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 13. 聯營公司權益

|       | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|-------|-------------|-------------|
| 分佔淨資產 | 148,521,008 | 110,856,719 |

以下載列者為聯營公司資料，全部為非上市公司，主要影響本集團業績或資產：

| 聯營公司<br>名稱   | 業務<br>結構形式 | 註冊成立/<br>成立及<br>經營地點 | 已發行及繳足<br>股本詳情  | 本集團持有權益比例 |        |        |        | 主要業務                    |
|--|------------|----------------------|---|-----------|--------|--------|--------|-------------------------|
|  |            |                      |   | 二零零七年     |        | 二零零六年  |        |                         |
|  |            |                      |   | 投票權       | 實益權益   | 投票權    | 實益權益   |                         |
| China Property<br>Development (Holdings)<br>Limited (「CPDH」) | 註冊成立       | 開曼群島                 | 3,161股普通股股份，<br>460股無投票權普通股股份，<br>500股可贖回投票權遞延股份，<br>及2,567股遞延無投票權股份，<br>所有股份每股面值0.01美元 | 20.49%    | 33.42% | 20.49% | 33.42% | 投資控股<br>(註(a)(i))       |
| 北京遠東儀表有限公司<br>(「北京遠東」)                                       | 中外合資<br>企業 | 中國                   | 註冊及繳足股本<br>人民幣151,926,184   | 35%       | 35%    | 26%    | 35%    | 製造電子及<br>電器儀表<br>(註(b)) |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 13. 聯營公司權益(續)

特此詳列CPDH附屬公司的資料如下：

| 公司名稱   | 業務結構形式 | 註冊成立／成立及經營地點     | 已發行及繳足股本詳情         | 本集團持有權益比例 |       | 主要業務 |
|--|--------|------------------|--------------------|-----------|-------|------|
|  |        |                  |                    | 二零零七年     | 二零零六年 |      |
| Sound Advantage Limited<br>(「Sound Advantage」) | 註冊成立   | 英屬處女群島(「英屬處女群島」) | 1股普通股股份<br>每股面值1美元 | 100%      | 100%  | 投資控股 |
| Choice Capital Limited<br>(「Choice Capital」)   | 註冊成立   | 英屬處女群島           | 1股普通股股份<br>每股面值1美元 | 100%      | 100%  | 投資控股 |

聯營公司財務資料概要：

|       | 資產<br>港幣千元 | 負債<br>港幣千元 | 權益<br>港幣千元 | 收入<br>港幣千元 | 溢利<br>港幣千元 |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 二零零七年 |            |            |            |            |            |
| 100%  | 780,912    | (332,052)  | 448,860    | 326,241    | 161,497    |
| 二零零六年 |            |            |            |            |            |
| 100%  | 1,172,242  | (822,676)  | 349,566    | 960,166    | 81,757     |

聯營公司或然負債詳情於附註28披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 13. 聯營公司權益(續)

註：

(a) CPDH

- (i) 二零零二年，CPDH通過其全資附屬公司，Sound Advantage及Choice Capital收購滙恩太平洋有限公司(「滙恩太平洋」) 80%股本權益。滙恩太平洋唯一的資產為持有一家全資附屬公司，北京太平洋房地產開發有限公司(「北京太平洋」)，該公司於中國北京市朝陽區Jiangtai Town的麗都地區開發一個物業發展項目(「太平洋項目」)。
- (ii) 二零零四年十一月，CPDH以人民幣40,000,000元的代價向滙恩太平洋的前少數股東收購其餘20%股權。根據股權轉讓協議(「20%股權轉讓協議」)，CPDH亦須要償付由少數股東支付人民幣45,000,000元太平洋項目的開辦成本。該筆費用在二零零二年Sound Advantage及Choice Capital向相同少數股東收購滙恩太平洋80%股本權益之前發生。

由於CPDH不獲得協助在20%股權轉讓協議項下收回1,000萬元人民幣之可收回金額及其他違約保證金，CPDH已經保留部份代價與報銷費用，以保障載列於附註28(a)及(b)北京太平洋與滙恩太平洋之若干或然負債。由於少數股東在各股東間應收款的比例上有爭議，在CPDH向香港高等法院提請互爭權利訴訟濟助後，該代價與報銷費用在扣減已保留金額後已交付與香港高等法院結清。

此索償目前正接受仲裁程序。首次仲裁聆訊於二零零七年四月二十日完結而第2次聆訊延期。

經考慮上述訴訟及索償情況及CPDH董事所提供之資料後，本公司董事意見認為不須要在本集團之綜合財務報表聯營公司一項計提撥備或額外減值虧損。聯營公司權益以權益會計法於本集團之綜合財務報表列值。董事意見認為仲裁程序不會產生更多的或然負債。

- (iii) 二零零七年十一月，CPDH出售滙恩太平洋全部權益但不包括附註28(a)至(h)所述之或然負債。出售滙恩太平洋之收益於CPDH本年度損益表確認。根據買賣協議，CPDH有權在完成出售滙恩太平洋後收取總代價之90%，其餘10%金額6,275,000美元將會在出售完成後一年內被保留作為任何或然負債或未披露稅項負債的保證。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 13. 聯營公司權益(續)

註:(續)

(b) 北京遠東

二零零二年三月，本集團與Beijing Capital Group簽訂有條件協議，根據該協議本集團同意以約人民幣14,000,000元的代價出售北京遠東9%權益，惟須達成若干條件方為有效。該代價須於5年期間內支付。截至二零零七年十二月三十一日，由於條件未有達成包括結清代價，該出售並未入賬。根據本集團與Beijing Capital Group簽訂的協議，Beijing Capital Group須在截至二零零六年十二月三十一日之5年期間屆滿時就該代價未付款部份轉回北京遠東相關之權益。於截至二零零七年十二月三十一日止度期間，北京遠東9%之投票權已轉回本集團。本集團對該代價未支付部份之權益應佔之盈虧仍然繼續入賬。故此，雖然該有條件協議在年內屆滿，本集團仍然按北京遠東年內業績35%入賬列值。本集團遵守上市規則第21章，進行程序解決超過9%北京遠東之投票權，於董事授權刊發本綜合財務報表日期，仍然未能達成最終解決方案。本公司一位董事亦為Beijing Capital Group的主要管理層。

### 14. 共同控制實體權益

|       | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|-------|-------------|-------------|
| 分佔淨資產 | 24,795,500  | -           |

#### (a) 港盈實業有限公司(「港盈」)

年內，本集團與投資按金的賣方簽訂協議(「協議」)，詳情載列於附註17，轉讓港盈的權益清償未支付的投資按金，港盈於中國持有若干投資物業。

港盈持有法定及已發行股本港幣10,000元被分成300股普通股股份，9,000股無投票權普通股股份及700股可贖回有投票權遞延股份，每股面值港幣1元。

根據該協議，本集團收購港盈每股面值港幣1元之300股普通股股份與9,000股無投票權普通股股份及港盈欠賣方本金港幣10,637,254之到期貸款，該代價已經全數及有效地以港幣29,284,932元之投資按金抵銷作為償付。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 14. 共同控制實體權益(續)

#### (a) 港盈實業有限公司(「港盈」)(續)

本集團於港盈之利潤分配率及投票權比例分別為100%和30%。

賣方以在中國投資物業目前之租約提供最低年度租金擔保。賣方亦授與本集團一項行使權。在該行使權之下本集團可在二零一一年一月一日開始至二零一一年十二月三十一日止期間任何時間，按該協議所載之預定代價，向賣方要求購買本集團應收港盈貸款及之全部法律及實益權益。

董事認為共同控制實體之權益應該可以在來自本集團應佔此等中國投資物業之權益中收回。因此於二零零七年十二月三十一日，並無確認投資共同控制實體及應收同控制實體欠款之減值虧損。

#### (b) 中國經濟型酒店投資有限公司(「中國經濟型酒店」)

本集團簽訂協議成立一家共同控制實體，中國經濟型酒店，投資於安逸(四川)酒店發展有限公司(「安逸」)。中國經濟型酒店於二零零七年一月註冊成立，法定股本港幣20,200,000元分成10,100,000股每股面值港幣1元之普通股及10,100,000股每股面值港幣1元之無投票權股份。本集團以總代價港幣10,100,000元認購3,030,000股普通股份及7,070,000股無投票權股份，因此本集團持有中國經濟型酒店50%股本權益和股東大會30%的投票權。

安逸為中外股份合營公司於二零零七年三月在中國註冊成立，在中國從事營運及管理經濟型酒店業務。中國經濟型酒店以總代價人民幣20,000,000元認購安逸90.9%股本權益。

年內安逸仍未開業。於二零零七年十二月三日，中國經濟型酒店之董事建議將安逸清盤。在授權刊發本綜合財務報表日期，安逸清盤仍在進行中尚未完成。本公司與中國經濟型酒店之董事認為安逸之相關資產與負債與其可變現淨值相若。

### 15. 向一家共同控制實體貸款

該金額為免息及無抵押，貸款詳情載於附錄14。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 16. 可供出售證券

|          | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|----------|-------------|-------------|
| 於香港上市之證券 | -           | 4,344,800   |
| 公平值調整    | -           | 2,291,500   |
|          | -           | 6,636,300   |

二零零六年十二月三十一日之金額指本集團於創維數碼及中國建設銀行之投資，其股份於港交所上市。創維數碼及中國建設銀行之股份已於本年度內出售。

### 17. 投資按金

該金額指根據二零零三年十一月十日簽訂收購之協議，於二零零三年支付在中國收購15%合營實體權益之收購代價。中國合營實體在中國北京市太陽宮F區從事住宅物業開發業務。由於延誤，權益轉讓並未在二零零四年十月三十一日達成，該收購協議終止。

根據二零零五年五月十日之付款協議，港幣35,000,000元之投資按金加補償應由賣方在二零零五年六月三十日及二零零五年十二月三十一日分2期退還。首期退款港幣5,700,000元於二零零六年七月收取，並在財務報表按投資按金之部份還款入賬，但賣方並未支付二零零五年十二月三十一日到期之最後一期退款。

年內，本集團與賣方簽訂協議轉讓一家共同控制實體之股本權益清償投資按金餘額。該共同控制實體在中國持有若干投資物業。

共同控制實體詳情載列於附註14。

### 18. 其他應收賬款

所有其他應收賬款預期可於一年內收回。

其他應收賬款中包括預支港幣5,050,000元予中國經濟型酒店之其中一位股東。該預支由此股東持有之中國經濟型酒店的5,050,000股普通股份作為抵押。此項信貸集中風險因本集團持有抵押品而減低。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 19. 現金及現金等價物

|         | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|---------|-------------|-------------|
| 銀行存款    | 29,038,453  | 15,500,976  |
| 銀行及手頭現金 | 3,259,641   | 17,960,196  |
|         | <hr/>       | <hr/>       |
|         | 32,298,094  | 33,461,172  |

存款實際年利率範圍由1.88%至4.91%(二零零六年：2.82%至4.78%)，全部自開立時均為3個月到期。

以下包括於現金及現金等價物之金額並非與實體有關之功能貨幣為單位。

|    | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|----|-------------|-------------|
| 美元 | 2,771,691   | 2,699,370   |

### 20. 其他應付賬款

所有其他應付賬款預期於1年內支付。

### 21. 股本

|  | 股份數量           | 股本<br>港幣    |
|--|----------------|-------------|
| 每股面值0.01港元之普通股                         |                |             |
| 法定：                                    |                |             |
| 於二零零六月一日，二零零六年十二月三十一日及<br>二零零七年十二月三十一日 | 12,000,000,000 | 120,000,000 |
| 已發行及已繳足                                |                |             |
| 於二零零六年一月一日                             | 647,114,000    | 6,471,140   |
| 購回股份(註a)                               | (26,900,000)   | (269,000)   |
| 於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日                | 620,214,000    | 6,202,140   |
| 購回股份(註a)                               | (120,000)      | (1,200)     |
| 因認購而增加股份(註b)                           | 62,000,000     | 620,000     |
| 於二零零七年十二月三十一日                          | 682,094,000    | 6,820,940   |



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 21. 股本(續)

註：

(a) 本公司自聯交所購回其以下股份：

| 月份      | 股份數量       | 每股股份價格   |          | 合計代價<br>港幣 |
|---------|------------|----------|----------|------------|
|         |            | 最低<br>港幣 | 最高<br>港幣 |            |
| 二零零七年   |            |          |          |            |
| 二零零七年一月 | 120,000    | 0.182    | 0.185    | 22,136     |
| 二零零六年   |            |          |          |            |
| 二零零六年二月 | 13,940,000 | 0.158    | 0.255    | 1,156,440  |
| 二零零六年三月 | 9,890,000  | 0.220    | 0.225    | 3,973,950  |
| 二零零六年十月 | 3,070,000  | 0.219    | 0.220    | 673,010    |
|         | 26,900,000 |          |          | 5,803,400  |

以上股份在購回後已被註銷且因此本公司已發行股份按此等股份之面值減低。購回之溢價在累計虧損內扣除。相等於被註銷股份面值之金額已由累計虧損轉賬至股本贖回儲備。

(b) 根據本公司與Econoworth Investments Limited (「認購人」)於二零零七年九月十九日簽訂之認購協議，認購人同意認購本公司62,000,000股股份而本公司同意向認購人以每股港幣0.2795元之認購價發行62,000,000股本公司股份。

當於二零零七年十月十六日完成該項認購後，認購人獲得以每股港幣0.2795元之代價配發62,000,000股每股面值港幣0.01元之股份。目前並無明確之投資項目被建議運用該筆認購所籌集得的資金。該批股份與本公司當時存在之股份在各方面享有同等權利。

### 22. 儲備

#### 儲備之性質及目的

#### 股份溢價

本公司之股份溢價賬指以下之合計：

(i) 根據換股計劃安排(該「計劃」)所收購ING北京投資有限公司(「ING北京」)股份之價值超逾本公司用作交換而發行股份之面值已經計入股份溢價賬。股份溢價賬之應用由《開曼群島公司法》第34條監管。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 22. 儲備(續)

#### 儲備之性質及目的(續)

##### 股份溢價(續)

(ii) 載列於綜合權益變動表之二零零六期末股息付款。

該計劃詳情載列於二零零五年一月十三日之通函內。ING北京於二零零五年十一月清盤。

##### 特殊儲備

特殊儲備指本公司根據該計劃發行股本錄得之金額與收購ING北京股本所記賬金額之差額。

##### 滙兌儲備

滙兌儲備包括所有換算國外聯營公司和共同控制實體財務報表產生之滙兌差額。滙兌儲備按照附註2所述之會計政策處理。

##### 公平值儲備

公平值儲備指於結算日所持可供出售證券之累計公平值變動淨額，並已按照附註2所述之會計政策處理。

##### 股本贖回儲備

股本贖回儲備指被取消所購回股份之面值。

##### 儲備分派

根據《開曼群島公司法》，股份溢價賬可向本公司股東分派，惟緊隨建議派發股息日後，本公司於日常業務過程中仍可償還到期債務。股份溢價亦可以已繳足紅股方式宣派。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 23. 權益補償福利

本公司設有購股權計劃，據此，董事會可向本公司及其附屬公司之僱員(包括董事)授出購股權，以認購本公司之股份。每份購股權賦予持有人認購1股股份。認購價按下述之較高者為準：

- (i) 授出當日(須為營業日)本公司股份於香港聯交所日報表所載之收市價；及
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日，本公司股份於聯交所日報表所載之平均收市價。

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度期間，於本公司新的購股權項下概無授出任何購股權或於結算日概無任何尚未行使之購股權。

### 24. 每股資產淨值

每股資產淨值乃根據綜合資產淨值港幣233,845,735元(二零零六年：港幣191,665,423元)及於二零零七年十二月三十一日已發行股份682,094,000股普通股股份計算(二零零六年：620,214,000股普通股股份)。

### 25. 資本風險管理

本集團監管其資本確保本集團之實體可持續運作並通過適度運用股本為股東賺取最大回報。本集團之整體資本風險管理策略與去年所採用者維持不變。

本集團之資本架構包括由已發行股本和儲備組成之本公司權益持有人應佔之權益。

本公司董事按半年基準檢討資本架構。作為檢討之一部份，董事考慮資金成本和每一類別資本相關之風險。根據董事建議，本集團會通過支付股息，發行新股及購回股份以平衡整體資本架構。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 26. 金融工具

#### 金融工具之分類

|             | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|-------------|-------------|-------------|
| <b>財務資產</b> |             |             |
| 貸款及應收賬款     |             |             |
| 共同控制實體貸款    | 9,522,393   | -           |
| 投資按金        | -           | 29,284,932  |
| 應收一家聯營公司股息  | 21,606,409  | -           |
| 其他應收賬款      | 10,732,625  | 12,442,834  |
| 現金及現金等價物    | 32,298,094  | 33,461,172  |
|             | <hr/>       | <hr/>       |
|             | 74,159,521  | 75,188,938  |
| <b>財務負債</b> |             |             |
| 按攤銷成本       |             |             |
| 其他應付賬款      | 160,452     | 100,867     |
|             | <hr/>       | <hr/>       |

#### 財務風險管理目標及政策

本集團之主要財務工具包括應收一家共同控制實體款項，應收一家聯營公司股息，現金及現金等價物及其他應付賬款。此等金融工具詳情分別於各附註披露。

財務工具風險及減輕此等風險之政策詳列如下。管理層將管理及監控此等風險以確保恰當措施獲得適時及有效地執行。

#### 信貸風險

於各結算日，本集團將承受最高信貸風險為對手方未能履行責任而引致之財務損失。

本集團流動資金存放於數家銀行，可能有信貸集中風險。然而，流動資金的信貸風險有限因大多數對手方均獲國際信貸評級機構給予相當高之信貸評級。

本集團之其他應收賬中經記賬項下有資金約港幣5,623,689元(二零零六年：港幣12,139,064元)可能造成風險集中。而對手方有穩健之信貸評級，故相關風險有限。

本集團來自一家聯營公司應收股息及應收一家共同控制實體款項有信貸集中風險。董事對聯營公司及共同控制實體之財務狀況進行定期檢討，並認為承受之信貸風險微不足道。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 26. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險

本集團業務主要承受之市場風險為利率變動風險和匯率風險。市場風險進一步用敏感度分析計量。本集團承受之市場風險或其管理及計量風險方式沒有變動。本公司承受之市場風險微不足道。以下說明各種市場風險之詳情：

##### 利率風險

本集團之利率公平值風險主要與定息銀行存款有關，而本集團之現金流利率風險主要與銀行結餘之可變動利率有關。本集團並無訂立利率互換合約對沖利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，本集團會定期監控利率風險。定期存款之公平值利率風險極微因到期日短。

本集團承受之財務資產利率風險詳列於本附註「流動資金風險」一段。

##### 利率敏感度

採用100個基點為準則並為管理層用以對可能變動之利率作合理評估之基準。

敏感度之釐定假設於結算日利率發生變動而該變動被應用於在該日期金融資產承受之利率風險上。

倘利率較100個基點高且其他變數維持不變，對本年度利潤之潛在影響如下：

|         | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|---------|-------------|-------------|
| 本年度溢利增加 | 32,258      | 181,268     |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 26. 金融工具(續)

#### 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 價格風險

##### 權益價格風險

證券投資受市場價格變動影響。管理價格變動風險的方法，可用密切監察可影響此等證券投資市價的市況的變動及影響其價值的因素處理。

年內本集團已出售全部證券投資，故並無承受權益價格風險。

##### 流動資金風險

在管理流動資金方面，本集團監控及維持現金及現金等價物在一個管理層視作為可恰當地融通本集團之營運及可減輕被現金流波動影響之水平。

其他應付賬款僅為本集團之財務負債，預期所有金額將於一年內清償。

##### 公平值

所有財務工具均按攤銷成本列賬，金額與二零零七年及二零零六年十二月三十一日之公平值沒有重大差異。

##### 公平值之估計

證券之公平值按結算日市場所報之賣出價不扣減任何交易成本列值。

其他財務資產及財務負債之公平值按類似工具之市場利率折現釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 27. 承擔

#### 資本承擔

於結算日，本集團並無任何資本承擔。於二零零六年十二月三十一日，本集團分佔一間前聯營公司欠款，北京太平洋城，且未於財務報表撥備之資本承擔如下：

|           |                   |
|-----------|-------------------|
|           | 港幣                |
| 已授權及已簽訂合約 | 146,648,000       |
| 已授權惟未簽訂合約 | 441,546,000       |
|           | <hr/> 588,194,000 |

#### 經營租賃承擔

於結算日，在不可撤銷經營租賃下之未來應付最低租金總額如下：

|         |               |                 |
|---------|---------------|-----------------|
|         | 二零零七年<br>港幣   | 二零零六年<br>港幣     |
| 1年內     | 534,040       | 801,060         |
| 1年後但5年內 | -             | 534,040         |
|         | <hr/> 534,040 | <hr/> 1,335,100 |

本集團以經營租賃租入一項物業。租約最初按固定租金為期3年，當租賃期滿而所有條款再商討完成後可選擇續租。租賃並不包括任何或然租金。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 28. 或然負債

本集團前聯營公司，北京太平洋城及滙恩太平洋，有以下或然負債。本集團於前聯營公司之權益於附註13披露。

- (a) 二零零四年七月，北京太平洋城開始對一家顧問公司收回就有關太平洋項目支付按金人民幣14,000,000元另加延誤第一期工程搬遷工作之補償費人民幣34,000,000元展開訴訟程序。顧問公司對北京太平洋城提出人民幣20,000,000元之違約反索償。

根據二零零五年七月宣佈之首次判決，法庭駁回顧問公司之反索償並命令歸還北京太平洋城人民幣9,000,000元另加二零零二年五月至二零零五年七月期間之利息。北京太平洋城不服首次判決並於二零零五年八月向法庭提請上訴。最終判決於二零零五年十二月宣佈，藉此法庭命令顧問公司歸還全數按金人民幣14,000,000元，另加由二零零二年五月起至還款期間止之利息。但，北京太平洋城索償人民幣34,000,000元之補償費則被駁回。

北京太平洋城已對往年支付之按金計提人民幣4,000,000元減值撥備。餘額人民幣10,000,000元可在20%股權轉讓協議項下前少數股東中收回並已從應付少數股東代價中扣除。因顧問公司未必有能力歸還全數按金，而僅人民幣10,000,000元可在20%股權轉讓協議項下收回，CPDH已經扣起人民幣10,000,000元並會在以下附註(e)所述之仲裁程序中連同未收回之成本一起索償。

- (b) 二零零五年四月，一名第三方根據總金額人民幣9,400,000元之若干協議就向滙恩太平洋提供之服務提請人民幣5,300,000元之索償另加利息及損害賠償。因此等協議並未於20%股權轉讓協議披露，故按包括於20%股權轉讓協議內之條款構成違反擔保，而CPDH已經從應付少數股東之代價中扣除該第三方所索償之金額。二零零五年九月，第三方於香港高等法院展開對滙恩太平洋之法律程序，而隨後滙恩太平洋之前少數股東向該法院提請干預該訴訟之程序。二零零六年十二月，滙恩太平洋向第三方支付人民幣2,200,000元，該第三方撤銷對滙恩太平洋之索償。滙恩太平洋已經扣起人民幣2,200,000元並會在以下附註(e)所述之仲裁程序中連同其他未收回之成本一起索償。



## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 28. 或然負債(續)

- (c) 二零零五年七月，另一名第三方根據其與滙恩太平洋於二零零一年簽訂之協議就向太平洋項目提供服務向滙恩太平洋索償約人民幣53,000,000元。此協議亦未於20%股權轉讓協議披露故構成違反擔保。

二零零六年七月，滙恩太平洋獲提供第三方之確認已豁免在所指控協議下之權利並已撤回索償。CPDH董事認為不須計提撥備因任何損失可根據20%股權轉讓協議在前少數股東賬項下收回。CPDH已經將未收回成本之索償包括在以下(e)所述之仲裁程序中。

- (d) 由於在20%股權轉讓協議下導致違約及其他載於以上附註(a)至(c)之其他訴訟，CPDH扣起約人民幣15,700,000元及港幣24,000,000元，包括未能向太平洋城提供約人民幣4,950,000元之稅務發票及分佔印花稅約港幣79,754元之憑証；因北京太平洋城之合約方未能支付款項人民幣18,100,000元而產生之債項人民幣20,000,000元；及因違反20%股權轉讓協議而產生之其他未收回訴訟成本。
- (e) 於二零零五年四月，CPDH及20%股權轉讓協議下之合約關連方就有關以上(a)及(d)所述事宜之扣減及CPDH在20%股權轉讓協議下已作出之若干其他扣減展開仲裁程序。

仲裁程序之首次聆訊於二零零七年四月二十日終止而第2次聆訊原定於二零零八年五月開始。但聆訊延期至以下(g)所述之事宜達成裁決後方排期繼續聆訊。

- (f) 在傳遞有關以上(e)之仲裁文件時，若干答辯人就有關仲裁中喪失太平洋城項目之部份發展權呈請反索償。此等人士就喪失太平洋項目之部份發展權之反索償乃參考其估值師之業務估值作出。該估值根據20%股權轉讓協議內喪失發展權之賠償為人民幣20,000,000元之條款釐定。於二零零七年六月，其他答辯人士就該仲裁中對CPDH及北京太平洋城之反索償提請反對呈請。
- (g) 二零零七年九月，一位滙恩太平洋之前少數股東與其他獨立第三方人士向香港高等法院尋求，除其他事情之外，以派生訴訟方式提請反索償。CPDH對該反索償提請干預而聆訊已排期於二零零八年四月進行。是項提請將於二零零八年五月進行聆訊。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 28. 或然負債(續)

- (h) 根據出售滙恩太平洋之買賣協議，倘太平洋項目指定預設地段之最後一個單位之搬遷費用超過人民幣10,000,000元，CPDH應該向買方支付任何不足之數。CPDH董事意見認為於結算日，此單位之搬遷費用少於人民幣10,000,000元。

### 29. 關連人士交易

就本綜合財務報告而言，倘本集團有能力對該人士在財務或營運上之決定，直接或間接或反之亦然，可控制或行使重大影響力，或本集團與該人士享有共同控制權或可對該人士營運之業務施加共同重要之影響力，該人士會被視作為本集團之關連人士。關連人士可以為個別人士(即主要管理層成員，主要股東及／或其直系家屬成員)或其他實體包括受本集團關連人士重大影響的實體而該關連人士為個別人士，屬於本集團僱員福利的離職後福利計劃或與本集團有關連的任何實體。

年內，本集團已向CPDH一位董事支付港幣360,000元(二零零六年：港幣30,000元)的顧問費用。該位董事已於二零零八年二月二日辭任CPDH董事一職。

除本綜合財務報表內其他部份所披露之交易及結餘外，本集團已向主要管理人員支付之補償如下：

|             | 二零零七年<br>港幣     | 二零零六年<br>港幣     |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 薪金及其他短期僱員福利 | 2,391,625       | 1,503,601       |
| 退休計劃供款      | 24,000          | 9,824           |
|             | <hr/> 2,415,625 | <hr/> 1,513,425 |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 30. 本公司財務資料

|                | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 |
|----------------|-------------|-------------|
| 非流動資產          |             |             |
| 物業、廠房及設備(附註12) | 212,197     | 365,687     |
| 附屬公司投資(附註a)    | 48          | 40          |
| 投資一家聯營公司       | 78,000,008  | 78,000,008  |
| 附屬公司欠款         | 63,055,054  | 49,695,180  |
| 可供出售証券         | -           | 4,950,000   |
|                | <hr/>       | <hr/>       |
|                | 141,267,307 | 133,010,915 |
| 流動資產           |             |             |
| 其他應收賬款         | 6,122,544   | 12,655,951  |
| 應收一家聯營公司股息     | 21,606,409  | -           |
| 現金及現金等價物       | 32,290,180  | 33,335,217  |
|                | <hr/>       | <hr/>       |
|                | 60,019,133  | 45,991,168  |
| 流動負債           |             |             |
| 其他應付賬款         | 15,678,703  | 1,652,956   |
| 應付一家附屬公司賬款     | 7,705,644   | 5,367,324   |
|                | <hr/>       | <hr/>       |
|                | 23,384,347  | 7,020,280   |
| 流動資產淨值         | <hr/>       | <hr/>       |
|                | 36,634,786  | 38,970,888  |
| 淨資產            | <hr/>       | <hr/>       |
|                | 177,902,093 | 171,981,803 |
| 股本及儲備          |             |             |
| 股份(附註19)       | 6,820,940   | 6,202,140   |
| 儲備(附註b)        | 171,081,153 | 165,779,663 |
|                | <hr/>       | <hr/>       |
| 權益總額           | 177,902,093 | 171,981,803 |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 30. 本公司財務資料(續)

附註：

(a) 附屬公司

本公司主要附屬公司的資料如下：

| 附屬公司名稱                      | 註冊成立地點 | 本公司所持已發行及繳足股本 | 所持有之權益比例 |       | 主要業務 |
|-----------------------------|--------|---------------|----------|-------|------|
|                             |        |               | 二零零七年    | 二零零六年 |      |
| Kencheers Investments Ltd.  | 英屬處女群島 | 1股面值1美元之股份    | 100%     | 100%  | 投資控股 |
| Pacific Equity Venture Inc. | 英屬處女群島 | 1股面值1美元之股份    | 100%     | 100%  | 投資控股 |
| Success Journey Ltd.        | 英屬處女群島 | 1股面值1美元之股份    | 100%     | 100%  | 投資控股 |
| Great Progress Ltd.         | 毛利裘斯   | 2股每股面值1美元之股份  | 100%     | 100%  | 投資控股 |
| Grow Reach Investment Ltd.  | 英屬處女群島 | 2股每股面值1美元之股份  | 100%     | 100%  | 投資控股 |
| 美大集團有限公司                    | 英屬處女群島 | 1股面值1美元之股份    | 100%     | 不適用*  | 投資控股 |

\* 於二零零七年新註冊成立

年內，Great Progress Ltd.開始撤銷註冊，在授權發行本綜合財務報表日期該程序仍未完成。

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 30. 本公司財務資料(續)

附註:(續)

(b) 儲備

|                              | 股份溢價<br>港幣  | 公平值儲備<br>港幣 | 股本<br>贖回儲備<br>港幣 | 累計虧損<br>港幣   | 總額<br>港幣    |
|------------------------------|-------------|-------------|------------------|--------------|-------------|
| 於二零零六年一月一日                   | 177,760,966 | 1,190,945   | -                | (7,611,788)  | 171,340,123 |
| 可供出售證券公平值變動                  | -           | 2,275,000   | -                | -            | 2,275,000   |
| 本年度直接於權益確認之支出                | -           | 2,275,000   | -                | -            | 2,275,000   |
| 出售可供出售證券後轉賬至損益表              | -           | (889,745)   | -                | -            | (889,745)   |
| 本年度虧損                        | -           | -           | -                | (1,411,315)  | (1,411,315) |
| 本年度確認之收入與支出總額                | -           | 1,385,255   | -                | (1,411,315)  | (26,060)    |
| 購回股份                         | -           | -           | 269,000          | (269,000)    | -           |
| 購回股份溢價                       | -           | -           | -                | (5,534,400)  | (5,534,400) |
| 於二零零六年十二月三十一日<br>及於二零零七年一月一日 | 177,760,966 | 2,576,200   | 269,000          | (14,826,503) | 165,779,663 |
| 可供出售證券公平值變動                  | -           | (127,376)   | -                | -            | (127,376)   |
| 本年度直接於權益確認之支出                | -           | (127,376)   | -                | -            | (127,376)   |
| 出售可供出售證券後轉賬至損益表              | -           | (2,448,824) | -                | -            | (2,448,824) |
| 本年度溢利                        | -           | -           | -                | 1,130,299    | 1,130,299   |
| 本年度確認之收入與支出總額                | -           | (2,576,200) | -                | 1,130,299    | (1,445,901) |
| 購回股份                         | -           | -           | 1,200            | 1,200        | -           |
| 購回股份溢價                       | -           | -           | -                | (20,936)     | (20,936)    |
| 發行股份                         | 16,709,000  | -           | -                | -            | 16,709,000  |
| 發行股份費用                       | (19,169)    | -           | -                | -            | (19,169)    |
| 二零零六年期末股息                    | (9,921,504) | -           | -                | -            | (9,921,504) |
| 於二零零七年十二月三十一日                | 184,529,293 | -           | 270,200          | (13,718,340) | 171,081,153 |

## 綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 31. 結算日後事項

於二零零八年二月二十九日，本公司終止載於附註6與安永達之投資管理協議。於二零零八年三月三日，本公司與KBR Management Limited訂立新的投資管理協議。一位已於二零零八年二月二日辭任CPDH董事職位的人士，為KBR Management Limited唯一擁有人及董事。本公司一位主要管理人員為KBR Management Limited的董事。

# 集團五年財務概要

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 業績

|          | 二零零七年<br>港幣 | 二零零六年<br>港幣 | 二零零五年<br>港幣  | 二零零四年<br>港幣 | 二零零三年<br>港幣 |
|----------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| 營業額      | 1,055,601   | 1,298,316   | 1,621,862    | 1,095,902   | 2,432,851   |
| 年度溢利(虧損) | 35,414,291  | 25,860,547  | (12,726,109) | 6,251,287   | 8,181,299   |

## 資產與負債

### 非流動資產

|          |             |             |             |             |             |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 物業、廠房及設備 | 212,197     | 365,687     | 498,024     | -           | -           |
| 聯營公司權益   | 148,521,008 | 110,856,719 | 81,347,993  | 88,567,299  | 92,851,572  |
| 共同控制實體權益 | 24,795,500  | -           | -           | -           | -           |
| 共同控制實體貸款 | 9,522,393   | -           | -           | -           | -           |
| 可供出售證券   | -           | 6,636,300   | 21,976,950  | 13,600,000  | 44,497,050  |
| 投資按金     | -           | 29,284,932  | 29,284,932  | 35,000,000  | 35,000,000  |
|          | 183,051,098 | 147,143,638 | 133,107,899 | 137,167,299 | 172,348,622 |

### 流動資產

|            |            |            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 應收一家聯營公司股息 | 21,606,409 | -          | -          | -          | -          |
| 其他應收賬款     | 12,574,687 | 12,713,975 | 309,542    | 742,142    | 1,525,093  |
| 現金與現金等價物   | 32,298,094 | 33,461,172 | 38,967,253 | 49,387,783 | 14,470,509 |
|            | 66,479,190 | 46,175,147 | 39,276,795 | 50,129,925 | 15,995,602 |

### 流動負債

|        |            |           |           |           |           |
|--------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 其他應付賬款 | 15,684,553 | 1,653,362 | 1,379,222 | 3,483,557 | 1,617,495 |
| 即期稅項   | -          | -         | -         | -         | 5,000,000 |
|        | 15,684,553 | 1,653,362 | 1,379,222 | 3,483,557 | 6,617,495 |

|        |            |            |            |            |           |
|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 流動資產淨值 | 50,794,637 | 44,521,785 | 37,897,573 | 46,646,368 | 9,378,107 |
|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|

|     |             |             |             |             |             |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 淨資產 | 233,845,735 | 191,665,423 | 171,005,472 | 183,813,667 | 181,726,729 |
|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

|    |             |             |             |             |             |
|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 股本 | 6,820,940   | 6,202,140   | 6,471,140   | 6,471,140   | 5,395,140   |
| 儲備 | 227,024,795 | 185,463,283 | 164,534,332 | 177,342,527 | 176,331,589 |

|      |             |             |             |             |             |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 權益總額 | 233,845,735 | 191,665,423 | 171,005,472 | 183,813,667 | 181,726,729 |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|

有關截至二零零三年、二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日五年各年的綜合財務報告均按所有參加該計劃之實體在該計劃生效之前或緊隨該計劃生效後受共同控制之基準編製。