



CHINA FAIR LAND HOLDINGS LIMITED

正輝中國集團有限公司\*

(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 169

# Annual Report 2007

## 二零零七年年報

\* for identification only 僅供識別

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層履歷	9
董事會報告書	11
企業管治報告	17
獨立核數師報告	26
綜合收入報表	28
綜合資產負債表	29
資產負債表	31
綜合現金流量表	32
綜合股權變動表	34
財務報表附註	35
財務概要	92
物業組合	93

## 董事會

蘇邦俊先生(主席)  
陳長偉先生(董事總經理)  
詹劍崙先生(執行董事)  
陳双妮女士(執行董事)  
陳冬雪女士(執行董事)  
王慶廷先生(執行董事)  
林文鋒女士(獨立非執行董事)  
馬詠龍先生(獨立非執行董事)  
葉景強先生(獨立非執行董事)

## 審核委員會

馬詠龍先生  
(審核委員會主席)  
葉景強先生  
林文鋒女士

## 薪酬委員會

葉景強先生  
(薪酬委員會主席)  
馬詠龍先生  
林文鋒女士

## 提名委員會

葉景強先生  
(提名委員會主席)  
馬詠龍先生  
林文鋒女士

## 公司秘書

許惠敏女士

## 主要往來銀行

集友銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
中國銀行

## 核數師

均富會計師行

## 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

## 香港主要辦事處

香港  
金鐘道89號  
力寶中心  
第二座  
34樓3401室

## 主要股份登記處及過戶處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke, HM 08 Bermuda

## 香港主要股份登記處及過戶處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 股票代號

169

截至十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)	變動%
營業額			
已發展物業銷售	<b>32,875</b>	36,975	-11.1
土地使用權銷售	<b>84,906</b>	—	100.0
物業租賃租金收入	<b>18,540</b>	19,707	-5.9
營業額總計	<b>136,321</b>	56,682	140.5
經營溢利	<b>85,485</b>	5,209	1,541.1
股東應佔溢利／(虧損)	<b>18,406</b>	(22,469)	181.9
每股基本盈利／(虧損)	<b>6.24港仙</b>	(7.68港仙)	181.3
銀行結存及現金	<b>23,864</b>	17,030	40.1
總資產	<b>766,003</b>	642,708	19.2
總負債	<b>408,665</b>	332,402	22.9
本公司股東應佔權益	<b>294,388</b>	256,919	14.6
流動比率	<b>1.6</b>	1.3	
資產負債比率	<b>51.3%</b>	49.5%	
銀行借款佔股本比率	<b>21.7%</b>	15.6%	

## 業績

本集團二零零七年的營業額為136.3百萬港元，比二零零六年的56.7百萬港元增加141%。本公司股東應佔溢利約為18.4百萬港元。

本集團營業額及溢利均有上升，主要是由於年內銷售位於長春的土地及寧波的已發展物業而錄得理想業績所致。

## 重大收購

二零零七年最重大的發展事項是收購福建中旅房地產開發有限公司(「福建中旅」)，收購於二零零八年一月完成。董事會相信，是項收購將使本集團資產大幅增值及土地儲備大幅增加。

福建中旅擁有一幅地盤面積約23,134平方米的土地，位於福建省省會福州市金融區。該土地現為在建物業，正發展為一個住宅、辦公室及零售發展項目，總樓面面積約為225,784平方米。根據建設主管部門已批准之現行計劃，於落成後，發展項目將有一幢32層高辦公室大廈及三幢36至37層高住宅大廈，同建於一個附設會所設施、零售舖位及3層地庫停車場之7層高商業平台上。該等物業的發展定將為本集團未來數年的發展帶來增長動力。

由於台灣政治形勢轉變，加上中國政府將福建省定位為海峽西岸經濟區，董事會認為，福州市的房地產業將會進一步發展，而增加於福州市商業區的房地產投資將有利於本公司日後業務發展。

## 展望

展望二零零八年中國政府將繼續落實一系列宏觀經濟調控政策，冀在全球反覆市況下，糾正住宅物業的投機性投資、穩定房價及規管住宅物業交易。因此，房地產投資的增長可能放緩，預料中國房地產行業可能會進一步整合。

本公司將會把各區的房地產開發及投資的重點放在不易受到現時宏觀經濟環境影響，同時具備較佳增長潛力的地區，例如受惠於台灣政治氣氛轉變的福建省。此外，本公司有意拓展中國中西部地區相對較不發達的市場，其未來發展前景較佳。

儘管預計二零零八年經濟放緩，但受惠於中國經濟基礎強勁，本公司仍然看好中國房地產業前景。未來數年，預期中國經濟仍會持續蓬勃，人民幣持續升值，中國仍會為全球最具吸引力的投資市場之一。本集團將逐步整合其現有物業組合，以成為優質／精品物業發展商為自身定位，實現戰略目標。

## 致謝

本人謹藉此機會，代表本集團向董事、員工、夥伴、股東和所有曾支持本集團及作出貢獻的各界好友致謝。

蘇邦俊

主席

二零零八年四月二十八日

## 業務回顧

本集團二零零七年之營業額為136.3百萬港元，較二零零六年之56.7百萬港元增加141%。二零零七年之營業額包括已發展物業銷售、土地使用權銷售以及物業租賃租金收入。已發展物業銷售額及土地使用權銷售額分別約為32.9百萬港元(二零零六年：37.0百萬港元)及84.9百萬港元(二零零六年：零港元)。投資物業租金收入約為18.5百萬港元，較二零零六年19.7百萬港元減少6%。本集團毛利約為89.6百萬港元，較二零零六年之33.1百萬港元增加171%。本集團本年度之毛利率為65.8%，較二零零六年之58.4%增加7.4個百分點。毛利率上升之原因為土地使用權銷售增加。公司股本持有人應佔溢利為18.4百萬港元，與二零零六年之虧損22.5百萬港元相比，增加約40.9百萬港元。二零零六年錄得虧損之主要因為本集團就過往年度中國土地增值稅(「土地增值稅」)計提約57.3百萬港元之撥備。

本集團年內售出住宅及商業物業總建築面積6,256平方米(二零零六年：7,193平方米)，較去年減少13%。本集團年內售出土地面積約114,392平方米(二零零六年：無)。租金收入來自長春、南京及寧波之投資物業，其中長春之工業物業年內錄得租金收入16.0百萬港元。由於本集團年內並無新落成之物業發展項目，故已發展物業之所有銷售額均來自往年已發展之待售物業。營業額增加主要來自寧波盛世桃園等可供銷售物業及出售長春土地。

本集團位於寧波江北區名為盛世嘉苑之住宅物業項目已經完工，該項目之總建築面積約為81,000平方米，並於二零零八年二月推出市場。另外，本集團位於寧波江北區洪塘中路之商業物業項目仍在建設之中，該項目總建築面積約46,000平方米，大樓主體結構預計於二零零八年完工。

## 財務回顧

### 資產淨值

於二零零七年十二月三十一日，本集團錄得總資產及總負債分別約為766,003,000港元及408,665,000港元。本集團於二零零七年十二月三十一日之資產淨值增加約47,032,000港元至約357,338,000港元，而於二零零六年十二月三十一日之資產淨值則約為310,306,000港元。

### 流動資金及財務比率

於二零零七年十二月三十一日，本集團有銀行結存及現金總額約23,864,000港元，而於二零零六年十二月三十一日則為17,030,000港元。於二零零七年十二月三十一日之流動比率為1.6，而於二零零六年十二月三十一日則為1.3。於二零零七年十二月三十一日之資本負債比率為51.3%，而於二零零六年十二月三十一日則為49.5%。於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款佔權益之比率為21.7%，而於二零零六年十二月三十一日則為15.6%。

## 財務回顧 (續)

### 借款

於二零零七年十二月三十一日，本集團有帶息借款約64,300,000港元(二零零六年十二月三十一日：40,000,000港元)，較二零零六年十二月三十一日增加約61%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)計值。

### 外匯風險

雖然本集團之銀行借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為本集團並無明顯外匯波動風險。董事亦認為，本集團以港元及人民幣計值之現金資源充裕，可用於償還借款。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖，而於二零零七年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

### 資產抵押

於結算日，本集團將其若干在建物業(二零零六年：投資物業及待售物業)抵押予中國之銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款約63,829,000港元(二零零六年：39,988,000港元)。已抵押之在建物業於二零零七年十二月三十一日之總賬面值約為73,365,000港元(二零零六年：投資物業為119,500,000港元及待售物業為25,776,000港元)。

### 重大收購及出售

截至二零零七年十二月三十一日止年度並無收購及出售附屬公司及資產之重大事項。

### 員工及薪酬政策

於二零零七年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約80名全職僱員。本集團按員工表現、經驗及市場行情給予員工薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、資助教育及培訓計劃以及購股權計劃。

年內，並無授予董事購股權。年內，除250,000份購股權失效外，2,230,000份購股權已獲董事行使。於年底，並無任何授予董事之購股權尚未行使。

於本報告日期，根據本公司購股權計劃發行之股份總數為3,730,000股，相當於本公司於二零零七年十二月三十一日之已發行股本約1.3%。



### 展望

儘管受美國次級按揭市場及股市波動影響，二零零八年全球經濟前景不明朗，但董事會仍對本集團之未來前景充滿信心。預計中國二零零八年之經濟前景將保持樂觀，且人民幣將繼續升值。經濟增長穩定將繼續刺激中長期對商用及住宅物業之需求，而房地產市場之需求將維持於較高水平。

展望未來，本公司將致力開發不易受到現時宏觀經濟環境影響，同時具備較佳增長潛力之地區，例如受惠於台灣政治氣氛轉變之福建省。此外，本公司有意拓展中國中西部地區相對較不發達的市場，其未來發展前景較佳。本集團將逐步整合其現有物業組合，以成為優質／精品物業發展商為自身定位，實現戰略目標。

## 董事

### 執行董事

**蘇邦俊先生**，71歲，為本集團創辦人，現時為本公司主席。蘇先生早年畢業於上海同濟大學，持有建築學士學位。蘇先生於一九八九年成立本集團，主要經營中國的物業發展及投資業務。蘇先生在香港及中國物業發展領域擁有逾三十四年經驗。彼現時為中華人民共和國人民政治協商會議長春市第十屆委員會常務委員會常務委員、香港房地產建築業協進會副監事長(顧問委員會)、港區省級政協聯誼會常務理事。蘇先生亦不忘支持中國教育發展，自二零零六年起彼為上海同濟大學教育發展基金會理事，亦為上海同濟大學及吉林建築工程學院顧問教授。蘇先生於一九九六年獲英女皇頒授榮譽獎章，現為博愛醫院永遠顧問委員會永遠顧問，並於一九九五／一九九六年期間擔任博愛醫院董事局總理、副主席及主席。

**陳長偉先生**，45歲，於二零零八年一月二十二日加入本集團。陳先生現為本公司的董事總經理，負責本集團整體策略計劃及制定本集團的公司政策。陳先生畢業於中華人民共和國(「中國」)華僑大學土木工程系，持有土木工程學學士學位。陳先生在投資、工商業務及建築房地產業擁有20年經驗。

**詹劍崙先生**，38歲，於二零零七年六月二十七日加入本集團，負責策略規劃。詹先生持有加拿大英屬哥倫比亞大學文學學士學位，在工商業務及投資業有逾十年經驗。詹先生為百營環球資源控股有限公司(前稱北京時裝(集團)有限公司)、粵首環保控股有限公司(前稱中富控股有限公司)、泰盛實業集團有限公司、百威國際控股有限公司及嘉利美商國際有限公司的執行董事(均為於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)。

**陳双妮女士**，43歲，於二零零八年二月一日加入本集團，負責企業規劃。陳女士在投資、工商業務及建築房地產業有十五年經驗。

**陳冬雪女士**，37歲，於二零零八年二月十五日加入本集團。陳女士主要負責管理本集團的中國業務。陳女士畢業於中國廈門大學財政金融學系國際金融專業，持有經濟學士學位。陳女士在投資、工商業務及建築房地產業有十五年經驗。

### 執行董事 (續)

王慶廷先生，44歲，於二零零八年三月七日加入本集團、負責業務發展及營運管理事務。王先生持有香港大學法學學士學位，以及香港城市大學中國法及比較法法律碩士學位。彼亦為香港特別行政區高等法院律師，及英格蘭及威爾士最高法院律師。於加盟本公司前，王先生為私人執業律師，曾任多間香港律師事務所之合夥人。彼在法律界擁有逾十年經驗，專長跨境企業和商業事宜，包括企業融資、合併及收購、中國投資、合資經營及項目融資等。彼在房地產相關項目融資及收購交易方面擁有豐富經驗。

### 獨立非執行董事

林文鋒女士，39歲，於二零零七年十月十五日獲委任為獨立非執行董事。林女士畢業於廈門大學，持有法律碩士學位。彼於一九九二年通過中華人民共和國國家律師資格考試，擁有13年執業律師經驗，從事公司、金融及業權轉易等法律事務。

馬詠龍先生，38歲，於二零零七年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。馬先生畢業於加拿大安大略省約克大學，持有會計學榮譽學士學位，並於二零零零年取得美國會計師資格。馬先生於二零零零年成為香港會計師公會會員。彼於多間上市公司工作，於首次公開發售擁有豐富經驗。

葉景強先生，38歲，於二零零八年一月十四日獲委任為獨立非執行董事。葉先生畢業於加拿大安大略省約克大學，持有工商管理榮譽學士學位。葉先生於商業管理及物業投資方面擁有逾10年經驗。

### 高級管理層

許惠敏女士，40歲，於二零零零年十二月加入本集團，為本公司的首席財務總監及公司秘書，負責本集團財務及公司秘書工作。許女士在執業會計及企業融資方面擁有逾二十年專業經驗，彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會資深會員、香港公司秘書公會資深會員及香港證券學院會員。

董事欣然提呈本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的年報及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司的主要業務則為在中華人民共和國（「中國」）從物業租賃、土地使用權及已落成物業之銷售及投資控股。

本集團附屬公司及合作合營企業的主要業務則載於財務報表附註18。

## 業績

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的業績載於第28頁的綜合收入報表。

董事會建議截至二零零七年十二月三十一日止年度不派發末期股息。

## 分類資料

本集團按主要業務劃分的收入及業績分析載於財務報表附註6。

## 財務資料概要

本集團最近五個財政年度之業績、資產負債及少數股東權益概要，摘自經審核財務報表並載於第92頁。本概要並不構成經審核財務報表的一部分。

## 投資物業

本集團投資物業於本年度的變動詳情載於財務報表附註14。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於財務報表附註15。

## 股本及購股權

本公司股本及購股權詳情載於財務報表附註33及34。

## 儲備

本集團及本公司儲備於本年度的變動分別載於年報第34頁及財務報表附註35(b)。

## 董事及服務合約

年內及直至本報告日期的本公司董事如下：

### 執行董事：

蘇邦俊 (主席)	
陳長偉 (董事總經理)	(於二零零八年一月二十二日獲委任)
詹劍崙	(於二零零七年六月二十七日獲委任)
陳双妮	(於二零零八年二月一日獲委任)
陳冬雪	(於二零零八年二月十五日獲委任)
王慶廷	(於二零零八年三月七日獲委任)
林漢強 (副主席)	(於二零零七年六月八日辭任)
蔡敦禾	(於二零零八年二月十五日辭任)
蘇邦元	(於二零零七年十一月三十日辭任)
容啟文	(於二零零七年六月二十七日獲委任， 並於二零零八年二月一日辭任)

### 獨立非執行董事：

林文鋒	(於二零零七年十月十五日獲委任)
馬詠龍	(於二零零七年十一月三十日獲委任)
葉景強	(於二零零八年一月十四日獲委任)
許業榮	(於二零零七年十一月三十日辭任)
紀華士	(於二零零七年十月三十一日辭任)
古兆豐	(於二零零七年十月十五日辭任)

根據本公司的公司細則第102(B)條，陳長偉先生、詹劍崙先生、陳双妮女士、陳冬雪女士、王慶廷先生、林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生將任滿告退，惟合資格並願在股東週年大會上膺選連任。

蘇邦俊先生已與本公司訂立服務合約，由二零零二年六月四日起計初步任期兩年，並將一直有效，直至任何一方給予對方不少於三個月的書面通知或支付3個月的代通知金予以終止。此外，陳長偉先生及王慶廷先生亦已與本公司訂立服務合約，固定任期兩年，可由任何一方給予對方六個月通知予以終止。本公司並無與詹劍崙先生、陳双妮女士及陳冬雪女士訂立服務合約。

各非執行董事的任期於按本公司的公司細則輪流告退時屆滿。

## 董事的證券權益

於二零零七年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條的規定而存置的名冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），董事與彼等的聯繫人於本公司及相聯法團的普通股的權益如下：

### 本公司每股面值0.10港元普通股之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
蘇邦俊先生	實益擁有人及由全權信託持有 <sup>(1)</sup>	65,750,000	22.19%
詹劍崙先生	由受控公司持有 <sup>(2)</sup>	82,000,000	27.67%
陳長偉先生	實益擁有人 <sup>(3)</sup>	4,570,000	1.54%
陳双妮女士	實益擁有人 <sup>(4)</sup>	300,000	0.10%
陳冬雪女士	實益擁有人 <sup>(5)</sup>	994,000	0.34%

(1) 該等股份其中280,000股由蘇邦俊先生持有，其餘65,470,000股由英屬處女群島註冊成立的公司International Offshore Development Limited持有。正輝國際發展有限公司於香港註冊成立，實益擁有International Offshore Development Limited的全部已發行股本。Future Opportunity Limited為於英屬處女群島註冊成立的公司，實益擁有正輝國際發展有限公司的全部已發行股本。Trustcorp Limited為於海峽群島內澤西島註冊成立的公司，作為一項全權信託的信託人持有Future Opportunity Limited的全部已發行股本，其全權信託對象包括蘇邦俊先生的家族成員。

(2) 詹劍崙先生為Golden Mount Limited（「Golden Mount」）的實益擁有人詹培忠先生之子。因此，根據證券及期貨條例，詹劍崙先生被視為擁有Golden Mount所持82,000,000股股份的權益。

(3) 陳長偉先生於截至二零零七年十二月三十一日止年度後獲委任。於二零零七年十二月三十一日，彼以其名義持有4,570,000股股份。

(4) 陳双妮女士於截至二零零七年十二月三十一日止年度後獲委任。於二零零七年十二月三十一日，彼以其名義持有300,000股股份。

(5) 陳冬雪女士於截至二零零七年十二月三十一日止年度後獲委任。於二零零七年十二月三十一日，彼以其名義持有994,000股股份。

除上文披露者外，於二零零七年十二月三十一日，董事及彼等的聯繫人概無持有本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證任何權益或淡倉。

## 董事收購股份或債券的權利

本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註34。

於二零零五年九月二十七日發出2,480,000份購股權予董事。二零零七年內，2,230,000份購股權已獲行使，而250,000份購股權已失效。

於本報告書日，根據本公司購股權計劃發行之股份總數為3,730,000股，約佔本公司該日已發行股本的1.3%。於本年度，概無授出新購股權而於二零零七年十二月三十一日尚未行使。

除上文披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內任何時間並無訂立任何安排，致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券獲得利益。並無董事、行政總裁或其配偶或18歲以下子女有任何權利認購本公司證券或行使此等權力。

## 主要股東

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所示，下述為擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉之主要股東(除於本公司股份之權益、好倉或淡倉已在上文載列的本公司董事或主要行政人員外)如下：

名稱	好倉／淡倉	身份／ 權益性質	股份數目	概約持股 百分比
International Offshore Development Limited	好倉	實益權益 <sup>(1)</sup>	65,750,000	22.19%
Golden Mount	好倉	實益權益 <sup>(2)</sup>	82,000,000	27.67%

(1) International Offshore Development Limited 最終由信託持有，該項信託包括家族成員蘇邦俊先生。

(2) 詹培忠先生為Golden Mount的實益擁有人。本公司執行董事詹劍崙先生為詹培忠先生的兒子。

## 關連交易

並無其他重大交易須按聯交所證券上市規則(「上市規則」)的規定披露作關連交易。

## 董事的合約權益

本公司或其任何控股公司或其附屬公司概無訂立本公司董事直接或間接擁有重大權益，而於本年度結束時或年度內任何時間仍然有效的重大合約。

## 主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大客戶應佔的銷售額共計多於本集團總銷售額的80%。

於本年度，本集團五大供應商應佔的採購額共計約為本集團總採購額的90%，本集團最大供應商應佔的採購額約佔本集團總採購額的31%。

董事、彼等之聯繫人或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本逾5%)於本集團五大客戶或供應商的股本中概無任何權益。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 優先購買權

本公司的公司細則或百慕達法例並無要求本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股的優先購買權規定。

## 企業管治

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的最佳應用守則，惟企業管治報告第17頁所披露的偏離除外。

本公司已採納條款不遜於聯交所證券上市規則附錄十標準守則(「標準守則」)規定準則的董事進行證券交易的操守守則。本公司向全體董事明確查詢後，董事均確認彼等已遵守標準守則所載規定準則/本公司採納之董事進行證券交易的操守守則規定準則。

本公司已接獲各獨立非執行董事的年度確認書，確認彼等符合聯交所證券上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。



## 充足公眾持股量

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度內一直維持充足公眾持股量。

## 捐獻

本集團本年度並無慈善捐獻(二零零六年：265,000港元)。

## 核數師

本公司股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘均富會計師行為本公司核數師。

主席  
代表董事會

蘇邦俊  
主席

香港，二零零八年四月二十八日

本公司致力於切合實際之範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）相信優良之企業管治是有效管理、健康之企業文化及均衡之業務風險之關鍵，亦對本公司之成功及提升股東之投資價值至關重要。

## 企業管治常規守則

根據本報告書相關段落所述，除於年內某特定期間之偏離項目，即守則條文A.4.1（非執行董事之任期）及守則A.4（董事輪席退任）外，截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司已遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之條文。

## 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認，截至二零零七年十二月三十一日止年度，彼等已遵守標準守則所載之規定標準。

## 董事會

董事會目前由九名董事組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。三名非執行董事均為獨立非執行董事，並佔董事會成員人數三分之一。截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止，董事會成員載列如下：

### 執行董事：

蘇邦俊 (主席)	
陳長偉 (董事總經理)	(於二零零八年一月二十二日獲委任)
詹劍崙	(於二零零七年六月二十七日獲委任)
陳双妮	(於二零零七年二月一日獲委任)
陳冬雪	(於二零零八年二月十五日獲委任)
王慶廷	(於二零零八年三月七日獲委任)
林漢強 (副主席)	(於二零零七年六月八日辭任)
蔡敦禾	(於二零零八年二月十五日辭任)
蘇邦元	(於二零零七年十一月三十日辭任)
容啟文	(於二零零七年六月二十七日獲委任， 並於二零零八年二月一日辭任)

### 獨立非執行董事：

林文鋒	(於二零零七年十月十五日獲委任)
馬詠龍	(於二零零七年十一月三十日獲委任)
葉景強	(於二零零八年一月十四日獲委任)
許業榮	(於二零零七年十一月三十日辭任)
紀華士	(於二零零七年十月三十一日辭任)
古兆豐	(於二零零七年十月十五日辭任)

## 董事會 (續)

董事之履歷詳情載於第9頁至第10頁之「董事及高級管理層履歷」內。除陳双妮女士為陳長偉先生之妻子及陳冬雪女士為陳長偉先生之姊妹外，董事之間概無任何財務、業務或其他主要／相關關係。

## 董事會常規

董事會制定整體政策及策略、監察財務表現、監督管理工作以及確保本集團維持良好企業管治常規。日常營運及行政工作授權管理層處理。

公司秘書協助主席確保董事會嚴格遵守所有會議規則及要求，並保存全面適當之會議記錄。相關程式經已建立，以便每位董事有權查閱董事會文件及相關資料，向公司秘書尋求服務，並在提出合理要求時，由本公司付費以尋求獨立專業建議。

董事會明白須負責編製本公司之財務報表，並確保其符合法定要求及適用之會計準則。董事會亦需確保及時發佈該等財務報表。

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行二十二次董事會會議，各董事之出席情況如下：

### 董事會會議次數 出席／舉行

#### 執行董事：

蘇邦俊 (主席兼董事總經理)	22/22
林漢強 (副主席，於二零零七年六月八日辭任)	4/9
詹劍崙 (於二零零七年六月二十七日獲委任)	11/13
蔡敦禾 (於二零零八年二月十五日辭任)	7/22
蘇邦元 (於二零零七年十一月三十日辭任)	19/21
容啟文 (於二零零七年六月二十七日獲委任，並於二零零八年二月一日辭任)	8/13

#### 獨立非執行董事：

許業榮 (於二零零七年十一月三十日辭任)	6/21
紀華士 (於二零零七年十月三十一日辭任)	5/19
古兆豐 (於二零零七年十月十五日辭任)	6/18
林文鋒 (於二零零七年十月十五日獲委任)	0/5
馬詠龍 (於二零零七年十一月三十日獲委任)	0/2

## 主席及行政總裁

守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁之角色應分離，不應由一人擔任。主席與行政總裁的責任分工應以書面形式清晰確定。

於二零零八年一月收購福建中旅後，由於業務擴張及未來發展，董事會認為現時應當分離主席及行政總裁之角色。根據守則條文A.2.1，董事會相信，分離可讓董事會集中於本公司之戰略方向，而讓董事總經理集中於本公司之日常管理，從而更好地滿足本集團需求。蘇邦俊先生繼續擔任本公司主席，而陳長偉先生則自二零零八年二月一日起擔任董事總經理一職。

董事會目前由六名執行董事(其中一名為主席，另一名為董事總經理)及三名非執行董事組成。主席蘇邦俊先生，主要負責領導董事會，確保其在各方面職能之有效性並制定其議程；陳先生接任董事總經理，負責本集團業務之營運，並制定各指定高級管理人員之行政責任。由於主席與董事總經理之角色分離，並且本集團業務營運之責任分工清晰，故此董事會認為此架構將會確保董事會與本集團業務管理兩者間之權力及授權平衡。董事會相信上述之架構對本公司及其業務有利。

## 獨立非執行董事

獨立非執行董事為本集團提供廣泛之專業知識及經驗。彼等積極參與董事會及委員會會議，對本集團之策略、表現及管理程式之事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東之利益。

本公司之三名獨立非執行董事佔董事會人數三分之一。根據上市規則第3.10條，至少一名獨立非執行董事必須具備適當之會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載之指引下之獨立性。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事之委任應有固定任期，並須膺選連任。現有非執行董事並無固定任期。惟所有非執行董事須遵守本公司章程細則，根據下述段落所述之「董事委任及重選」輪席退任。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規可媲美守則所規定者。

## 董事之委任及重選

於二零零五年六月，董事會已設立並採納一套以書面列載之提名程式（「提名程式」），具體列明本公司董事候選人之挑選及推薦程式及準則。提名委員會應以提名程式所載之準則（如恰當資歷、個人專長及投放時間等）作為基礎向董事會物色及建議人選以供批准委任。

新董事在獲委任後將會取得一份就任資料，載有所有主要法律及上市規則規定，以及有關董事應遵守之責任及義務之指引。資料亦包括本公司最新公佈之財務報告及董事會採納之企業管治常規文件。高級管理人員其後將於有需要時提供說明，以為新董事提供本集團業務及活動之詳細資料。

本公司之非執行董事概無固定任期，惟須按照本公司章程細則之有關條文輪值退任。根據本公司章程細則第99條，在本公司每屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之數目）須輪值退任，惟出任主席或董事總經理之董事除外。每年退任董事指自上次當選後出任時間最長者，惟於同日出任董事之人士（除彼等之間已有協定者外）須以抽籤決定。退任董事可符合資格膺選連任。本公司在任何有董事退任的股東大會中均可選出填補空缺的董事。再者，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼可膺選連任。

## 董事委員會

董事會已成立各類委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會需向董事會匯報其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程式及安排（上文第18頁之「董事會常規」一節所述）在可行情況下亦已獲委員會會議所採納。

## 董事委員會 (續)

### 薪酬委員會

薪酬委員會目前由三名成員組成，包括葉景強先生(主席)、馬詠龍先生及林文鋒女士，彼等均為獨立非執行董事。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能為：

- (i) 檢討董事之薪酬政策及待遇並向董事會提出建議及(倘適合)就委員會有關其他執行董事薪酬之提案諮詢主席及／或董事總經理；
- (ii) 透過參照董事會不時批准之公司目標及宗旨，檢討並建議按表現釐定之薪酬；
- (iii) 檢討並建議向執行董事支付與任何喪失或終止職務或委任有關之賠償；
- (iv) 檢討並建議因董事行為失當而遭解僱或罷免所涉及之賠償安排；及
- (v) 確保概無董事參與釐定其本身之薪酬。

為遵守企業管治守則之守則條文B.1.3，本公司已於二零零五年六月採納薪酬委員會之職權範圍，惟在有關薪酬委員會須釐定上市公司所有執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇之職責方面之守則條文有所偏離。董事會認為，本公司薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級管理人員)之薪酬待遇作出檢討(而非釐定)，並向董事會提出建議，理由如下：

- (i) 董事會認為薪酬委員會並不適宜評估高級管理人員之表現，而有關評估程式由執行董事執行將更為有效；
- (ii) 薪酬委員會成員僅由獨立非執行董事組成，彼等來自不同行業、具有不同背景，或會對本公司經營之行業並不完全熟悉，且並無參與本公司之日常運作。彼等對業界慣例及薪酬待遇之標準亦可能無直接認識。故此，薪酬委員會並不適宜釐定執行董事之薪酬；

## 董事委員會 (續)

### 薪酬委員會 (續)

- (iii) 執行董事必須負責監管及監控高級管理人員，因而須有權力操控彼等之薪酬；及
- (iv) 執行董事並無理由向高級管理人員支付高於業界標準之薪酬，而按此方法釐定薪酬待遇可減省支出，將有利於股東。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零零七年已舉行一次委員會會議，以檢討及討論董事之現時薪酬政策及架構、執行董事及非執行董事之薪酬待遇，而各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議之次數 出席／舉行
紀華士 (主席，於二零零七年十月三十一日辭任)	1/1
許業榮 (於二零零七年十一月三十日辭任)	1/1
古兆豐 (於二零零七年十月十五日辭任)	1/1
林文鋒 (於二零零七年十月十五日獲委任)	0/0
馬詠龍 (於二零零七年十一月三十日獲委任)	0/0

董事薪酬之詳情載於財務報表附註13。

本公司已於二零零二年五月採納一項購股權計劃以吸引、延攬及推動本集團高級行政人員及主要僱員 (包括執行董事)。該購股權計劃詳情載於第14頁之董事會報告書及財務報表附註34。

### 審核委員會

審核委員會自二零零二年五月成立，目前由三名獨立非執行董事組成。為保持獨立性及客觀性，審核委員會由一名具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識之獨立非執行董事擔任主席。審核委員會之現任成員為馬詠龍先生 (主席)、葉景強先生及林文鋒女士。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會之主要角色及職能為：

- (i) 考慮外聘核數師之委任、重新委任及罷免，並向董事會提出建議；
- (ii) 批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何有關該核數師辭任或辭退該核數師之問題；

## 董事委員會 (續)

### 審核委員會 (續)

- (iii) 核數開始前，與外聘核數師討論核數之性質及範疇以及報告義務；
- (iv) 按照適用準則，檢討及監察外聘核數師的獨立及客觀性，以及核數程式的效用；
- (v) 於中期及全年財務報表及報告提交董事會前先行審議；
- (vi) 制定及建立有關外聘核數師提供非核數服務之政策；
- (vii) 檢討本公司的財務及會計政策和執行情況；
- (viii) 審閱外聘核數師的管理函件、外聘核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；
- (ix) 檢討本集團的財務控制、內部控制和風險管理系統，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的內部監控制度；
- (x) 確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責監察內部審核部門的工作效率；及
- (xi) 考慮董事會授權或自發地對內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應。

審核委員會對任何其職權範圍內的事宜有明確的權利進行調查，並有權向獨立專業人士尋求建議。審核委員會可全面接觸管理層及獲得管理層的協助，並可合理地獲得所需資源以妥為履行其職責。審核委員會最少每年與外聘核數師開一次會議。

審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零零七年已舉行三次委員會會議，檢討本集團截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年度業績及截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績，與本公司核數師討論內部監控、核數師獨立性、核數師薪酬及年度核數工作範圍並審議本集團之持續關連交易。於二零零七年，各成員之出席情況如下：

委員會成員	委員會會議之次數 出席／舉行
許業榮 (主席，於二零零七年十一月三十日辭任)	3/3
紀華士 (於二零零七年十月三十一日辭任)	3/3
古兆豐 (於二零零七年十月十五日辭任)	3/3
林文鋒 (於二零零七年十月十五日獲委任)	0/0
馬詠龍 (於二零零七年十一月三十日獲委任)	0/0



## 問責及審核

### 財務匯報

董事確認彼等於財務部之協助下編製本集團財務報表之責任，並確保財務報表符合法定要求及適用的會計準則。董事亦確保及時發佈本集團之財務報表。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，董事會並不知悉有任何重大不明朗因素，乃有關於可能使本公司按持續基準經營之能力存在重大疑問之事件或狀況。

本公司外聘核數師均富會計師行之聲明及其對本集團財務報表之匯報責任載於第26及27頁之獨立核數師報告。

### 外聘核數師之酬金

於年內，已付／應付本公司外聘核數師均富會計師行之酬金載列如下：

向本集團提供之服務	已付／應付費用 千港元
核數服務	800,000

### 內部監控

董事會全面負責維持本集團良好有效的內部監控系統，包括界定管理架構的權力範圍，以協助本集團達致商業指標、保護資產以防未經授權使用或處置、確保適當的會計記錄得以保存並以便提供可靠的財務資料供內部使用或對外發放，並保證遵守有關法例及規例。上述監控系統旨在合理(但並非絕對)保證並無重大失實陳述或損失，及管理(但並非完全消除)營運系統失誤及本集團未能達標的風險。董事會於截至二零零七年十二月三十一日止年度內對本集團內部監控系統進行檢討。

### 提名委員會

提名委員會自二零零五年六月成立，現時由葉景強先生(主席)、馬詠龍先生及林文鋒女士三名獨立非執行董事組成。提名委員會已獲提供足夠資源履行職責，如需要，亦可根據本公司政策獲取獨立專業建議。

## 內部監控 (續)

## 提名委員會 (續)

提名委員會之主要角色及職能為：

- (i) 定期審核董事會之架構、規模及組成；
- (ii) 檢討董事之委任或再委任以及董事(尤其為主席及行政總裁)之繼任籌劃相關事宜，並就此向董事會提出建議。

## 與股東之溝通

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃透過多種正式途徑適時向股東傳達，包括中期報告及年報、公佈及通函。

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。主席於股東週年大會上積極回應股東之任何查詢。主席就每項須於股東週年大會上審議之議題提呈個別之決議案。股東週年大會之通函於股東週年大會舉行前最少二十一天發送予全體股東，通函載列每項擬提呈決議案之詳情、投票程式(包括要求以投票方式進行表決之程式)及其他相關資料。主席於股東週年大會開始時，會再次解釋要求以投票方式進行表決之程式，及(要求以投票方式表決者除外)宣佈就每項決議案已接獲委任代表之贊成及反對票數。

## 提升企業管治水平

提升企業管治並非單純應用及遵守聯交所之企業管治守則，乃關乎推動及建立道德與健全之企業文化。吾等將不斷檢討並按經驗、監管變動及發展，於適當時候改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議以提高本公司之透明度。

代表董事會

蘇邦俊

主席

香港，二零零八年四月二十八日



Grant Thornton  
均富

Member of Grant Thornton International Ltd

致正輝中國集團有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師行已審核正輝中國集團有限公司(「貴公司」)載於第28頁至第91頁之綜合財務報表，包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合收入報表、綜合股權變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明附註。

## 董事就財務報表之責任

貴公司董事須負責按照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，編製並真實公平地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實行及維持與編製並真實公平地呈列財務報表有關之內部監控，以確保其並無重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當會計政策及在不同情況下作出合理之會計估算。

## 核數師之責任

本核數師行之責任是根據吾等之審核結果，對該等財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年公司法第90條規定，僅向股東(作為團體)呈報，除此之外別無其他用途。本行並不就本報內容向任何其他人士承擔或負上責任。

本核數師行已按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定，吾等須遵守道德要求，並計劃及進行審核工作以合理保證該等財務報表並無重大錯誤陳述。

審核範圍包括進行以取得與財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證之程序。選取之程序視乎核數師之判斷，包括評估財務報表出現重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在評估該等風險時，核數師將考慮與實體編製並真實公平地呈列財務報表有關之內部控制，以就不同情況設計適當審核程序，但並非旨在就實體內部監控是否有效表達意見。審核範圍亦包括評估所用之會計政策是否恰當，董事所作之會計估算是否合理，並評估財務報表整體呈列方式。

本核數師行相信，吾等所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充份恰當。

## 意見

本核數師行認為，根據香港財務報告準則，綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按香港公司條例之披露規定妥為編製。

均富會計師行

執業會計師

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈13樓

二零零八年四月二十八日

# 綜合收入報表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)
收益	5	<b>136,321</b>	56,682
銷售成本		<b>(46,687)</b>	(23,578)
<b>毛利</b>		<b>89,634</b>	33,104
其他收益	5	<b>33,360</b>	10,059
投資物業公平值變動收益／(虧損)		<b>622</b>	(492)
銷售開支		<b>(2,078)</b>	(5,718)
行政及其他經營開支		<b>(36,053)</b>	(31,744)
<b>經營溢利</b>	7	<b>85,485</b>	5,209
融資成本	8	<b>(1,532)</b>	(3,749)
<b>除所得稅前收益</b>		<b>83,953</b>	1,460
所得稅開支	9	<b>(57,982)</b>	(40,570)
<b>年度溢利／(虧損)</b>		<b>25,971</b>	(39,110)
下列各項應佔：			
本公司股本持有人	10	<b>18,406</b>	(22,469)
少數股東權益		<b>7,565</b>	(16,641)
<b>年度溢利／(虧損)</b>		<b>25,971</b>	(39,110)
年內就本公司股本持有人應佔			
溢利／(虧損)的每股溢利／(虧損)	12		
— 基本		<b>6.24港仙</b>	(7.68港仙)
— 攤薄		<b>6.22港仙</b>	(7.68港仙)

# 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	<b>163,745</b>	154,220
物業、廠房及設備	15	<b>47,070</b>	36,668
預付租金	16	<b>5,093</b>	4,877
可供出售金融資產	17	<b>2,128</b>	2,000
遞延稅項資產	32	<b>26,297</b>	20,004
		<b>244,333</b>	217,769
<b>流動資產</b>			
在建物業	19	<b>178,747</b>	170,055
待售物業	20	<b>109,358</b>	124,639
應收款項	21	<b>105,761</b>	32,857
預付款項、按金及其他應收款項	22	<b>99,951</b>	80,205
預付租金	16	<b>95</b>	90
應收一名少數股東款項	23	<b>3,511</b>	—
應收有關連公司款項	24	<b>383</b>	63
銀行結存及現金	25	<b>23,864</b>	17,030
		<b>521,670</b>	424,939
<b>流動負債</b>			
應付款項	26	<b>28,339</b>	35,209
已收客戶按金、應計費用及其他應付款項	27	<b>90,255</b>	99,403
應付少數股東款項	28	<b>6,867</b>	6,642
應付一名董事款項	29	<b>503</b>	27
應付一名股東款項	30	<b>9,591</b>	10,016
稅項撥備		<b>194,133</b>	127,107
銀行借款	31	<b>466</b>	39,988
		<b>330,154</b>	318,392
<b>流動資產淨值</b>		<b>191,516</b>	106,547
<b>總資產減流動負債</b>		<b>435,849</b>	324,316
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	31	<b>63,829</b>	—
遞延稅項負債	32	<b>14,682</b>	14,010
		<b>78,511</b>	14,010
<b>資產淨值</b>		<b>357,338</b>	310,306

# 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)
<b>權益</b>			
本公司股本持有人應佔權益			
股本	33	<b>29,633</b>	29,260
儲備		<b>264,755</b>	227,659
		<b>294,388</b>	256,919
少數股東權益		<b>62,950</b>	53,387
<b>總權益</b>		<b>357,338</b>	310,306

蘇邦俊先生  
主席

王慶廷先生  
執行董事

# 資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	4	13
於附屬公司的投資	18	<b>128,074</b>	128,074
		<b>128,078</b>	128,087
<b>流動資產</b>			
按金及其他應收款項	22	<b>7,552</b>	7,570
應收附屬公司款項	18	<b>67,970</b>	51,670
應收關連公司款項	24	<b>18</b>	12
銀行結存及現金		—	63
		<b>75,540</b>	59,315
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	27	<b>2,550</b>	2,486
應付一名董事款項	29	—	27
應付一名股東款項	30	<b>55,962</b>	33,708
應付附屬公司款項	18	<b>11,160</b>	11,173
銀行借款	31	<b>466</b>	—
		<b>70,138</b>	47,394
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,402</b>	11,921
<b>資產淨值</b>		<b>133,480</b>	140,008
<b>權益</b>			
本公司股本持有人應佔權益			
股本	33	<b>29,633</b>	29,260
儲備	35(b)	<b>103,847</b>	110,748
<b>總權益</b>		<b>133,480</b>	140,008

蘇邦俊先生  
主席

王慶廷先生  
執行董事



# 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 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
除所得稅前溢利		<b>83,953</b>	1,460
按下列各項調整：			
預付租金攤銷	7	<b>95</b>	90
物業、廠房及設備折舊	7	<b>5,194</b>	4,063
投資物業公平值變動收益／(虧損)		<b>(622)</b>	492
利息收入	5	<b>(1,180)</b>	(243)
利息開支	8	<b>1,532</b>	3,749
營運資金變動前經營溢利		<b>88,972</b>	9,611
在建物業增加		<b>(6,918)</b>	(79,905)
待售物業減少		<b>15,281</b>	16,569
應收款項(增加)／減少		<b>(72,904)</b>	5,521
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		<b>(19,746)</b>	34,587
應收少數股東款項增加		<b>(3,511)</b>	—
應付款項減少		<b>(6,870)</b>	(14,887)
已收客戶按金、應計費用及其他應付款項 (減少)／增加		<b>(9,148)</b>	36,933
經營(所用)／產生現金		<b>(14,844)</b>	8,429
已付利息		<b>(3,306)</b>	(3,749)
已付所得稅		<b>(5,909)</b>	(2,269)
<b>經營活動(所用)／產生的現金淨額</b>		<b>(24,059)</b>	2,411

# 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 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)
<b>投資活動產生的現金流量</b>		
已收取利息	<b>1,180</b>	243
購置物業、廠房及設備	<b>(6)</b>	(9)
購置可供出售投資	—	(2,000)
出售投資物業所得款項	—	1,606
14	<u>—</u>	<u>1,606</u>
投資活動產生／(所用)現金淨額	<b>1,174</b>	(160)
<b>融資活動產生的現金流量</b>		
已付股息	—	(2,926)
向附屬公司的少數股東派付股息	<b>(6,978)</b>	(7,098)
購股權獲行使時所得款項	<b>1,342</b>	—
少數股東注資	<b>1,302</b>	4,469
少數股東墊款	<b>225</b>	4,062
向一名股東還款	<b>(425)</b>	(7,390)
支取銀行貸款	<b>63,829</b>	—
償還銀行貸款	<b>(39,988)</b>	(28,976)
償還關連公司款項	<b>(320)</b>	(526)
一名董事墊款／(向一名董事還款)	<b>476</b>	(47)
融資活動產生／(所用)現金淨額	<b>19,463</b>	(38,432)
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>	<b>(3,422)</b>	(36,181)
一月一日的現金及現金等值物	<b>17,030</b>	49,397
外匯匯率變動的影響，淨額	<b>9,790</b>	3,814
十二月三十一日的現金及現金等值物	<b>23,398</b>	17,030
<b>現金及現金等值物的結餘分析</b>		
銀行結存及現金	<b>23,864</b>	17,030
銀行透支	<b>(466)</b>	—
31	<u>23,398</u>	<u>17,030</u>

# 綜合股權變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔										少數股東權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價* 千港元	資本儲備* 千港元 (附註35(a))	特別儲備* 千港元 (附註35(a))	物業、廠房 及設備 重估儲備* 千港元	換算儲備* 千港元	購股權儲備* 千港元	留存溢利* 千港元	擬派 末期股息 千港元	合計 千港元		
於二零零六年一月一日	29,260	33,450	—	44,144	992	3,711	313	151,898	2,926	266,694	69,482	336,176
租賃物業重估產生的 盈餘(附註15)	—	—	—	—	1,107	—	—	—	—	1,107	277	1,384
租賃物業重估產生的 遞延稅項負債(附註32)	—	—	—	—	(365)	—	—	—	—	(365)	(92)	(457)
貨幣換算	—	—	—	—	—	7,554	—	—	—	7,554	2,990	10,544
直接確認入權益的淨收入	—	—	—	—	742	7,554	—	—	—	8,296	3,175	11,471
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(22,469)	—	(22,469)	(16,641)	(39,110)
本年度確認的總收入及開支	—	—	—	—	742	7,554	—	(22,469)	—	(14,173)	(13,466)	(27,639)
股東賠償出資	—	—	7,324	—	—	—	—	—	—	7,324	—	7,324
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,469	4,469
購股權計劃下 的已失效股份	—	—	—	—	—	—	(5)	5	—	—	—	—
向附屬公司的少數股東派付 股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,098)	(7,098)
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,926)	(2,926)	—	(2,926)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日	29,260	33,450	7,324	44,144	1,734	11,265	308	129,434	—	256,919	53,387	310,306
租賃物業重估產生的盈餘 (附註15)	—	—	—	—	8,153	—	—	—	—	8,153	5,375	13,528
租賃物業重估產生的 遞延稅項負債(附註32)	—	—	—	—	(2,038)	—	—	—	—	(2,038)	(1,344)	(3,382)
稅率減少的影响(附註32)	—	—	—	—	13	—	—	—	—	13	(28)	(15)
貨幣換算	—	—	—	—	—	11,593	—	—	—	11,593	3,671	15,264
直接確認入權益的淨收入	—	—	—	—	6,128	11,593	—	—	—	17,721	7,674	25,395
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	18,406	—	18,406	7,565	25,971
本年度確認總收入及開支	—	—	—	—	6,128	11,593	—	18,406	—	36,127	15,239	51,366
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,302	1,302
行使購股權	373	1,258	—	—	—	—	(289)	—	—	1,342	—	1,342
購股權計劃下的 已失效股份	—	—	—	—	—	—	(19)	19	—	—	—	—
向附屬公司的少數股東 派付的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,978)	(6,978)
於二零零七年十二月三十一日	29,633	34,708	7,324	44,144	7,862	22,858	—	147,859	—	294,388	62,950	357,338

\* 該等儲備賬目包括綜合資產負債表內的綜合儲備264,755,000港元(二零零六年：227,659,000港元)。

## 1. 一般資料

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

本公司及其附屬公司(「本集團」)的主要業務為物業租賃、銷售土地使用權及銷售已發展物業及投資控股。

第28至91頁的財務報表乃按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表經董事會於二零零八年四月二十八日批准刊發。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

### 採納於二零零七年一月一日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

自二零零七年一月一日起,本集團採納於二零零七年一月一日首度生效有關本集團的全部新訂及經修訂香港財務報告準則。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團會計政策出現任何重大變動。採納香港會計準則第1號(修訂本)「資本披露」及香港財務報告準則第7號「金融工具:披露」後,有以下額外披露事項:

香港會計準則第1號(修訂本)制定額外披露規定,即須在每年財務報告中提供有關資本水平及本集團有關管理資本的目標、政策及程序的資料。此等新披露載於財務報表附註41。

採納香港財務報告準則第7號後,財務報表較先前根據香港會計準則第32號「金融工具:披露及呈列」規定須披露的資料作出更廣泛的披露,內容有關本集團金融工具的重要性及該等工具所產生的風險性質及範疇。此等披露載於財務報表附註40。

香港財務報告準則第7號(修訂本)對金融工具內確認的金額的分類、確認及計量並無任何重大影響。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

### 採納於二零零七年一月一日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

然而，首次應用香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號對現金流量、淨收入或資產負債表項目並無產生任何前期調整。因此，毋須就過往期間作出調整。

鑒於香港會計師公會於二零零七年作出定論，認為中國土地增值稅(「土地增值稅」)屬於所得稅並列入香港會計準則第12號「所得稅」的範圍內，而於審閱本集團有關土地增值稅的會計政策後，本公司董事認為根據香港會計準則第12號將土地增值稅入賬列為所得稅更為恰當。綜合財務報表呈列方式的變動影響概述如下：

	增加／(減少)	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
截至十二月三十一日止年度的綜合收入報表		
— 銷售成本	<b>(33,057)</b>	(3,285)
— 過往年度土地使用權及物業銷售的額外土地增值稅	<b>(6,801)</b>	(57,332)
— 所得稅開支	<b>39,858</b>	60,617
對溢利的影響淨額	<b>—</b>	<b>—</b>
於十二月三十一日的綜合資產負債表		
— 已收客戶按金、應計費用及其他應付款項	<b>(104,051)</b>	(60,617)
— 稅項撥備	<b>104,051</b>	60,617
對資產淨值的影響淨額	<b>—</b>	<b>—</b>
截至十二月三十一日止年度的綜合現金流量表		
— 除所得稅前溢利	<b>39,858</b>	60,617
— 已收客戶按金、應計費用及其他應付款項增加	<b>(39,858)</b>	(60,617)
對現金及現金等值物的影響淨額	<b>—</b>	<b>—</b>

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

### 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效的香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶獎勵計劃 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－對界定福利資產、最低資金要求及其相互作用的限制 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零零九年七月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 二零零七年三月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 二零零八年一月一日或其後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 二零零八年七月一日或其後開始的年度期間生效

在上述新訂或經修訂香港財務報告準則中，香港會計準則第1號(經修訂)預計與本集團的財務報表有關。該修訂對權益變動擁有人的呈列有所影響，並制定綜合收入報表。編製者可選擇以單一綜合收入報表(連同小計項目)或以兩份獨立報表(先會編製獨立收入報表，隨後再編製其他綜合收入報表)呈列收支項目及其他綜合收入的組成部份。該修訂並無對本集團的財務狀況或業績造成影響，但將會令披露事項增加。管理層現正評估該修訂對本集團財務報表的具體影響。

本公司董事現正評估其他新訂或經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未能確定該等準則是否對本集團的財務報表有重大財務影響。

## 3. 主要會計政策概要

### 3.1 編製基準

編製此等財務報表所採用的主要會計政策概述如下。除若干金融資產及負債按公平值列賬外，財務報表乃根據歷史成本編製。有關計量準則詳載於下文的會計政策。

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

### 3.2 綜會基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日的財務報表。

### 3.3 附屬公司

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.3 附屬公司 (續)

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

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

#### 3.4 外幣換算

財務報表以本公司功能貨幣港元(「港元」)呈列。

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

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

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



## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.4 外幣換算 (續)

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

### 3.5 收益確認

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

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

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

利息收益以時間比例基準應用有效利率法而確認。

### 3.6 借貸成本

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.7 投資物業

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

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

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

公平值變化或出售投資物業所產生的盈虧計入產生期間的損益。

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.8 物業、廠房及設備

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

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

租賃物業重估所得的任何盈餘計入權益中的物業、廠房及設備重估儲備，除非有關資產的賬面值先前曾按附註3.9所述錄得重估減值或減值虧損。重估增值在綜合收入報表確認，但以先前曾在綜合收入報表確認的減值數額為限，其餘增值部份於物業、廠房及設備重估儲備內處理。租賃物業因重估或減值測試而錄得的賬面淨值減少，與資產重估儲備內有關同一資產的任何重估盈餘對銷，其餘減值在收入報表內確認入賬。

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.9 非金融資產減值

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

減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額，即時確認為開支，除非有關資產根據本集團的會計政策按重估值列賬，在此情況下，減值虧損視為根據該政策的重估減值(見附註3.8)。可收回金額為反映市況的公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險的評估。

為評估減值，倘資產產生的現金流入大致上不獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入的最少資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試，另有部份按現金產生單位測試。

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

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

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.10 在建物業

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

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及估計銷售開支。

在建物業概無計提近舊。

於完工後，物業撥入待售物業。

### 3.11 待售物業

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

待售物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。可變現淨值為在日常業務中之估計售價減估計銷售開支。

### 3.12 租約

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.12 租約 (續)

##### (i) 本集團租賃資產的分類

對於本集團以租賃持有的資產，倘租賃使所有權的絕大部份風險和回報轉移至本集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有；倘租賃不會使所有權的絕大部份風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃；惟以下情況除外：以經營租賃持有但在其他方面均符合資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業，倘劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註3.7)。

##### (ii) 作為承租人的經營租賃支出

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

##### (iii) 作為出租人根據經營租賃出租的資產

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

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

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.13 金融資產

本集團的金融資產包括待售金融資產、賬款及其他應收款、應收少數股東及關連公司款項，銀行結餘及現金。金融資產分為貸款、應收款項及待售金融資產。

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

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

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

#### (i) 貸款及應收款項

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

#### (ii) 待售金融資產

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.13 金融資產 (續)

##### 金融資產減值

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

##### (i) 以攤銷成本列賬的資產

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

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

##### (ii) 待售金融資產

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

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



## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.13 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

#### (iii) 以成本列賬的金融資產

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

### 3.14 所得稅的會計方法

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

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

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

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.15 現金及現金等值物

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

#### 3.16 股本

普通股歸類為權益。股本以已發行股份面值釐定。

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

#### 3.17 退休福利成本及短期僱員福利

##### 定額供款計劃

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

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

##### 短期僱員福利

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

不能累積的補假(如病假及產假)，於休假時方予以確認。

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.18 以股份支付的僱員補償

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

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

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

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

### 3.19 金融負債

本集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項，應付少數股東款項、應付董事款項、應付股東款項、有關連公司及銀行借款。

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

當負債項下的責任獲解除或註銷或屆滿時，則解除確認金融負債。

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.19 金融負債 (續)

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

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

應付賬款及其他應付款項，應付少數股東款項、應付董事款項及應付股東款項初步乃按其公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

#### 3.20 撥備及或然負債

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

所有撥備會於各結算日審閱，並作出調整以反映現時最佳估計。

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

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

## 3. 主要會計政策概要 (續)

### 3.21 發出財務擔保

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

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

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

### 3.22 關連人士

以下人士被視為本集團的有關連人士，倘：

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

### 3. 主要會計政策概要 (續)

#### 3.23 分類報告

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

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

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

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

### 4. 重要會計估計及判斷

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

#### 4.1 重要會計估計及判斷

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

##### (i) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

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

## 4. 重要會計估計及判斷 (續)

### 4.1 重要會計估計及判斷 (續)

#### (ii) 投資物業及租賃物業

本集團的投資物業及租賃物業分別根據附註3.7及3.8按公平值呈列。投資物業及租賃物業的公平值由一間獨立合資格專業測量師行－第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)釐定，而投資物業及租賃物業於有關年度的公平值分別載於附註14及附註15。該等估值乃基於若干假設，可能不明朗因素影響而與實際結果迥異。

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

#### (iii) 待售物業

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

#### (iv) 土地增值稅

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

#### (v) 應收賬款

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

4. 重要會計估計及判斷 (續)

4.2 應用實體的會計政策的標準判斷

收益確認

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

5. 收益及其他收益

年內已確認的收益(亦為本集團的營業額)及其他收益如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>收益</b>		
物業租賃	18,540	19,707
銷售土地使用權	84,906	—
銷售已發展物業	32,875	36,975
	<b>136,321</b>	56,682
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	1,180	243
返還土地使用權已收補償(扣除應計成本)	21,755	—
終止物業發展項目已收補償(扣除應計成本)	—	4,000
匯兌收益淨值	7,692	5,522
其他	2,733	294
	<b>33,360</b>	10,059



截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料

### 主要報告分類－業務分類

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

二零零七年

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售 已發展物業 千港元	本集團 千港元
收益	18,540	84,906	32,875	136,321
分類業績	18,626	61,476	29,766	109,868
未予分配收入				11,605
未予分配開支				(35,988)
經營溢利				85,485
融資成本				(1,532)
所得稅前溢利				83,953
所得稅開支				(57,982)
本年度溢利				25,971
分類資產	179,313	58,737	412,742	650,792
未予分配資產				115,211
資產總值				766,003
分類負債	—	—	118,594	118,594
未予分配負債				290,071
負債總額				408,665
資本開支	—	—	—	—
未予分配部份				6
				6
折舊	176	—	5,009	5,185
未予分配部份				9
				5,194
攤銷開支	—	—	95	95
其他非現金性支出	—	772	3,733	4,505

## 6. 分類資料 (續)

### 主要報告分類－業務分類 (續)

二零零六年

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售 已發展物業 千港元 (重新敘述)	本集團 千港元 (重新敘述)
收益	19,707	—	36,975	56,682
分類業績	18,530	—	12,364	30,894
未予分配收入				6,059
未予分配開支				(31,744)
經營溢利				5,209
融資成本				(3,749)
所得稅前溢利				1,460
所得稅開支				(40,570)
本年度虧損				(39,110)
分類資產	164,318	77,706	272,462	514,486
未予分配資產				128,222
資產總值				642,708
分類負債	—	—	150,766	150,766
未予分配負債				181,636
負債總額				332,402
資本開支	—	—	9	9
折舊	170	—	3,880	4,050
未予分配部份				13
				4,063
攤銷開支	—	—	90	90
其他非現金性支出	492	—	1,086	1,578

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料 (續)

### 次要呈報分類－地區分類

本集團於兩年內的所有收益均來自中國且本集團的分類資產中有逾90%(二零零六年：逾90%)位於中國。因此並無呈列地區分類資料。

年內，本集團逾90%(二零零六年：逾90%)的資本開支於中國產生。

## 7. 經營溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營溢利乃經扣除／(計入)下列各項：		
員工成本		
— 董事酬金(附註13)	3,559	4,066
— 員工退休福利計劃供款	455	456
— 員工福利	1,747	668
— 其他員工成本	6,332	5,553
員工成本總額	12,093	10,743
確認為開支的待售物業成本	46,687	23,578
物業、廠房及設備折舊	5,194	4,063
有關下列各項的經營租賃支出：		
— 土地及樓宇	887	603
— 辦公室設備	10	11
— 預付租金	95	90
核數師酬金		
— 本年度	782	715
— 撥備不足	—	680
應收款項的減值撥備	4,505	1,086
投資物業支出	556	685
租金收入減支出	(18,004)	(19,022)

物業、廠房及設備折舊已計入行政開支。

8. 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以下各項的利息：		
— 須於五年內全數償還的銀行貸款	2,691	3,324
— 須於五年內全數支付少數股東款項(附註39)	615	425
	<b>3,306</b>	3,749
減：在建物業的撥充資本款項(附註19)	(1,774)	—
	<b>1,532</b>	3,749

借貸成本已按6.35%(二零零六年：無)的比率撥充資本。

9. 所得稅開支

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

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)
即期稅項－中國		
— 企業所得稅	26,709	454
— 土地增值稅	33,057	3,285
— 過往年度土地增值稅撥備不足	6,801	57,332
	<b>66,567</b>	61,071
遞延稅項(附註32)		
本年度	(10,022)	(20,501)
稅率變動	1,437	—
所得稅總額開支	<b>57,982</b>	40,570

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 9. 所得稅開支 (續)

按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利的對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)
所得稅前溢利	<b>83,953</b>	1,460
按中國企業所得稅率33%(二零零六年：33%)計算的稅項 不可扣減開支的稅務影響	<b>27,705</b> <b>3,584</b>	482 1,571
毋須課稅收益的稅務影響	<b>(5,663)</b>	(5,717)
未確認稅項虧損的稅務影響	<b>1,572</b>	3,858
在其他司法管轄區經營的附屬公司交納不同稅率的影響	<b>(862)</b>	(389)
土地增值稅	<b>33,057</b>	3,285
過往年度土地增值稅撥備不足	<b>6,801</b>	57,332
土地增值稅的稅務影響	<b>(9,964)</b>	(20,004)
使用較低稅率確認遞延稅項的稅務影響	<b>1,437</b>	—
其他	<b>315</b>	152
所得稅開支	<b>57,982</b>	40,570

## 10. 本公司股本持有人本年度應佔溢利／虧損

本公司股本持有人應佔綜合溢利為18,406,000港元(二零零六年：虧損22,469,000港元)，其中7,870,000港元的虧損(二零零六年：7,701,000港元)已列入本公司財務報表。

## 11. 股息

年內概無就上一財政年度批准及派付股息(二零零六年：2,926,000港元)。

## 12. 每股盈利／虧損

每股基本盈利／虧損乃按本公司股本持有人應佔溢利18,406,000港元(二零零六年：虧損22,469,000港元)及年內平均已發行普通股股份為294,841,945股(二零零六年：292,600,000股)的加權平均值計算。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按本公司股本持有人應佔溢利18,406,000港元計算。計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數乃按年內已發行普通股加權平均數294,841,945股另加視為無償發行之普通股加權平均數1,070,786股(猶如本公司所有購股權已經行使)計算。由於行使購股權的影響為反攤薄，截至二零零六年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損未予呈報。

於年結日後，本公司發行114,117,000股每股面值0.10港元普通股及可轉換為5,403,423,000股每股面值0.10港元普通股之可換股債券。倘該等股份及可換股債券於年結前發行，則於年結日之普通股及已發行在外潛在普通股之數目會顯著不同。有關交易之詳情載於財務報表附註38及44。

## 13. 董事薪酬及高級管理層酬金

董事具體薪酬的詳情如下：

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 其他 福利 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
<b>二零零七年</b>				
<b>執行董事</b>				
蘇邦俊先生	—	1,808	—	1,808
林漢強先生	—	150	—	150
蔡敦禾先生	—	828	12	840
蘇邦元先生	—	550	11	561
詹劍崙先生	—	—	—	—
容啟文先生	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>				
許業榮先生	80	—	—	80
紀華士先生	60	—	—	60
古兆豐先生	60	—	—	60
林文鋒女士	—	—	—	—
馬詠龍先生	—	—	—	—
	<b>200</b>	<b>3,336</b>	<b>23</b>	<b>3,559</b>

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 13. 董事薪酬及高級管理層酬金 (續)

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 其他福利 千港元	退休福利 成本 千港元	總額 千港元
二零零六年				
執行董事				
蘇邦俊先生	—	1,930	—	1,930
林漢強先生	—	390	—	390
蔡敦禾先生	—	872	12	884
蘇邦元先生	—	650	12	662
獨立非執行董事				
許業榮先生	80	—	—	80
紀華士先生	60	—	—	60
古兆豐先生	60	—	—	60
酬金總額	200	3,842	24	4,066

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪人士包括四名董事(二零零六年：四名董事)，詳情如上所述。另一名最高薪人士(二零零六年：一名人士)如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金、津貼及其他福利	258	325
考績獎金	10	12
	<b>268</b>	337

另一名人士(二零零六年：一名人士)的酬金介乎於零至1,000,000港元的範圍內。

本集團概無向董事或最高薪人士支付任何酬金，以吸引彼等加盟本集團或作為失去職位的補償(二零零六年：無)。年內並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零六年：無)。

14. 投資物業 – 本集團

本集團為賺取租金或資本增值或兩者兼有而根據經營租約持有的所有物業權益均以公平值模式計算，並計作投資物業。

資產負債表呈列的賬面值變動概述如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日的賬面值	154,220	150,296
貨幣調整	8,903	5,430
出售	—	(1,606)
轉撥自待售物業	—	592
公平值變動收益／(虧損)	622	(492)
於十二月三十一日的賬面值	163,745	154,220

本集團於投資物業權益的賬面值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
長期租約	25,904	23,020
中期租約	137,841	131,200
於十二月三十一日的賬面值	163,745	154,220

本集團的投資物業位於中國，大多數投資物業均根據經營租約出租。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度內，概無就未租出的投資物業確認收入或直接經營開支。投資物業於二零零七年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值按市值重估。所謂市值，就所下的定義而言，指自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日買賣物業的估計價值。投資物業公平值增加約622,000港元(二零零六年：減少492,000港元)已計入(二零零六年：已扣除)綜合收入報表。

於二零零六年十二月三十一日，賬面淨值約119,500,000港元的若干投資物業已抵押為以取得本集團銀行貸款(附註31)。年內償還銀行貸款後抵押已解除。



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備－本集團及本公司

### 本集團

	租賃物業 千港元	傢具、 裝置及設備 千港元	廠房及機器 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二零零六年一月一日					
成本或估值	41,110	3,184	283	3,785	48,362
累計折舊	(5,457)	(1,700)	(105)	(2,768)	(10,030)
賬面淨值	35,653	1,484	178	1,017	38,332
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	35,653	1,484	178	1,017	38,332
貨幣調整	900	59	7	40	1,006
添置	8	1	—	—	9
重估	1,384	—	—	—	1,384
折舊	(3,524)	(410)	(13)	(116)	(4,063)
期末賬面淨值	34,421	1,134	172	941	36,668
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日					
成本或估值	44,462	2,940	294	3,936	51,632
累計折舊	(10,041)	(1,806)	(122)	(2,995)	(14,964)
賬面淨值	34,421	1,134	172	941	36,668
截至二零零七年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	34,421	1,134	172	941	36,668
貨幣調整	1,930	64	11	57	2,062
添置	—	6	—	—	6
重估	13,528	—	—	—	13,528
折舊	(4,688)	(340)	(14)	(152)	(5,194)
期末賬面淨值	45,191	864	169	846	47,070
於二零零七年十二月三十一日					
成本或估值	60,634	3,130	313	4,187	68,264
累計折舊	(15,443)	(2,266)	(144)	(3,341)	(21,194)
賬面淨值	45,191	864	169	846	47,070

15. 物業、廠房及設備－本集團及本公司 (續)

本集團的租賃物業位於中國及於二零零七年十二月三十一日由第一太平戴維斯估值按市值或以折舊重置成本法(如適當)重估為45,191,000港元(二零零六年：34,421,000港元)。重估盈餘約為13,528,000港元(二零零六年：1,384,000港元)，已計入物業、廠房及設備重估儲備。

倘租賃物業不曾獲重估，則將於此等財務報表按歷史成本減累計折舊約32,661,000港元(二零零六年：37,349,000港元)列賬。

於結算日，約31,420,000港元(二零零六年：25,509,000港元)的若干租賃物業尚未獲得房屋所有權證。該等租賃物業已獲得土地使用權證，4,335,000港元(二零零六年：4,151,000港元)的賬面淨值已計入預付租金(附註16)。本集團獨立中國法律顧問認為，本集團有權獲得房屋所有權證而並無法律障礙。

以上資產的成本或估值分析如下：

	租賃物業 千港元	傢具、 裝置及設備 千港元	廠房及 機器 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
於二零零六年十二月三十一日					
— 成本	—	2,940	294	3,936	7,170
— 估值	44,462	—	—	—	44,462
	44,462	2,940	294	3,936	51,632
於二零零七年十二月三十一日					
— 成本	—	3,130	313	4,187	7,630
— 估值	60,634	—	—	—	60,634
	60,634	3,130	313	4,187	68,264

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備－本集團及本公司 (續)

本公司

	傢具、裝置及 設備 千港元
於二零零六年一月一日	
成本	63
累計折舊	(39)
賬面淨值	24
截至二零零六年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	24
添置	1
折舊	(12)
期末賬面淨值	13
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	
成本	64
累計折舊	(51)
賬面淨值	13
截至二零零七年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	13
折舊	(9)
期末賬面淨值	4
於二零零七年十二月三十一日	
成本	64
累計折舊	(60)
賬面淨值	4

16. 預付租金 – 本集團

本集團於土地使用權的權益指預付經營租金及於中國長期持有的租賃。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
期初賬面淨值	4,967	4,862
貨幣調整	316	195
預付租金的年度支出	(95)	(90)
期末賬面淨值	5,188	4,967
流動部份	(95)	(90)
非流動部份	5,093	4,877

17. 可供出售金融資產 – 本集團

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市投資，按成本值		
期初賬面值	2,000	2,000
貨幣調整	128	—
期末賬面值	2,128	2,000

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

18. 於附屬公司的投資 – 本公司

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市投資，按成本值	128,074	128,074

應收／應付附屬公司款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 18. 於附屬公司的投資－本公司(續)

於二零零七年十二月三十一日，本公司附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 設立及 營業地點／國家	已發行／ 註冊資本詳情	本公司持有 已發行／ 註冊資本百分比	主要業務
長春長信國際房地產 開發有限公司 <sup>1</sup>	中國， 由一九九三年起 為期十五年 <sup>2</sup>	人民幣40,000,000元	80%	物業發展
正輝(長春)有限公司	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份 10,001港元 <sup>3</sup>	100%	投資控股
正輝(青島)有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股
正輝(瀋陽)有限公司 (於二零零八年一月三日 改名為「恆力房地產發展 (集團)有限公司」)	香港	普通股2港元	100%	投資控股
正輝(蘇州)有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資控股
正輝(南京)有限公司	香港	普通股10,002港元	100%	投資控股
正輝(寧波)有限公司 (「正輝寧波」)	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份 10,000港元 <sup>3</sup>	100%	投資控股
China Fair Land Properties Limited	英屬處女群島	普通股221美元	100%	投資控股
正輝(上海)有限公司	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份 10,002港元 <sup>3</sup>	100%	投資控股

18. 於附屬公司的投資－本公司(續)

名稱	註冊成立/ 設立及 營業地點/國家	已發行/ 註冊資本詳情	本公司持有 已發行/ 註冊資本百分比	主要業務
翔輝發展有限公司	香港	普通股2港元 無投票權 遞延股份 10,002港元 <sup>3</sup>	100%	投資控股及 物業投資
青島正輝廣夏房地產開發 有限公司 <sup>1</sup>	中國， 二零零三年起 為期二十年	人民幣20,000,000元	70%	暫無業務
寧波拓展房地產開發 有限公司(「寧波拓展」) <sup>1</sup>	中國， 一九八九年 為期三十年	人民幣20,000,000元	37.5% <sup>4</sup>	物業發展
上海正輝房地產開發有限公司 <sup>1</sup>	中國， 一九九九年 為期七十年	3,000,000美元	98%	物業發展
寧波市江北眾城房地產開發 有限公司	中國， 二零零四年 為期十年 <sup>1</sup>	人民幣10,000,000元	33.75% <sup>5</sup>	物業發展
寧波盛世置業有限公司	中國， 二零零五年 為期二十年	人民幣6,000,000元	26.25% <sup>6</sup>	物業發展
合作合營企業：				
幸福苑合作發展開發項目 <sup>1</sup>	中國， 一九九二年起至 項目完成為止	12,112,472美元	65.63%	物業發展

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 18. 於附屬公司的投資－本公司(續)

- 1 此為於中國成立的股權式合營企業。
- 2 該公司原本的經營期於二零零八年四月十一日到期。根據於二零零八年四月十日由有關中國部門發出的經修訂營業執照，經營期已延長10年。
- 3 該等附屬公司的無投票權遞延股份的權利及限制載列於本公司於二零零二年五月二十二日刊發的招股章程附錄六「集團重組」一節(c)段。
- 4 於一九九五年九月十五日，本公司的全資附屬公司正輝寧波與當其時擁有寧波拓展25%權益的合夥人中國房地產開發公司寧波公司(「寧波中國房地產」)訂立不可撤回協議(「一九九五年協議」)。根據一九九五年協議，寧波中國房地產同意與正輝寧波合作管理寧波拓展(包括由寧波中國房地產委任董事加入寧波拓展董事會的董事可行使投票權，及與正輝寧波委任的董事一致行動)。

於二零零一年五月十一日，正輝寧波與寧波中國房地產訂立確認書及協議(「二零零一年確認書」)，確認由寧波中國房地產委任加入寧波拓展董事會的董事自簽訂一九九五年協議以來，一直與正輝寧波委任的董事一致投票及根據彼等的指示投票。

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

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

- 5 寧波拓展持有該公司90%股權，本公司董事認為，本集團擁有該公司董事會過半數投票權。
- 6 寧波拓展持有該公司70%股權，本公司董事認為，本集團擁有該公司董事會過半數投票權。

19. 在建物業 – 本集團

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租賃土地賬面值	152,930	166,234
發展成本	24,043	3,821
撥充資本的借貸成本(附註8)	1,774	—
於十二月三十一日的賬面值	178,747	170,055

預計於一年之後始能收回的在建物業金額為6,874,000港元(二零零六年：144,985,000港元)。預計所有其他在建物業均會於一年內收回。

在建物業位於中國，並根據以下租約年期持有：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
根據長期租約	1,611	1,515
根據中期租約	177,136	168,540
於十二月三十一日的賬面值	178,747	170,055

於二零零七年十二月三十一日，賬面淨值約73,365,000港元(二零零六年：無)的在建物業已抵押，用以擔保本集團所獲的銀行貸款(附註31)。

20. 待售物業 – 本集團

待售物業包括位於中國土地的租賃權益，租期由三十三年至七十年不等。

於二零零七年十二月三十一日，賬面值為5,887,000港元(二零零六年：5,534,000港元)的若干待售物業由蘇遲明先生以其名義代本集團持有。蘇遲明先生為本公司前董事蘇邦元先生的胞弟。於二零零五年十一月十二日，本集團與蘇遲明先生就執行上述安排訂立一份協議(「蘇遲明協議」)。本集團中國法律顧問認為，蘇遲明協議具法律約束力及可依據中國各司法管轄區情況強制執行。

於二零零六年十二月三十一日，若干賬面淨值為25,776,000港元的待售物業已抵押，用以擔保本集團所獲的銀行貸款(附註31)。年內償還銀行貸款後抵押已解除。



截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 21. 應收款項 – 本集團

扣除減值撥備後應收賬款的賬齡如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月內	84,555	5,831
四個月至一年	11,460	4,534
一至兩年	—	12,920
兩年以上	9,746	9,572
	<b>105,761</b>	<b>32,857</b>

本集團有大量客戶，因此應收款項的信貨風險並不集中。

應收款項的賬面值視為可合理反映公平值，因為此按攤銷成本計算的金融資產預期於短期內償還，因此並無重大資金時值影響。

於各結算日，本集團會個別檢討應收款項釐定減值。個別減值應收款項的減值虧損(如有)乃按客戶信用記錄(如財務困難或拖欠付款)及現時市況確認。因此，已確認特定減值撥備。截至二零零七年十二月三十一日，已作出6,756,000港元(二零零六年：2,116,000港元)特定減值撥備。

無減值應收款項的賬齡如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
未逾期及無減值	84,555	6,260
逾期少於一年	11,460	5,862
逾期超過一年	9,746	20,735
	<b>105,761</b>	<b>32,857</b>

21. 應收款項 – 本集團 (續)

未逾期及無減值的應收款項涉及大量近期並無欠款紀錄的客戶。本集團就逾期但無減值的應收款項持有房屋所有權證。管理層相信，由於本集團能於公開市場出售有關物業，故毋須就該等結餘作減值撥備。

22. 預付款項、按金及其他應收款項 – 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
預付款項	<b>76,549</b>	28,370	—	—
按金	<b>266</b>	9,751	<b>228</b>	246
其他應收款項*	<b>23,136</b>	42,084	<b>7,324</b>	7,324
	<b>99,951</b>	80,205	<b>7,552</b>	7,570

\* 於二零零七年十二月三十一日，本公司及本集團其他應收款項中約7,324,000港元(二零零六年：7,324,000港元)為由本集團若干實益擁有人在本公司於聯交所上市前因銷售物業應佔土地增值稅而須償還的估計金額(附註35(a))。

23. 應收一名少數股東款項 – 本集團

應收一名少數股東款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 24. 應收關連公司款項－本集團及本公司

有關款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

應收關連公司款項的詳情乃依據香港公司條例第161B條披露如下：

### 本集團

	正輝(武漢) 有限公司 千港元	正輝(天津) 有限公司 千港元	南京華僑房產 開發建設 有限公司 千港元	總額 千港元
於二零零七年十二月三十一日	<u>6</u>	<u>13</u>	<u>364</u>	<u>383</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>3</u>	<u>10</u>	<u>50</u>	<u>63</u>
於截至二零零七年十二月三十一日 止年度之未償還最高金額	<u>6</u>	<u>13</u>	<u>364</u>	
於截至二零零六年 十二月三十一日止 年度之未借還最高金額	<u>3</u>	<u>10</u>	<u>50</u>	

### 本公司

	正輝(武漢) 有限公司 千港元	正輝(天津) 有限公司 千港元	總額 千港元
於二零零七年十二月三十一日	<u>6</u>	<u>12</u>	<u>18</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>12</u>
於截至二零零七年十二月三十一日 止年度之未償還最高金額	<u>6</u>	<u>12</u>	
於截至二零零六年 十二月三十一日止 年度之未借還最高金額	<u>2</u>	<u>10</u>	

本公司董事蘇邦俊先生於該等關連公司擁有實益權益。

## 25. 銀行結存及現金－本集團

銀行現金按根據每日銀行存款利率計算的浮動利率計息。

本集團銀行結存及現金包括以人民幣入賬並存於中國的銀行的23,372,000港元(二零零六年：16,952,000港元)的銀行結存。人民幣並非可自由匯兌貨幣。然而，根據中國外匯管理條例及結匯、付匯及售匯管理規定，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 26. 應付款項－本集團

於二零零七年十二月三十一日的應付款項賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月內	—	366
四個月至一年	—	—
一年以上	<b>28,339</b>	34,843
	<b>28,339</b>	35,209

## 27. 已收客戶按金、應計費用及其他應付款項－本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已收客戶按金*	<b>1,075</b>	2,030	—	—
應計費用	<b>3,975</b>	3,248	<b>2,439</b>	2,375
其他應付款項	<b>85,205</b>	94,125	<b>111</b>	111
	<b>90,255</b>	99,403	<b>2,550</b>	2,486

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 28. 應付少數股東款項－本集團

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
付息墊款	5,733	6,474
免息墊款	1,134	168
	<b>6,867</b>	6,642

有關款項乃無抵押及無固定還款期。已付利息乃按付息墊款按年息7.47%(二零零六年：6.12%)計算。

## 29. 應付一名董事款項－本集團及本公司

有關款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

## 30. 應付一名股東款項－本集團及本公司

有關款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

## 31. 銀行借貸－本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動</b>				
銀行貸款，已抵押	63,829	—	—	—
<b>流動</b>				
銀行貸款，已抵押	—	39,988	—	—
銀行透支，無抵押	466	—	466	—
	466	39,988	466	—
<b>銀行借貸總額</b>	<b>64,295</b>	39,988	<b>466</b>	—

31. 銀行借貸－本集團及本公司 (續)

本集團須於二零零七年十二月三十一日償還的銀行借貸如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	466	39,988	466	—
第二年內	63,829	—	—	—
	<b>64,295</b>	39,988	<b>466</b>	—

於二零零七年十二月三十一日，本集團銀行貸款由本集團若干在建物業(附註19)作抵押。於二零零六年十二月三十一日，本集團銀行貸款由本集團若干投資物業(附註14)及待售物業(附註20)作抵押。

於結算日，本集團尚未償還的銀行借貸為64,295,000港元(二零零六年：39,988,000港元)，其中63,829,000港元(二零零六年：21,000,000港元)按介乎6.03%至7.56%的固定年息率計息(二零零六年：年息率5.49%)，而其餘466,000港元(二零零六年：18,988,000港元)則按浮動年息率(即每日市場利率)(二零零六年：香港銀行同業拆息加2.4%)計息。

本集團的銀行借貸乃按以下貨幣列值：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	466	18,988
人民幣	63,829	21,000
	<b>64,295</b>	39,988

本集團的銀行借貸的賬面值近似等於其公平值。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 32. 遞延稅項－本集團

遞延稅項乃完全按暫時差額，並根據負債法採用主要稅率25%(二零零六年：33%)計算。

本年度的遞延稅項負債變動如下：

	重估物業	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	14,010	13,557
貨幣調整	534	493
因稅率變動：		
— 計入收益報表(附註9)	(3,413)	—
— 在物業、廠房及設備的重估儲備扣除 在收益報表扣除／(計入)(附註9)	15	—
在物業、廠房及設備的重估儲備扣除 在少數股東權益扣除	154	(497)
	2,038	365
	1,344	92
於十二月三十一日	14,682	14,010

本年度的遞延稅項資產變動如下：

	土地增值稅	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	20,004	—
貨幣調整	967	—
因稅率變動：		
— 在收益報表扣除(附註9)	(4,850)	—
計入收益報表(附註9)	10,176	20,004
於十二月三十一日	26,297	20,004

於結算日，本集團估計未動用稅項虧損約15,069,000港元(二零零六年：14,727,000港元)，可用作對銷未來應課稅溢利。由於未來利潤來源不可預計，故此未有就稅項虧損確認遞延稅項資產。在中國產生的稅項虧損可在五年內結轉，在中國以外地區產生的本集團稅項虧損可無限期予以結轉。

33. 股本—本集團及本公司

	二零零七年		二零零六年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定股本：				
每股面值0.10港元的普通股	<b>1,000,000,000</b>	<b>100,000</b>	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股本：				
每股面值0.10港元的普通股	<b>296,330,000</b>	<b>29,633</b>	292,600,000	29,260

年內，已行使購股權以認購3,730,000股（二零零六年：無）每股面值0.10港元的普通股，總現金代價約1,342,000港元（二零零六年：無）。

34. 以股份支付的僱員賠償

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

根據計劃可授出購股權的股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份數目的30%。

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

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

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



截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 34. 以股份支付的僱員賠償(續)

根據計劃而授出的購股權變動如下：

	於二零零六年 一月一日	已失效	於二零零六年 十二月三十一日 及二零零七年 一月一日	於年內 已行使	已失效	於二零零七年 十二月三十一日
本公司執行董事	1,980,000	—	1,980,000	(1,980,000)	—	—
本公司獨立非執行董事	500,000	—	500,000	(250,000)	(250,000)	—
本集團僱員	1,570,000	(70,000)	1,500,000	(1,500,000)	—	—
	4,050,000	(70,000)	3,980,000	(3,730,000)	(250,000)	—

上述所有購股權於二零零五年九月二十七日授出，其歸屬期由二零零五年九月二十七日至二零零五年十月二十五日止。由二零零五年九月二十七日至二零零七年九月二十五日，該等購股權可以每股0.36港元的行使價行使。

年內，3,730,000股(二零零六年：無)購股權已獲行使。該等股份於行使日期的加權平均股價為每股0.6港元。於行使期到期時，所有餘下未獲行使的購股權均已失效。

## 35. 儲備

### (a) 本集團

#### 資本儲備

二零零二年，本公司進行重組及上市時，本公司的實益擁有人蘇邦俊先生、International Offshore Development Limited、正輝國際發展有限公司及Future Opportunity Limited(統稱「彌償保證人」)，與本公司訂立稅項彌償契約。據此，就本集團任何成員公司因或參考於本公司股份在香港聯交所上市之日期(「上市日期」)或之前賺取、應計或收取的任何收入、利潤或盈利，或參考上市日期或之前正發生或視為發生的任何行動、交易或事件，而可能須支付的土地增值稅，彌償保證人共同及個別根據若干條款及條件承諾向本公司提供彌償保證。本公司及本集團的資本儲備指彌償保證人估計應付的土地增值稅彌償保證。

#### 特別儲備

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

35. 儲備 (續)

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註35(a))	特別儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零六年一月一日	33,450	—	127,961	313	(50,599)	111,125
購股權計劃下的						
已失效股份	—	—	—	(5)	5	—
股東賠償出資	—	7,324	—	—	—	7,324
本年度虧損	—	—	—	—	(7,701)	(7,701)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	33,450	7,324	127,961	308	(58,295)	110,748
行使購股權	1,258	—	—	(289)	—	969
購股權計劃下的						
已失效股份	—	—	—	(19)	19	—
本年度虧損	—	—	—	—	(7,870)	(7,870)
於二零零七年 十二月三十一日	34,708	7,324	127,961	—	(66,146)	103,847

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 經營租約承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團就不可取消經營租約而於未來就辦公室物業最少應付的租約款項總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	380	898
第二至第五年	28	408
	<b>408</b>	1,306

本公司並無任何重大經營租約承擔。

## 37. 未來經營租約安排

於二零零七年十二月三十一日，本集團就不可取消經營租約而於未來最少應收的租約款項總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	19,299	15,703
第二至第五年	65,354	62,092
五年後	111,289	122,284
	<b>195,942</b>	200,079

本集團根據經營租約安排租賃其投資物業(附註14)，首批租期由兩年至十五年不等，並可於屆滿之日或本集團與各租戶議定的其他日期續約。該等續約通常亦要求租戶支付保證按金。

本公司並無根據不可取消經營租約而最少應收的任何租約款項。

### 38. 資本承擔

除綜合財務報表其他章節披露者外，本集團亦有以下承擔：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 在建物業	166,376	—

除以上的資本承擔外，於二零零七年十月二日，本公司訂立收購協議（「收購協議」），以代價3,008,800,000港元收購Amazing Wise Limited（「Amazing Wise」）全部已發行股本及若干股東貸款。在有關代價中，本公司須i)以每股0.50港元發行114,117,000股每股0.10港元的普通股支付57,100,000港元；ii)以每股0.50港元的兌換價發行10年零票息可換股債券支付2,701,700,000港元；及iii)發行不計息承付票據支付250,000,000港元。該項收購已於二零零八年一月二十一日完成。

### 39. 關連人士交易

年內本集團與關連人士訂立以下交易：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
向少數股東支付融資成本(附註8)	615	425
向間接控股公司支付租金費用	—	193

於二零零一年五月二十二日，本公司與一家間接控股公司訂立分租協議。根據分租協議，間接控股公司同意分租部份辦公室物業予本集團。分租協議經已續訂，租期分別由二零零四年五月二十二日至二零零五年五月三十一日(包括首尾兩日)及由二零零五年五月二十二日至二零零六年五月三十一日(包括首尾兩日)，月租均為約32,000港元(不包括其他費用)。該協議已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內屆滿。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 39. 關連人士交易 (續)

主要管理人員薪酬

主要管理人員補償計入員工成本，並分為以下類別：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期僱員福利	3,536	4,403

## 40. 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業的按揭貸款而向銀行提供擔保約17,053,000港元(二零零六年：16,030,000港元)。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行向客戶收取各項物業的房產權證作為提供按揭貸款的擔保質押時解除。於結算日，由於董事認為買家不會拖欠償還貸款，故本集團並無就該等擔保合約的義務作出撥備。

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

## 41. 金融風險管理目標及政策

本集團並無書面風險管理政策及指引。然而，董事會會定期開會，分析及制訂有關策略來管理本集團所面對的市場風險(主要包括利率變動及匯率變動風險)、信貸風險及流動資金風險。一般而言，本集團就其風險管理採取保守策略。由於本集團所面對的市場風險維持於最低水平，本集團並無使用任何衍生工具及其他工具進行對沖。本集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。

## 41. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 41.1 利率風險

本集團所面臨的利率風險主要來自銀行存款(附註25)、應付少數股東款項(附註28)及銀行借貸(附註31)。本集團並無使用任何衍生工具合約以對沖其面臨的利率風險。本集團亦無制定管理利率風險的政策。

#### 利率敏感性分析

於二零零七年十二月三十一日，倘若估計利率整體上升100個基點，在所有其他變數保持不變的情況下，本集團本年度除稅後溢利及保留溢利將分別減少約462,000港元(二零零六年：294,000港元)。該假定變動對本集團權益的其他組成部份並無影響。

在所有其他變數保持不變的情況下，利率整體下降100個基點則會對本年度除稅後溢利及保留溢利帶來與上述金額相同的相反影響。

上述敏感性分析乃假設利率已於年初發生變動，並已於結算日及整個年度內貫徹應用於上述金融工具而釐定。上升或下降100個基點指管理層對直至下一個年度結算日止期間利率合理潛在變動的評估。截至二零零六年十二月三十一日止年度的敏感性分析乃以相同基準進行。

由於本公司並無重大計息資產及負債，因此本公司的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。

### 41.2 信貸風險

一般而言，金融資產所承受的最高信貸風險為資產負債表中所示的金融資產賬面值，有關資料概述於下文附註41.6，惟可供出售待售金融資產除外。本集團及本公司概無金融資產以附屬抵押品或其他信貸升級形式作為抵押。

本集團的所有銀行結餘均存放於香港及中國的主要銀行。

綜合資產負債表所列貿易應收賬款的賬面值指本集團相關金融資產所承受的最大信貸風險。由於持續監察應收結餘，因此本集團承受的壞賬並不重大。概無其他金融資產承受重大信貸風險。本集團所面臨的重大集中信貸風險來自同一個地區(如中國)的大量貿易應收賬款。

## 41. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 41.3 外幣風險

本集團以港元呈報其業績。本集團的主要業務為在中國的物業發展及投資活動。該等經營業務的功能貨幣為人民幣，大部份金融工具均以人民幣計值。本集團所面臨的信貸風險極低。

由於本公司並無面臨重大外幣風險，因此本公司的收入及經營現金流量幾乎不受外幣匯率變動的影響。

### 41.4 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充裕的現金及透過平倉能力取得資金。本公司董事認為，本集團並無任何重大流動資金風險。

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

41.4 流動資金風險 (續)

下表概述於結算日本集團金融負債的餘下合約到期日，此乃根據合約未貼現現金流量計算：

本集團

	按要求 千港元	少於一年 千港元	一年 或以上 千港元	總計 千港元
<b>於二零零七年十二月三十一日</b>				
應付款項	28,339	—	—	28,339
其他應付款項	85,205	—	—	85,205
應付少數股東款項	6,867	—	—	6,867
應付一名董事款項	503	—	—	503
應付一名股東款項	9,591	—	—	9,591
銀行借貸	466	—	63,829	64,295
	<b>130,971</b>	<b>—</b>	<b>63,829</b>	<b>194,800</b>
<b>於二零零六年十二月三十一日</b>				
應付款項	35,209	—	—	35,209
其他應付款項	94,125	—	—	94,125
應付少數股東款項	6,642	—	—	6,642
應付一名董事款項	27	—	—	27
應付一名股東款項	10,016	—	—	10,016
銀行借貸	—	39,988	—	39,988
	<b>146,019</b>	<b>39,988</b>	<b>—</b>	<b>186,007</b>



截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 41. 金融風險管理目標及政策 (續)

### 41.4 流動資金風險 (續)

本公司

	按要求 千港元	少於一年 千港元	一年 或以上 千港元	總計 千港元
於二零零七年十二月三十一日				
其他應付款項	111	—	—	111
應付一名股東款項	55,962	—	—	55,962
應付附屬公司款項	11,160	—	—	11,160
銀行借貸	466	—	—	466
	<b>67,699</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>67,699</b>

	按要求 千港元	少於一年 千港元	一年 或以上 千港元	總計 千港元
於二零零六年十二月三十一日				
其他應付款項	111	—	—	111
應付一名董事款項	27	—	—	27
應付一名股東款項	33,708	—	—	33,708
應付附屬公司款項	11,173	—	—	11,173
	<b>45,019</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>45,019</b>

### 41.5 公平值

本集團的金融資產及負債均為即時或於短期內到期，因此該等金融工具的公平值與賬面值並無重大差異。由於長期負債的賬面值與其公平值並無重大差異，故並無披露長期負債的公平值。

41. 金融風險管理目標及政策 (續)

41.6 按類別劃分的金融資產及負債概要

本集團及本公司於結算日確認的金融資產及負債的賬面值亦劃分為以下類別。有關金融工具分類如何影響其後計量請參閱附註3.13及3.19的說明。

金融資產

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
可供出售金融資產	2,128	2,000	—	—
貸款及應收款項				
— 應收款項	105,761	32,857	—	—
— 其他應收款項	23,136	42,084	7,324	7,324
— 應收附屬公司款項	—	—	67,970	51,670
— 應收一名少數股東款項	3,511	—	—	—
— 應收有關連公司款項	383	63	18	12
銀行結存及現金	23,864	17,030	—	63
	<b>158,783</b>	94,034	<b>75,312</b>	59,069

金融負債

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按攤銷成本計量的 金融負債				
— 應付款項	28,339	35,209	—	—
— 其他應付款項	85,205	94,125	111	111
— 應付少數股東款項	6,867	6,642	—	—
— 應付一名董事款項	503	27	—	27
— 應付一名股東款項	9,591	10,016	55,962	33,708
— 應付附屬公司款項	—	—	11,160	11,173
— 銀行借貸	64,295	39,988	466	—
	<b>194,800</b>	186,007	<b>67,699</b>	45,019

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 42. 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保維持良好的信貸評級及穩健的資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團管理其資本結構，並按經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派發的股息，向股東退還資金或發行新股份。本年度並無就有關目標、政策或程序作出變動。

本集團使用資本負債比率(以總負債除以總資本)監控資本。總負債按綜合資產負債表內列示的銀行貸款計算。總資本按綜合資產負債表內列示的總權益計算。本集團旨在維持合理水平的資本負債比率。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>總負債</b>		
銀行貸款，有抵押	<b>63,829</b>	39,988
<b>總資本</b>	<b>357,338</b>	310,306
<b>總負債對資本比率</b>	<b>17.9%</b>	12.9%

## 43. 比較數字

如財務報表附註2所闡述，鑒於香港會計師公會於二零零七年作出定論，認為土地增值稅屬於所得稅並列入香港會計準則第12號「所得稅」的範圍內，而於審閱本集團有關土地增值稅的會計政策後，董事認為根據香港會計準則第12號現時的將土地增值稅入賬列為所得稅更為恰當。據此，已重新分類及重列若干比較金額，以符合本年度的呈列及會計處理。

## 44. 結算日後事項

除本財務報表其他章節所披露者外，本集團的重大結算日後事項如下：

- (a) 根據本集團與本集團獨立第三方陳長偉先生訂立的收購協議，於收購協議日期，本公司同意以總代價3,008,800,000港元收購Amazing Wise全部已發行股本及若干股東貸款。Amazing Wise持有大隆實業集團有限公司（「大隆」）全部權益，而大隆則持有福建中旅房地產開發有限公司（一間於中國註冊成立的中外合資公司）95%的股本權益。詳情請參閱本公司日期為二零零七年十二月五日的通函。

該項收購已於二零零八年一月二十一日完成。由於是項收購完成日期時並非香港財務報告準則的特定日期，被收購公司的資產、負債及或然負債的賬面值不能可靠確定。

- (b) 於二零零八年三月二十一日，本集團以人民幣278,000,000元的代價向福建省福州市國土資源局成功購入一幅土地的土地使用權，用作物業發展。
- (c) 於二零零八年四月一日，本集團與一名獨立第三方訂立一份協議，同意以129,000,000港元的代價出售一幅土地的土地使用權。本公司董事估計，此項交易將帶來出售收益（經扣除所產生的任何直接開支及稅項）約70,263,000港元。
- (d) 於二零零八年四月二十二日，本公司董事建議將本公司名稱由「China Fair Land Holdings Limited」更改為「Hengli Properties Development (Group) Limited」，並採用「恆力房地產發展（集團）有限公司」作為本公司第二名稱（「採用第二名稱」）。建議更改名稱及採用第二名稱須待下列條件達成後，方可生效：i)本公司股東於本公司股東週年大會上通過特別決議案；及ii)獲得百慕達公司註冊處的批准。

## 財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零零七年 千港元
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元 (重新敘述)	
<b>業績</b>					
收益	190,721	261,947	107,099	56,682	<b>136,321</b>
所得稅前溢利	37,780	59,469	26,907	1,460	<b>83,953</b>
所得稅開支	(3,778)	(21,850)	(2,163)	(40,570)	<b>(57,982)</b>
本年度溢利／(虧損)	34,002	37,619	24,744	(39,110)	<b>25,971</b>
本公司股本持有人					
應佔溢利／(虧損)	32,513	15,013	20,459	(22,469)	<b>18,406</b>
少數股東權益	1,489	22,606	4,285	(16,641)	<b>7,565</b>
本年度溢利／(虧損)	34,002	37,619	24,744	(39,110)	<b>25,971</b>

	於十二月三十一日				二零零七年 千港元
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	
<b>資產及負債</b>					
資產總額	484,674	629,900	647,354	642,708	<b>766,003</b>
負債總額	(206,994)	(313,458)	(311,178)	(332,402)	<b>(408,665)</b>
資產淨額	277,680	316,442	336,176	310,306	<b>357,338</b>
本公司股本持有人應佔權益	238,669	245,543	266,694	256,919	<b>294,388</b>
少數股東權益	39,011	70,899	69,482	53,387	<b>62,950</b>
權益總額	277,680	316,442	336,176	310,306	<b>357,338</b>

## 在建物業詳細資料

項目名稱	大約 地盤面積 平方米		大約 總建築 面積 平方米	發展 階段	已完成 總建築面積 平方米	興建中 總建築面積 平方米	本集團 所持有權益	預期 完成日期
長春人民大街南 新城開發區 長春豪園(第一期)	不適用	住宅 商用 停車場 幼稚園	9,763 1,295 6,158 1,800 <u>19,016</u>	已完成	9,763 1,295 6,158 1,800 <u>19,016</u>	—	80%	不適用
長春人民大街南 新城開發區 新城小區(第四期)	不適用	住宅 商用	14,662 1,248 <u>15,910</u>	已完成	14,662 1,248 <u>15,910</u>	—	80%	不適用
長春人民大街南 新城開發區 第14號地段	128,957	住宅	—	規劃中	—	—	80%	不適用
長春人民大街南 新城開發區 新城小區 第1及第10座大廈	不適用	住宅	<u>13,392</u>	已完成	<u>13,392</u>	—	80%	不適用
長春人民大街南 新城開發區 新城小區 第4及第8座大廈	不適用	住宅	<u>11,774</u>	已完成	<u>11,774</u>	—	80%	不適用
北京市朝陽區東壩鄉 高楊樹南里富東嘉園 (現稱Mini格調) 1號樓6601、6602、 7601、7602、8601、 8602、9601、9602 及10601號房	不適用	住宅	<u>1,384</u>			—	80%	不適用
寧波灣頭鄉 永江村育才路288號 繁景花園(第三期)	不適用	住宅 商用	— 61 <u>61</u>	已完成	— 61 <u>61</u>	—	37.5%	不適用
寧波灣頭鄉 永江村育才路288號 高層大廈 繁景花園(第三期)	不適用	A座住宅 B座住宅	147 142 <u>289</u>	已完成	147 142 <u>289</u>	—	37.5%	不適用

## 物業組合

### 在建物業詳細資料(續)

項目名稱	大約 地盤面積 平方米		大約 總建築 面積 平方米	發展 階段	已完成 總建築面積 平方米	興建中 總建築面積 平方米	本集團 所持有權益	預期 完成日期
寧波中興東路 幸福苑(第一及二期)	不適用	住宅	3,017	已完成	3,017	—	37.5%	不適用
錦繡花園		商用	2,332		2,332			
			<u>5,349</u>		<u>5,349</u>			
寧波中興東路 幸福苑(第三期)	不適用	住宅	70	已完成	70	—	37.5%	不適用
丹桂花園			<u>70</u>		<u>70</u>			
寧波中興東路 幸福苑(第四期)	不適用	住宅	454	已完成	454	—	37.5%	不適用
文景花園		商用	1,009		1,009			
			<u>1,463</u>		<u>1,463</u>			
寧波奉化溪口鎮 溪南盛世桃園	不適用	住宅	3,356	已完成	3,356	—	37.5%	不適用
寧波江北區 洪塘中路地盤	13,237	商業	<u>46,000</u>	發展中	—		33.75%	二零零八年 十二月
寧波慈溪龍山鎮地盤	<u>17,514</u>	商業	<u>—</u>	規劃中	—		26.25%	不適用
盛世嘉苑 長興路 寧波江北洪塘 投資創業園區 6號地盤	<u>44,698</u>	住宅	<u>81,000</u>	發展中	—		37.5%	二零零八年 一月

## 投資物業詳細資料

項目名稱	地盤面積 平方米		總建築面積 平方米	發展階段 平方米	已完成 總建築面積 平方米	興建中 總建築面積	本集團 所持有權益	預期 完成日期
南京市鼓樓區 管家橋9號	不適用	商業 停車場	1,092	已完成	1,092	—	100%	不適用
華新大廈18樓、19樓 20樓及地庫2樓 25個停車位			<u>2,120</u>		<u>2,120</u>			
寧波灣頭鄉永江村 育才路288號 繁景花園D型113座	不適用	住宅	<u>369</u>	已完成	<u>369</u>	—	100%	不適用
長春市經濟技術開發區 東南湖大道與 洋浦大道交接 工業廠房	71,374	工業	<u>24,258</u>	已完成	<u>24,258</u>		80%	不適用
寧波江北區 洪塘中路354-360號 商舖1-15至1-18號	不適用	商業	<u>261</u>				37.5%	不適用
寧波江北區 翠柏路第416、416-1 及416-2號 第1及2層部份	不適用	商業	<u>3,111</u>				37.5%	不適用



## 業主佔用物業詳細資料

項目名稱	地盤面積 平方米		總建築面積 平方米	發展階段 平方米	已完成 總建築面積 平方米	興建中 總建築面積	本集團 所持有權益	預期 完成日期
寧波灣頭鄉永紅村 育才路288號 繁景花園	不適用	八個 辦公室單位 幼稚園 會所	422 2,520 960 <u>3,902</u>	已完成	422 2,520 960 <u>3,902</u>	—	37.5%	不適用
蘇州平江區白塔東路 桐芳苑51號房	不適用		<u>130</u>	已完成	<u>130</u>	—	37.5%	不適用
寧波江北區範江岸路 271-1、273、275及 275-1號1至3層部份	不適用	商業	<u>1,726</u>				37.5%	不適用
長春 義和路永昌小區 14棟503及603號房 及13棟9號車庫	不適用	住宅	<u>174</u>			—	80%	不適用
長春人民大街南 新城開發區 長春豪園(第一期) 會所	不適用	會所	<u>3,162</u>	已完成	<u>3,162</u>	—	80%	不適用
上海青浦縣 徐涇鄉高涇路558號 西郊園中園 會所	不適用	會所	<u>1,363</u>	已完成	<u>1,363</u>	—	100%	不適用

# CHINA FAIR LAND HOLDINGS LIMITED 正輝中國集團有限公司\*

Unit 3401, 34th Floor, Tower Two, Lippo Centre, No. 89 Queensway, Hong Kong  
香港金鐘道89號力寶中心第二座34字樓3401室



\* for identification only 僅供識別