

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織

上海置業有限公司(「本公司」)於一九九九年八月十一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算有限公司(「聯交所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於一九九九年十一月十二日成為組成本集團的其他公司的最終控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於一九九九年十一月三十日之售股章程。本公司之股份於一九九九年十二月十日在聯交所上市。註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

於二〇〇五年十二月三十一日，本集團之綜合財務報表包括本公司下列附屬公司及聯營公司之財務報表：

名稱	註冊成立地點及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇五	二〇〇四			
附屬公司：						
上海信東實業有限公司 (「信東」)	中華人民共和國 (「中國」) 一九九三年五月二十八日	98%	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產 中介服務
上海遠洋信東置業發展 有限公司(「遠洋信東」)	中國 一九九六年九月十六日	49%	49%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資
上海綠洲花園置業有限公司 (「綠洲花園」)	中國 一九九八年九月二十九日	98.75%	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	物業投資
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九八年十月一日	100%	100%	52美元	50,000美元	投資控股
寶華投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年五月三十一日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股
龍泰投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股
萬達資源有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	11美元	50,000美元	投資控股
佳美有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	21美元	50,000美元	投資控股

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織(續)

名稱	註冊成立地點及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇五	二〇〇四			
附屬公司：(續)						
永高投資有限公司	英屬維爾京群島 一九九九年七月二十一日	100%	100%	1美元	50,000美元	投資控股
上海永高建設有限公司 (「永高建設」)	中國 一九九九年八月四日	97.96%	97.96%	10,000,000美元	10,000,000美元	發展住宅科技及提供 建造服務
超能通訊有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇〇年一月四日	100%	100%	1美元	50,000美元	投資控股
上海住富房地產發展 有限公司(「住富」)	中國 二〇〇〇年八月十一日	50.36%	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	物業投資
安信置地(上海)有限公司 (「安信置地」)	英屬維爾京群島 二〇〇一年九月二十九日	52%	52%	100美元	100美元	投資控股
高新實業有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇二年一月二日	100%	100%	1美元	1美元	投資控股
宏輝控股有限公司	英屬維爾京群島 二〇〇二年三月二十七日	100%	100%	1美元	1美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司 (「安信復興」)	中國 二〇〇二年四月十六日	51.48%	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	物業投資
上海航頭高夫置業有限公司 (「航頭高夫」)	中國 二〇〇二年六月十四日	98%	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	物業投資
上海金午置業有限公司 (「上海金午」)	中國 二〇〇二年八月十二日	96.52%	95.79%	133,360,000元 人民幣	133,360,000元 人民幣	物業投資

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織(續)

名稱	註冊成立地點及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇五	二〇〇四			
附屬公司：(續)						
上海綠洲什格維花園酒店 公寓有限公司(「什格維」)	中國 二〇〇二年十二月九日	56%	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	物業投資
聯營公司：						
上海英特耐特網絡信息技術 有限公司(「上海英特耐特」)	中國 一九九五年一月九日	48.98%	48.98%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	智能化住宅的信息 系統發展
上海利物得物業管理有限公司 (「利物得物業」)(原「上海 瀚洋物業管理有限公司」)	中國 一九九五年九月一日	40.33%	40.33%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	物業管理
上海住宅產業新技術發展股份 有限公司(「住宅新技術」)	中國 一九九七年五月六日	26%	26%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海奧達光電子有限公司 (「奧達光」)	中國 二〇〇〇年三月二十三日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品及計算機 軟硬件的開發和 銷售
上海電信住宅寬頻網絡 有限公司(「住宅寬頻」)	中國 二〇〇〇年十月二十四日	39.19%	39.19%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設
上海金羅店置業開發有限公司 (「金羅店」)	中國 二〇〇二年九月二十六日	45.26%	45.26%	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	生地開發、投資物業 及經營一間高爾夫 球場

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織(續)

名稱	註冊成立地點及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		二〇〇五	二〇〇四			
聯營公司：(續)						
上海碩誠置業有限公司 (「碩誠」)(i)	中國 二〇〇三年一月二十九日	44.08%	19.59%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資

上述位於中國境內之附屬公司及聯營公司均為有限責任公司。

- (i) 於截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，永高建設追加收購聯營公司碩誠25%的權益，所支付的對價為約12,000,000港元，與取得的按權益份額計算的該公司有形淨資產相當。該收購導致本集團所持有之碩誠股權比例增至44.08%。
- (ii) 於截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，本集團在英屬維京群島成立了22家子公司，股本均為1美元，該些子公司並未包含於上述名單中。其中的一家公司持有餘下之21家公司。隨後，此21家公司分別與安信復興簽訂了物業購買合同。於二〇〇五年十二月三十一日，上述物業仍在建造中。此交易已在綜合報表中予以抵消。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

上海置業有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(財務準則)編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，而金融資產和金融負債(包括衍生工具)、物業、機器及設備以及投資物業的重估均按公平值列賬。

編製符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準(續)

採納新訂／經修訂準則

在二〇〇五年，本集團採納下列與其業務相關的新訂／經修訂財務準則及詮釋。二〇〇四年的比較數字已按有關之規定作出修訂。

會計準則1	財務報表之呈報
會計準則2	存貨
會計準則7	現金流量表
會計準則8	會計政策、會計估算更改及錯誤更正
會計準則10	結算日後事項
會計準則16	物業、機器及設備
會計準則17	租賃
會計準則21	匯率變更之影響
會計準則23	借貸成本
會計準則24	關聯方披露
會計準則27	綜合及獨立財務報表
會計準則28	聯營公司投資
會計準則32	金融工具：披露及呈報
會計準則33	每股盈利
會計準則36	資產減值
會計準則39	金融工具：確認及計量
會計準則40	投資物業
會計實務準則－詮釋3	收益－發展物業的完成前出售合約
會計準則－詮釋21	所得稅－經重估非折舊資產的收回
財務準則2	以股份為基礎的支付
財務準則3	企業合併

採納新訂／經修訂會計準則1，2，7，8，10，16，21，23，24，27，28，33及36並無導致本集團的會計政策出現重大變動。總括而言：

- 會計準則1影響少數股東權益、應佔聯營公司稅後業績及其他披露的呈報形式。
- 會計準則2，7，8，10，16，23，27，28，33及36對本集團的會計政策並無重大影響。
- 會計準則21對本集團的會計政策並無重大影響。本集團每個綜合實體的功能貨幣已根據經修訂準則的指引重新計值。
- 會計準則24不影響本集團對關聯方的確認和若干其他關聯方的披露。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

採納新訂／經修訂準則 (續)

採納經修訂會計準則17，導致將租賃土地從以供出售之持有或發展中物業重新分類為經營租賃。就租賃土地作出的首期預付款在租賃期間以直線法攤銷並於開發建造期間予以資本化，並於開發完成後在損益表列支。在以往年度，租賃土地按成本減累計減值列賬於以供出售之持有或發展中物業。採納會計準則17時使用追溯調整法。

採納會計準則32及39主要影響可換股債券之會計處理。根據會計準則32，已發行之可換股債券在首次確認時分為衍生金融工具，負債部分和權益部分。衍生金融工具以公平價值(乃根據對選擇權的評估方法釐定)確認，負債部分以公平價值(乃根據相等類別之非可換股債券之市場利率釐定)確認，而發行所得款項與衍生金融工具和負債部份的公平價值之間的差額，則計入權益部份。發行可換股債券之交易成本按發行所得款項分配比例於衍生金融工具、負債部分和權益部分進行分攤。衍生金融工具其後按照評估值列賬，評估增減計入損益表。負債部份其後按攤銷成本列賬。權益部份於可換股債券儲備中確認，直至在債券轉換時轉至股本溢價，或在債券贖回時從儲備直接轉至保留溢利。於過往年度，可換股債券乃以面值加應計贖回溢價列賬。贖回溢價採用實際利率法計算。發行可換股債券所產生之發行費用經已資本化並以直線法按可換股債券之有效期間攤銷。對於會計準則32及39採用追溯調整法，並重列二〇〇四年之對比信息。

採納經修訂會計準則40導致投資物業之公平值的變動在損益表中記錄為其他收入的一部份。在以往年度，公平值的增加撥入投資物業重估儲備。公平值的減少首先按照組合基準與早前估值的增加對沖，餘額在損益表列支。於二〇〇五年財務報表中，本集團對會計準則40選擇追溯調整法，並重列二〇〇四年之對比信息。

採納經修訂會計實務準則一詮釋3導致預售之發展物業之收入確認的會計政策改變。根據此經修訂會計政策，預售之發展物業的收益僅當主要風險及所有權轉移至購買方時方可確認，即通常所指的依照銷售協議已完工且物業轉移至購買方時。在以往年度，本集團採納完工百分比法確認預售之發展物業的收益。本集團選擇追溯調整法，並重列二〇〇四年之對比信息。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

採納新訂／經修訂準則 (續)

採納經修訂會計準則一詮釋21導致會計政策改變，涉及重估投資物業產生的遞延稅項的計量。此等遞延稅項按照通過使用該投資物業而收回的賬面值所對應的稅務後果為基準計量。在以往年度，以釐定遞延稅項為目的，該投資物業的賬面值假定為可通過出售收回。

採納財務準則2導致以股份為基礎的支付的會計政策改變。在二〇〇四年十二月三十一日以前，向僱員提供購股權不構成損益表上的任何影響。由二〇〇五年一月一日起，本集團將購股權的成本在損益表列支。由於無二〇〇二年十一月七日後授予，但於二〇〇五年一月一日仍未歸屬的購股權成本，無須將相關費用追溯調整於以前期間的損益表。

採納財務準則3及會計準則36導致商譽的會計政策改變。在二〇〇四年十二月三十一日以前，商譽為：

- 按20年以直線法攤銷；及
- 在每個結算日就減值跡象作出評估。

根據財務準則3的過渡規定(附註2.7)：

- 本集團由二〇〇五年一月一日起停止攤銷商譽；
- 於二〇〇四年十二月三十一日的累計攤銷已經與原始成本對銷，並相應減少商譽成本；及
- 由截至二〇〇五年十二月三十一日止年度起，商譽每年以及當有減值跡象時，就減值進行測試。

本集團已根據各有關準則的過渡條文對會計政策作出所有變更(如適用)。本集團採納的所有準則均需要追溯應用，惟以下除外：

- 會計準則39—此準則不容許追溯確認、不確認及計量金融資產及負債；
- 財務準則2—只對二〇〇二年十一月七日後授予但於二〇〇五年一月一日仍未歸屬的所有股權工具作追溯應用；及
- 財務準則3—由二〇〇五年一月一日起在未來應用。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

採納新訂／經修訂準則 (續)

以下為會計政策修訂對當期及前期財務報表之影響：

	二〇〇五	二〇〇四
除稅後溢利增加／(減少)		
— 追溯採納會計實務準則— 詮釋3	(246,629,313)	(197,804,616)
— 追溯採納會計準則40	191,264,187	(7,225,722)
— 追溯採納會計準則— 詮釋21	728,011	2,384,488
— 追溯採納會計準則32	(1,841,948)	378,774
	(56,479,063)	(202,267,076)
年初保留溢利增加／(減少)		
— 因追溯採納會計實務準則— 詮釋3之期初調整	(298,562,617)	(169,613,569)
— 因追溯採納會計準則40之期初調整	3,287,978	9,700,608
— 因追溯採納會計準則— 詮釋21之期初調整	(1,065,829)	(3,197,518)
— 因追溯採納會計準則32	378,774	—
	(295,961,694)	(163,110,479)
年初儲備增加／(減少)		
— 因追溯採納會計實務準則— 詮釋3之期初調整	671,128	1,571,120
— 因追溯採納會計準則40之期初調整	(3,287,978)	(9,700,608)
— 因追溯採納會計準則32之期初調整	32,859,749	—
	30,242,899	(8,129,488)

上述會計政策變動之影響為於二〇〇五年一月一日減少本集團淨資產265,718,795港元。相應之影響於截至二〇〇四年十二月三十一日止年度及以前年度分別為94,478,828港元及171,239,967港元。以下為採納上述會計政策之具體影響：

(i) 採納經修訂會計準則17導致：

	二〇〇五	二〇〇四
持作長期投資之發展中物業減少	124,328,609	123,670,659
以供出售之持有或發展中物業減少	836,348,864	846,045,559
租賃土地增加，非流動部分	124,328,609	123,670,659
租賃土地增加，流動部分	836,348,864	846,045,559

採納會計準則17對每股基本溢利及每股攤薄溢利並無影響。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(ii) 採納會計準則32及會計準則39導致：

	二〇〇五	二〇〇四
可換股債券負債部分減少	48,007,055	43,649,737
衍生金融工具增加	28,185,714	15,466,422
可換股債券儲備增加	28,442,131	32,859,749
可換股債券利息資本化後以供出售之持有或發展中物業增加	5,055,208	5,055,208
其他收益增加	4,697,152	378,774
股本減少	2,102,408	—
財務成本增加	6,539,100	—
年末保留溢利餘額(減少)/增加	(1,463,174)	378,774
每股基本溢利(減少)/增加	(0.13)港仙	0.03港仙
每股攤薄溢利影響	—	—

由於所有財務成本均作為二〇〇四年度以供出售之持有或發展中物業之部分成本之利息，採納會計準則39對二〇〇五年一月一日之期初保留溢利無重大影響。

(iii) 採納經修訂會計準則40及會計準則詮釋-21主要導致：

	二〇〇五	二〇〇四
年末保留溢利增加	197,222,701	2,222,149
投資物業重估儲備減少	199,070,907	3,287,978
少數股東權益(資產負債表)減少	1,174,574	1,311,022
遞延稅項資產增加	1,322,157	1,293,071
遞延稅項負債增加	3,022,780	3,669,922
其他收益減少	2,206,095	7,225,722
於聯營公司之投資溢利增加	193,470,282	—
所得稅費用減少	728,011	2,384,488
少數股東權益(損益表)減少	310,912	588,837
每股基本溢利增加/(減少)	13.13港仙	(0.31)港仙
每股攤薄溢利增加/(減少)	11.00港仙	(0.27)港仙

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)**2.1 編製基準 (續)**

(iv) 採納會計實務準則詮釋 – 3主要導致：

	二〇〇五	二〇〇四
營業額減少	629,851,541	650,579,665
本公司權益持有人應佔溢利減少	134,315,065	128,977,592
少數股東權益 (損益表) 減少	112,314,248	68,827,024
年末保留溢利減少	431,827,780	298,562,617
少數股東權益 (資產負債表) 減少	201,713,125	89,398,877
每股基本溢利減少	9.17港仙	9.27港仙
每股攤薄溢利減少	7.68港仙	8.13港仙

(v) 採納財務準則2導致：

	二〇〇五	二〇〇四
管理費用增加	248,495	—
其他儲備增加	248,495	—
每股基本溢利減少	0.02港仙	—
每股攤薄溢利減少	0.01港仙	—

由於二〇〇五年一月一日前授予之購股權均於此日之前全額歸屬，採納財務準則2對二〇〇五年一月一日之期初保留溢利無影響。

本集團並無提早採納下列已發出但仍未生效的新訂準則或詮釋。且管理層認為採納此等準則或詮釋將不會令本集團的會計政策出現重大變動。

會計準則19(修訂)	精算盈虧、集體界定福利計劃和披露
財務準則一詮釋4	釐定一項安排是否包含租賃
會計準則39(修訂)	公平值期權
會計準則39及財務準則4(修訂)	財務擔保合約
會計準則21(修訂)	海外經營的淨投資

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值損失準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與少數股東之交易

本集團將與少數股東之交易視同為與集團外第三方之交易。轉讓股權予少數股東產生之盈虧於損益表列支，從少數股東收購股權產生之商譽，為支付之對價與按相應權益份額計算之該公司之淨資產賬面值之差額。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%—50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識別的商譽(扣除任何累計減值虧損)(見附註2.7)。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息列賬。

2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

2.4 外幣匯兌

(a) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及附屬公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及附屬公司的功能貨幣為人民幣。考慮到本公司在香港聯交所上市，港幣被選為本公司的列賬貨幣，用以呈報綜合財務報表。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.4 外幣匯兌(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

非貨幣項目(例如按公平值持有透過損益列賬的權益工具)的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣項目(例如分類為可供出售財務資產的投資)的換算差額包括在權益的公平值儲備內。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- (i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外實體的淨投資，以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入股東權益。當售出一項海外業務時，該等匯兌差額在損益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。

2.5 物業、機器及設備

酒店物業及高爾夫球場由外部獨立估值師定期，至少每年一次，進行估值，根據該估值釐定之公平值減其後的折舊列賬。於估值日之任何累計折舊與資產的賬面原值對銷之淨額被調整至資產的重估金額。所有其他物業、機器及設備(除在建工程)按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.5 物業、機器及設備 (續)

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

重估酒店物業及高爾夫球場產生的賬面值增加撥入股東權益的其他儲備內。對銷同一資產以往增值的減少，直接在權益的公平值儲備對銷；所有其他減少在損益表支銷。每年根據資產重估賬面值計算的折舊與根據資產原成本計算的折舊兩者的差額，自公平值儲備中轉撥入保留溢利。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本或重估值按直線法分攤至剩餘價值計算：

酒店物業	40年
高爾夫球場	40年
樓宇	20—40年
租賃改良	剩餘租賃期間
傢具、固定設備及辦公設備	5年
車輛	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

處置盈虧根據本公司收到款項與賬面價值之差額釐定，並於損益表中列賬。當出售已重估之資產時，已列賬於其他儲備之金額轉入保留溢利。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.8)。

在建工程為尚在建造之樓宇並按成本減累計減值虧損列賬。成本包括建造及取得成本。在建工程於完工並達到預定可使用狀態之前，無須計提折舊。當該資產夠入並開始使用之時起，根據上述政策其相關成本轉入物業、機器及設備並開始折舊。

2.6 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內的公司佔用的物業列為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及相關樓宇。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.6 投資物業 (續)

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及列賬。營運租賃猶如其為融資租賃而列賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值法根據國際估值準則委員會發出的指引執行。此等估值每年由外部估值師檢討。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表列賬。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為物業、機器及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業列賬。

根據國際會計準則16，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。

2.7 無形資產

商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司／聯營公司的淨可識辨資產公平值得數額。收購附屬公司及共同控制實體的商譽包括在無形資產內。收購聯營公司的商譽包括在聯營公司投資內。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

商譽會分配至現金產生單位以進行減值測試。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.8 非金融資產減值

未確定使用年期之資產無需攤銷，但至少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。需作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於損益表內確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。

2.9 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收款、持至到期日投資，及可供出售金融資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(a) 按公平值透過損益列賬的金融資產

金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別的資產若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。本年內，本集團並無持有此類別的任何投資。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註2.13)。

(c) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日的非衍生金融資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。本年內，本集團並無持有此類別的任何投資。

(d) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.9 投資(續)

投資的購入及出售在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬的所有金融資產，投資初始成本按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。因為「按公平值透過損益列賬的金融資產」類別的公平值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣證券公平值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售的證券被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券的盈虧。

有報價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析或其他適當的定價模式。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公平值的差額，減該金融資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在損益表列賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。

2.10 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

本集團發行的可換股債券包含提前贖回之選擇權。由於債券持有人之提前贖回選擇權的經濟特性和風險與主合同並不緊密聯繫，本集團將該衍生金融工具從主合同中分離出來。債券持有人之提前贖回選擇權最初以債券發行日的公平價值確認為一項衍生金融負債，其後按照公平價值重估，重估增減值在損益表列支。

2.11 持有或發展中物業

以供出售之持有或發展中物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬於流動資產。持作長期投資之發展中物業按成本值扣除累計減值虧損準備列賬。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.11 持有或發展中物業 (續)

持有或發展中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據主流市場情況認定之在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

無須對以供出售之持有或發展中物業計提折舊。

2.12 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。製成品及在製品的成本包括設計成本、原材料、直接勞工、其他直接成本和相關的生產經常開支(依據正常營運能力)。可變現淨值為在通常業務過程中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

2.13 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。撥備金額在損益表確認。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表的流動負債內貸款中列示。

2.15 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被注銷、重新發行或售出為止。如股份其後被售出或重新發行，任何已收取的代價，扣除任何直接所佔的新增交易成本及相關的所得稅影響，包括在本公司權益持有人的應佔權益內。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.16 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項金融資產或金融負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

可換股債券之提早贖回權以公平值列賬衍生金融工具，該公平值由適當的重估技術釐定，公平值變動在損益表列賬(附註2.10)。可換股債券負債部份的公平值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權和提早贖回權。換股權在扣除所得稅影響後於股東權益中確認和列賬。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2.17 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作列賬。遞延稅項採用在結算日前已頒布或實質頒布，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及聯營公司體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.18 僱員福利

(a) 退休金責任(界定供款計劃)

本集團依據現行中國法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌退休金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之28.5%提撥退休金，其中22.5%的部分由本集團承擔，其餘部分由職工個人承擔。該政府部門負責公司退休員工的退休金給付。此外，本公司參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本公司之香港僱員及本公司分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已包含於隨附綜合損益表內。而公司除上述應提撥的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

除上述外，本集團不提撥任何其他退休金及解職金計劃。

(b) 以股份為基礎的補償

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎的補償計劃。僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件(例如盈利能力和銷售增長目標)的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並按餘下歸屬期對權益作出相應調整。

在購股權行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

2.19 預計負債

在出現以下情況時，應作為預計負債：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；較可能需要有資源流出以償付責任；金額已經可靠估計。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認預計負債。

本集團有責任根據已售物業按比例繳納維修基金。該維修基金金額系按政府規定之固定比例釐定。本集團於結算日根據上述責任確認預計負債。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.20 或有負債及或有資產

或有負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未入賬。

或有負債在財務報表中不予確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源的可能性之改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或有資產指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或有資產在財務報表中不予確認，但當與其相關的經濟效益很可能流入時，或有資產才在財務報表附註中披露。若確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

2.21 收益確認

收益包括通過本集團於日常經營活動中出售貨品及服務之公平值，並扣除增值稅、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售。收益確認如下：

(a) 物業銷售

物業銷售收益根據銷售合同完成時予以確認，即建造完成且物業轉移至購買人之時。根據銷售協議物業預售所收到之押金及分期付款列賬於預售發展中物業之預收賬款。

(b) 貨品銷售

銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付予客戶及所有權轉讓時。

(c) 建造智能化網絡基礎設施及生地開發之收入

建造智能化網絡基礎設施及聯營公司為政府進行的生地開發之收入依照在建工程合約所述之會計政策確認。

當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。建築成本在產生時確認。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.21 收益確認 (續)

(c) 建造智能化網絡基礎設施及生地開發之收入 (續)

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。完成階段參考每份合約截至結算日止已產生的合約成本，佔該合約的估計總成本之百分比計算。若總合約成本有可能會超過總合約收益，該預期虧損即時確認為費用。

(d) 其他勞務收入

服務銷售在服務提供的會計期內確認，並參照根據已提供的實際服務佔將予提供的總服務的比例，評估特定交易的完成。

(e) 經營租賃收入

經營租賃收入按直線法確認。

(f) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原有實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入確認為收取的現金，或若情況許可按成本收回基準計算確認。

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2.22 經營租賃

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

2.23 借貸成本

於建造合格資產直接相關且發生於為達到預定可使用或可銷售狀態所必須經過的期間的借貸成本作為該資產的成本進行資本化。

其他所有的借貸成本均於發生當年列賬於損益表。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.24 股息分派

向本公司股東分派之股息在其獲本公司股東批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

2.25 比較數字

本集團以往將所有發展中物業披露在流動資產項目「以供出售之持有或發展中物業」內。管理層相信為了正確反映其使用目的，部分物業應單獨分類至非流動資產項目。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：信貸風險、流動資金風險、現金流量利率風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃專注於尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 信貸風險

本集團的每項金融資產的賬面價值存在信貸風險，包括應收款、以及為買家在將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前提供的擔保。

本集團並無由於單一客戶或客戶群集中引致的信貸風險。銷售物業的收入均由現金結算或由銀行提供按揭貸款。對於任何可確認的風險，本集團已作出足夠的應收款減值撥備。

(b) 流動資金風險

本集團確保始終備有足夠之現金及信用額度，以應付其流動資金所需。根據本集團之戰略規劃，財務計劃系統將預計未來之流動資金水平，並於每月根據最新進展更新未來一年之資金需求預算。

通常本集團不依靠外部融資，而是通過自有資金來獲取土地使用權。其他項目支出的主要資金來源於銀行貸款，發行可換股債券以及預收客戶的預售房款。

本集團與中國主要的國有銀行保持戰略合作關係，該些銀行於有關項目獲得相關政府部門審批時提供融資。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 現金流及公平值利率風險

本集團擁有大額的銀行貸款及可換股債券，其存在利率風險。浮息借貸令本集團承受現金流利率風險，而定息借貸令本集團承受公平值利率風險。本集團目前並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。有關貸款利率及還款條款在附註19中披露。

除給予關聯方之貸款(附註37)、定期存款(附註16)及給予第三方之貸款(附註14)有固定利息外，本集團並無重大之計息資產。本集團之收入及經營現金流大致與市場利率變動無關。

(d) 外匯風險

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

此外，將人民幣換算為外幣須受中國內地政府所頒布之外匯管制規則及規例監管。

3.2 公平值估計

在活躍市場買賣的金融工具(例如買賣證券和可供出售證券)之公平值根據結算日的市場報價列賬。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價；而金融負債的適當市場報價為當時賣盤價。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。長期債務利用類似工具的市場報價或交易商報價釐定。其他技術，例如估計貼現現金流量，用以釐定其餘金融工具的公平值。

貿易應收款和應付款的賬面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。作為披露目的，金融負債公平值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

4.1 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 物業、機器及設備、租賃土地以及持作長期投資之發展中物業之公平值估計

物業、機器及設備、租賃土地以及持作長期投資之發展中物業乃於有事件或情況變動顯示其帳面值可能不能收回時作減值撥備。物業、機器及設備、租賃土地以及持作長期投資之發展中物業之可收回金額乃根據公平值減出售成本和未來使用價值孰高確認。此等計算及估值須作出判斷及推算。

(b) 投資物業之公平值估計

公平值之最佳憑證為類似租賃及其他合約於活躍市場中之現行價格。倘缺乏有關資料，本集團將會把金額厘訂在合理之公平值估算範圍內。於作出判斷時，本集團將考慮多項資料來源，包括：

- (i) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (ii) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (iii) 根據可靠之貼現現金流量估算作出之貼現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如於同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之市場評估之貼現率計算。

倘未能取得投資物業之現行或最近期價格，投資物業之公平值乃採用貼現現金流量方法厘訂。本集團所採用之假設乃主要根據各結算日之現行市況作出。

管理層對公平值作出估算時所依賴之主要假設與下列者有關：所收取之合約租金；預計未來市值租金；報廢期；維修需求；及合適之貼現率。此等估值會定期與實際市場數據，以及本集團與市場所錄得之實際交易作比較。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

4.1 關鍵會計估算及假設(續)

(b) 投資物業之公平值估計(續)

預計未來市值租金乃根據於同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金釐定。

(c) 當期稅項及遞延稅項之估計

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

倘管理層認為未來應課稅溢利可用作對銷暫時性差異或稅項虧損可予動用時，則會確認與若干暫時性差異有關之遞延稅項資產淨值及稅項虧損。倘與其結果與原先之估算不同，有關差異會對有關估算出現變動之期間內遞延稅項資產及稅項之確認構成影響。

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之界定。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受與實體持有的其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

5. 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要且唯一的分布報告形式。根據管理需要，本集團的主要業務位於中國境內。其經營活動包括五個行業分部：物業發展、生地開發、物業租賃、住宅科技產品的銷售與服務及高爾夫球場經營。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

5. 分部報告(續)

行業分部分析如下：

	二〇一五						總計
	物業發展	生地開發	物業租賃	住宅科技	高爾夫球場	分部間交易	
分部資料							
營業額	1,345,902,593	—	1,320,739	40,916,436	—	(8,666,975)	1,379,472,793
分部利潤	359,254,088	—	891,510	15,246,302	—	(876,435)	374,515,465
未分配成本							1,616,626
營業利潤							376,132,091
財務成本							(32,566,196)
聯營公司之投資溢利/(損失)	(8,585,702)	(23,984,483)	193,470,282	5,467,015	(2,628,576)	(2,223,722)	161,514,814
除稅前溢利							505,080,709
所得稅費用	(124,041,141)	—	—	(6,942,725)	—	—	(130,983,866)
除稅後溢利							374,096,843
應佔：							
本公司權益持有人							301,172,964
少數股東權益							72,923,879
							374,096,843
其他於損益表之信息							
折舊	9,774,881	—	—	1,051,089	—	—	10,825,970
商譽減值/攤銷	—	—	—	2,729,087	—	—	2,729,087
分部資產及負債							
分部資產	4,931,943,790	—	48,927,451	87,091,179	—	—	5,067,962,420
於聯營公司之投資	20,261,287	261,920,635	193,470,282	58,692,470	26,692,903	(2,223,722)	558,813,855
遞延稅項資產	19,085,090	—	—	—	—	—	19,085,090
未分配資產							436,844,261
總資產							6,082,705,626
分部負債	3,388,280,142	—	—	20,498,340	—	—	3,408,778,482
遞延稅項負債	—	—	4,383,860	—	—	—	4,383,860
未分配負債							1,044,333,273
總負債							4,457,495,615
資本性開支	316,473,468	—	—	193,231	—	—	316,666,699

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

5. 分部報告(續)

	二〇〇四					分部間交易	總計
	物業發展	生地開發	物業租賃	住宅科技	高爾夫球場		
分部資料							
營業額	508,005,895	—	880,222	92,529,923	—		601,416,040
分部利潤	62,100,992	—	(1,846,092)	15,068,094	—		75,322,994
未分配成本							(9,924,633)
營業利潤							65,398,361
財務成本							(901,335)
聯營公司之投資溢利/(損失)	264,369	54,361,122	—	(2,095,802)	—	(991,067)	51,538,622
除稅前溢利							116,035,648
所得稅費用	(21,594,067)	—	—	(2,034,193)	—		(23,628,260)
除稅後溢利							92,407,388
應佔：							
本公司權益持有人							90,248,765
少數股東權益							2,158,623
							92,407,388
其他於損益表之信息							
折舊	4,784,853	—	—	1,035,900	—		5,820,753
商譽減值/攤銷	—	—	—	327,160	—		327,160
分部資產及負債							
分部資產	3,708,810,306	—	136,511,996	203,375,749	—		4,048,698,051
於聯營公司之投資	36,675,996	273,397,592	—	35,033,773	—	(991,067)	344,116,294
遞延稅項資產	19,389,665	—	—	16,066	—		19,405,731
未分配資產							137,650,580
總資產							4,549,870,656
分部負債	2,974,557,343	—	—	26,441,978	—		3,000,999,321
遞延稅項負債	4,832,747	—	—	—	—		4,832,747
未分配負債							415,225,041
總負債							3,421,057,109
資本性開支	145,666,539	—	23,413,127	169,596	—		169,249,262

未分配成本指集團整體性開支。分部間交易按照一般商業條款執行並適用於無關聯之第三方。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

5. 分部報告(續)

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、租賃土地、持作長期投資之發展中物業、於聯營公司之投資、遞延稅項資產、以供出售之持有或發展中物業、存貨、應收款項及經營現金，不包括的項目主要為投資控股公司之應收款項及經營現金。分部負債指經營負債及遞延稅項負債，而不包括例如下若干集團整體性的借款等項目。資本性開支包括購入投資物業的費用、租賃土地的費用、持作長期投資之發展中物業的費用、及物業、機器及設備的費用，當中包括因收購附屬公司而添置的物業、機器及設備。

6. 物業、機器及設備

本集團

	二〇〇五					合計
	樓宇及建築物	租賃改良支出	傢具及辦公設備	車輛	在建工程	
成本						
年初餘額	71,978,373	1,700,738	6,824,150	22,570,155	10,092,879	113,166,295
添置	1,375,195	—	574,557	1,826,440	—	3,776,192
出售	(50,132,882)	—	(720,938)	(1,603,533)	(277,901)	(52,735,254)
匯兌折算差額	1,573,947	17,044	140,262	432,706	227,024	2,390,983
重分類自投資物業	78,174,280	—	—	—	—	78,174,280
年末餘額	102,968,913	1,717,782	6,818,031	23,225,768	10,042,002	144,772,496
累計折舊及減值損失						
年初餘額	6,846,322	1,238,662	3,007,646	7,896,880	—	18,989,510
本年度折舊	6,282,418	169,740	1,176,372	3,197,440	—	10,825,970
出售	(7,326,982)	—	(394,778)	(1,370,534)	—	(9,092,294)
匯兌折算差額	153,997	17,044	58,142	154,215	—	383,398
年末餘額	5,955,755	1,425,446	3,847,382	9,878,001	—	21,106,584
賬面淨值						
年末餘額	97,013,158	292,336	2,970,649	13,347,767	10,042,002	123,665,912
年初餘額	65,132,051	462,076	3,816,504	14,673,275	10,092,879	94,176,785

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

6. 物業、機器及設備(續)

	二〇〇四					
	樓宇及建築物	租賃改良支出	傢具及 辦公設備	車輛	在建工程	合計
成本						
年初餘額	61,065,232	1,699,315	6,283,991	18,594,976	28,318,466	115,961,980
添置	—	—	1,376,037	4,891,901	23,413,127	29,681,065
出售	(10,122,250)	—	(108,850)	(945,417)	—	(11,176,517)
匯兌折算差額	92,014	1,423	10,810	28,695	53,246	186,188
重分類至投資物業	20,943,377	—	(737,838)	—	(41,691,960)	(21,486,421)
年末餘額	71,978,373	1,700,738	6,824,150	22,570,155	10,092,879	113,166,295
累計折舊及減值損失						
年初餘額	5,740,678	1,067,500	2,155,366	5,276,817	—	14,240,361
本年度折舊	1,748,946	169,740	909,485	2,992,582	—	5,820,753
出售	(653,106)	—	(60,639)	(380,925)	—	(1,094,670)
匯兌折算差額	9,804	1,422	3,434	8,406	—	23,066
年末餘額	6,846,322	1,238,662	3,007,646	7,896,880	—	18,989,510
賬面淨值						
年末餘額	65,132,051	462,076	3,816,504	14,673,275	10,092,879	94,176,785
年初餘額	55,324,554	631,815	4,128,625	13,318,159	28,318,466	101,721,619

本年度，折舊費用中1,351,068港元(二〇〇四年：632,271港元)在營業成本中支銷，364,983港元(二〇〇四年：88,062港元)計入銷售費用及9,109,919港元(二〇〇四年：5,100,420港元)則計入管理費用。

於二〇〇四年十二月三十一日，本集團之部分物業、機器及設備已作為本集團銀行借款及綏信額度的擔保物抵押至銀行。詳見附註19。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

6. 物業、機器及設備(續)

本公司

	租賃改良支出	樓宇及建築物	二〇〇五 傢具及 辦公設備	車輛	合計
成本					
年初餘額	943,005	—	588,547	3,333,221	4,864,773
添置	—	—	35,457	—	35,457
年末餘額	943,005	—	624,004	3,333,221	4,900,230
累計折舊及減值損失					
年初餘額	480,930	—	422,822	1,040,848	1,944,600
本年度折舊	169,740	—	110,407	234,854	515,001
年末餘額	650,670	—	533,229	1,275,702	2,459,601
賬面淨值					
年末餘額	292,335	—	90,775	2,057,519	2,440,629
年初餘額	462,075	—	165,725	2,292,373	2,920,173

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

6. 物業、機器及設備(續)

	租賃改良支出	樓宇及建築物	二〇〇四 傢具及 辦公設備	車輛	合計
成本					
年初餘額	943,005	10,122,250	535,266	3,333,221	14,933,742
添置	—	—	60,541	—	60,541
出售	—	(10,122,250)	(7,260)	—	(10,129,510)
年末餘額	943,005	—	588,547	3,333,221	4,864,773
累計折舊及減值損失					
年初餘額	311,190	526,699	328,516	805,993	1,972,398
本年度折舊	169,740	126,407	100,243	234,855	631,245
出售	—	(653,106)	(5,937)	—	(659,043)
年末餘額	480,930	—	422,822	1,040,848	1,944,600
賬面淨值					
年末餘額	462,075	—	165,725	2,292,373	2,920,173
年初餘額	631,815	9,595,551	206,750	2,527,228	12,961,344

7. 投資物業

本集團

	二〇〇五	二〇〇四
年初餘額	126,419,117	111,944,168
重分類(至)／自物業、機器及設備	(78,174,280)	21,486,421
公平值損失(附註26)	(2,206,095)	(7,225,722)
匯兌折算差額	2,888,709	214,250
年初餘額	48,927,451	126,419,117

投資物業在二〇〇五年十二月三十一日由合格獨立估值師—BMI評估有限公司根據市場公開價格，並參考投資法考慮目前和未來估計的租金水平評估確認。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

7. 投資物業(續)

本集團持作投資之物業之賬面價值分析如下：

	二〇〇五	二〇〇四
在中國大陸持有		
50年期以上之租賃	37,051,069	112,646,436
10至50年期之租賃	11,876,382	13,772,681
	48,927,451	126,419,117

8. 租賃土地

本集團

	二〇〇五	二〇〇四
在中國大陸持有		
50年期以上之租賃	893,754,983	969,716,218
10至50年期之租賃	66,922,490	—
	960,677,473	969,716,218

本集團之租賃土地系預付土地經營租賃款項，其賬面價值分析如下：

	二〇〇五	二〇〇四
年初餘額	969,716,218	869,107,091
添置	164,416,317	184,055,877
出售已完工之物業	(174,577,081)	(68,539,301)
資本化為發展中物業之攤銷	(20,690,305)	(16,541,570)
匯兌折算差額	21,812,324	1,634,121
年末餘額	960,677,473	969,716,218
分析如下：		
非流動部分：關於持作長期投資之發展中物業	124,328,609	123,670,659
流動部分：關於以供出售之持有或發展中物業	836,348,864	846,045,559
	960,677,473	969,716,218

於二〇〇五年及二〇〇四年十二月三十一日，本集團之部分租賃土地已作為本集團銀行借款及綏信額度的擔保物抵押至銀行。詳見附註19。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

9. 持作長期投資之發展中物業

	二〇〇五	二〇〇四
期初賬面淨值	207,098,852	67,403,920
增加(包括利息資本化及租賃土地攤銷)	312,890,508	139,568,197
匯兌折算差額	4,658,380	126,735
期末賬面淨值	524,647,740	207,098,852

所有持作長期投資之發展中物業均位於中國上海。

於二〇〇五及二〇〇四年十二月三十一日，本集團之部分持作長期投資之發展中物業已作為本集團銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行。詳見附註19。

10. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項**本公司****(a) 於附屬公司之投資**

	二〇〇五	二〇〇四
應佔非上市公司之淨資產，成本值	510,902,054	432,902,054

於二〇〇五年十二月三十一日之附屬公司詳情參閱附註1。

(b) 應收附屬公司款項

除應收安置地的以3% (二〇〇四年：3%) 之年利率計息之無抵押且無固定償還期的款項約74,000,000港元 (二〇〇四年：約74,000,000港元) 外，本公司其他應收附屬公司之款項均無抵押，免息且無固定還款期限。應收安置地之款項的具體情況如下：

本公司於二〇〇二年五月二十九日公告本公司向第三方收購安置地52%的權益。根據股東協議，本集團與賣方(持有剩餘48%股東權益)同意按照各自所持有的安置地的股份，按照一般商業條款向安置地提供股東貸款。安置地系一家投資控股公司，其唯一的資產系持有某一物業發展項目99%的權益。於二〇〇五年十二月三十一日，安置地的所有股東借款約74,000,000港元均由本集團提供。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

11. 於聯營公司之投資

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
年初餘額	344,116,294	235,544,854	233,324,883	186,677,763
聯營公司權益溢利／(損失)				
— 除稅前溢利	244,623,504	76,153,137	—	—
— 稅項	(83,154,915)	(24,701,539)	—	—
— 少數股東權益	46,225	87,024	—	—
	161,514,814	51,538,622	—	—
匯兌折算差額	994,766	72,640	—	—
增加投資	12,015,766	56,960,178	—	46,647,120
溢利分配	(1,883,349)	—	—	—
其他權益變動(附註18)	44,784,651	—	—	—
商譽減值	(2,729,087)	—	—	—
	53,182,747	57,032,818	—	46,647,120
年末餘額	558,813,855	344,116,294	233,324,883	233,324,883

於聯營公司之投資明細列示如下：

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
投資於非上市公司，成本值				
— 金羅店	233,324,883	233,324,883	233,324,883	233,324,883
— 住宅新技術	24,397,110	24,397,110	—	—
— 碩誠	21,628,376	9,401,147	—	—
— 住宅寬頻	19,225,223	18,802,294	—	—
— 上海英特耐特	9,612,612	9,401,147	—	—
— 奧達光	7,755,888	7,552,881	—	—
— 利物得物業管理	1,163,126	1,137,539	—	—
	317,107,218	304,017,001	233,324,883	233,324,883
代表：				
— 收購時應佔聯營公司之淨資產	310,416,840	297,473,803	233,324,883	233,324,883
— 收購產生之商譽	6,690,378	6,543,198	—	—
	317,107,218	304,017,001	233,324,883	233,324,883
累計商譽減值(附註27)	(2,729,087)	—	—	—
應佔收購後損益減利潤分配	244,435,724	40,099,293	—	—
	558,813,855	344,116,294	233,324,883	233,324,883

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

11. 於聯營公司之投資 (續)

於二〇〇五年十二月三十一日之聯營公司詳情參閱附註1。本集團之重大聯營公司均為非上市公司，其信息列示如下：

(a) 金羅店**(i) 簡略綜合損益表－金羅店**

	二〇〇五	二〇〇四
營業額	799,487,779	1,551,797,190
除稅前溢利	553,975,886	173,253,168
稅項	(183,513,109)	(53,336,910)
除稅後溢利	370,462,777	119,916,258
少數股東權益	102,134	192,274
所有者應佔淨溢利	370,564,911	120,108,532
本集團應佔除稅及少數股東權益後淨溢利	167,717,679	54,361,122

於二〇〇五年度，除稅前溢利中包含約6.43億港元之投資物業公平值溢利。

(ii) 簡略綜合資產負債表－金羅店

	二〇〇五	二〇〇四
資產		
非流動資產	1,386,839,434	1,014,377,368
流動資產	2,917,344,747	2,231,379,753
	4,304,184,181	3,245,757,121
權益及負債		
股本	515,276,864	515,276,864
儲備	97,684,206	63,043
保留溢利	479,069,091	108,504,179
少數股東權益	(59,566)	42,755
非流動負債	2,370,928,801	210,053,080
流動負債	841,284,785	2,411,817,200
	4,304,184,181	3,245,757,121

金羅店主要系從事為政府進行生地開發、持有投資物業、經營酒店及會議中心以及經營一間高爾夫球場。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

11. 於聯營公司之投資 (續)

(a) 金羅店 (續)

為政府進行生地開發

由金羅店開發完畢之土地最終經政府拍賣過程而出售，金羅店因其提供之生地開發服務而可獲得土地售價的一定比例的金額作為其收入。由提供上述服務而產生之應佔溢利僅於土地被拍賣售出時確認。對於已開發但尚未拍賣售出之土地，金羅店按照已發生的土地開發成本的同等金額確認收入。

持有投資物業

金羅店持有一於二〇〇五年完工，可租賃面積約62,600平方米之商業街。根據會計準則40，該商業街應列作投資物業並進行評估。該物業歷史成本約2.6億港元，並於二〇〇五年十二月三十一日由合格獨立估值師—BMI評估有限公司根據市場公開價格評估確認為約9.03億港元。於二〇〇五年十二月三十一日，本集團於此聯營公司之投資溢利中的約1.93億港元系該評估增值所致。

經營酒店及會議中心

本集團之酒店物業及會議中心主要由一聯營公司—金羅店經營。歷史成本約6.42億港元之酒店物業及會議中心於二〇〇五年十二月三十一日由合格獨立估值師—BMI評估有限公司根據市場公開價格評估確認為約6.73億港元。除遞延稅項後評估溢利約9,250,000港元已列賬為本集團的股東權益之其他儲備(附註18)。

經營高爾夫球場

金羅店同時經營一間36洞高爾夫球場。歷史成本約4.4億港元之高爾夫球場及相關俱樂部會所於二〇〇五年十二月三十一日由合格獨立估值師—BMI評估有限公司根據重置成本法評估確認為5.29億港元。除遞延稅項後評估溢利約0.27億港元已列賬為本集團的股東權益之其他儲備(附註18)。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

11. 於聯營公司之投資 (續)**(b) 碩誠****(i) 簡略綜合損益表－碩誠**

	二〇〇五	二〇〇四
營業額	—	—
除稅前損失	(4,039,664)	(1,572,589)
稅項	1,333,089	842,791
除稅後損失	(2,706,575)	(729,798)
少數股東權益	19,756	—
所有者應佔淨損失	(2,686,819)	(729,798)
本集團應佔除稅及少數股東權益後淨損失	(1,209,069)	—

(ii) 簡略綜合資產負債表－碩誠

	二〇〇五	二〇〇四
資產		
非流動資產	3,281,340	2,231,661
流動資產	1,754,215,366	1,049,145,708
	1,757,496,706	1,051,377,369
權益及負債		
股本和儲備	43,701,188	45,397,085
少數股東權益	172,274	—
非流動負債	951,552,437	—
流動負債	762,070,807	1,005,980,284
	1,757,496,706	1,051,377,369

碩誠主要系從事開發位於上海一重大以供出售之居住物業項目。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

12. 以供出售之持有或發展中物業**本集團**

	二〇〇五	二〇〇四
在中國上海	1,543,941,810	1,293,819,789

於二〇〇四年及二〇〇五年十二月三十一日，部分本集團所持有的以供出售之持有或發展中物業已作為本集團之銀行借款及緩信額度的擔保物抵押至銀行。詳見附註19。

13. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
預付營業稅(附註21)	82,105,200	40,323,694	—	—
預付土地增值稅(附註21)	7,731,750	2,366,957	—	—
遞延房地產中介佣金	29,109,582	—	—	—
預付設備款	4,794,721	10,948,999	—	8,500,000
其他	3,704,930	1,473,726	—	—
	127,446,183	55,113,376	—	8,500,000

14. 其他應收款

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
為收購附屬公司權益所支付之誠意金(a)	288,378,352	—	—	—
借款(b)	44,031,190	56,628,000	44,031,190	56,628,000
應收子公司少數股東之款項(c)	64,110,314	35,079,717	—	—
應收瀚洋集團之利息收入及擔保收入(d)	—	10,138,221	—	—
其他	18,365,416	20,315,976	3,296,275	2,058,117
	414,885,272	122,161,914	47,327,465	58,686,117

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

14. 其他應收款(續)

- (a) 本集團及福程實業有限公司(「LCE」)分別持有安信置地之52%及48%權益。安信置地持有安信復興之99%的權益。安信復興系一家於上海市市中心開發帶商場之豪華居住物業的物業開發公司。於二〇〇五年十二月三十一日，此物業尚處於開發建造階段。

於二〇〇五年十月十日，本集團與LCE簽署意向書，以3億元人民幣(折合約2.88億港元)購買LCE在此物業開發公司之商場的47.52%的間接收益權。為鎖定收購價格，本集團已於二〇〇五年十月二十六日向LCE所指定之國內收款公司支付3億元人民幣作為誠意金。此誠意金無息且無抵押。該交易將於意向書所規定之條件達成之時完成。預定完成日為二〇〇六年六月三十日(「完成日」)，於完成日此誠意金將轉做此交易之收購付款。於完成日，如此交易因任何原因無法完成，LCE將向本集團歸還所有誠意金。

- (b) 於二〇〇四年五月，本公司向一家公司提供為期18個月之726萬美元的貸款(折合約5,660萬港幣)。該公司唯一董事系安信置地目前的少數股東LCE的股東及董事。該貸款的年利率為10%。尚未償還之餘額展期至二〇〇六年六月三十日到期。
- (c) 應收附屬公司之少數股東款項無息且無固定收款期。
- (d) 於二〇〇四年十二月三十一日，本集團為瀚洋集團公司之銀行借款提供擔保，並因此向瀚洋集團公司收取約180萬港元之擔保費用。本集團亦為瀚洋集團公司提供借款，並因此向瀚洋集團公司收取約830萬港元之利息收入。此擔保及利息收入已於二〇〇五年度收悉。

應收附屬公司之少數股東的款項預計可於一年之內收回。其他應收款之賬面價值約為其公平價值。

15. 應收賬款

本集團

	二〇〇五	二〇〇四
應收賬款	10,586,514	7,443,791
減：壞賬準備	—	—
	10,586,514	7,443,791

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

15. 應收賬款(續)

應收賬款賬齡分析如下：

	二〇〇五	二〇〇四
一年以內	10,586,514	7,347,766
一年至二年	—	96,025
	10,586,514	7,443,791

應收賬款之賬面價值約為其公平價值。由於本集團擁有大量客戶群，此應收賬款並無相關信貸風險。

16. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
現金	138,476	207,199	21,688	45,132
活期存款	1,025,647,032	848,263,379	19,344,191	32,796,167
定期存款	350,000,000	—	350,000,000	—
現金及現金等價物	1,375,785,508	848,470,578	369,365,879	32,841,299
已抵押之存款(附註19)	12,330,350	133,988,755	12,330,350	12,068,972
限制性銀行存款	7,701,156	1,439,909	—	—
現金及銀行存款	1,395,817,014	983,899,242	381,696,229	44,910,271

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，定期存款的實際利率為4.07%（二〇〇四年：無）。所有的定期存款之到期期間均為一至兩個月。

於二〇〇五年十二月三十一日，990,750港元（二〇〇四年：1,439,909港元）之銀行存款因作為擔保而被限制使用（附註35）。

現金及現金餘額的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
港元	381,060,665	45,364,378	380,971,096	44,735,396
美元	79,527,235	13,607,064	725,133	174,875
人民幣	935,229,114	924,927,800	—	—
	1,395,817,014	983,899,242	381,696,229	44,910,271

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

17. 股本**本集團及本公司**

	股份數目 (千計)	金額		
		普通股	股份溢價	合計
於二〇〇四年一月一日	1,354,630	135,463,000	596,031,390	731,494,390
行使購股權時派發股份(a)	170	17,000	59,500	76,500
於二〇〇四年十二月三十一日	1,354,800	135,480,000	596,090,890	731,570,890
行使購股權時派發股份(a)	51,000	5,100,000	16,930,000	22,030,000
發行以股代息股份(b)	35,930	3,592,956	27,306,467	30,899,423
可換股債券轉股時發行股份(c)	68,100	6,810,035	67,760,554	74,570,589
於二〇〇五年十二月三十一日	1,509,830	150,982,991	708,087,911	859,070,902

本公司的授權股本為4,000,000,000股(二〇〇四年：2,000,000,000股)，每股面值為0.10港元(二〇〇四年：每股面值0.10港元)。所有已發行股份均已全數繳足。

(a) 購股權

經二〇〇二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權授予僱員之時起即已歸屬，且毋須完成服務期(無歸屬期)即可享有購股權。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二〇〇九年十一月十一日(以較早者)屆滿。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

17. 股本(續)**(a) 購股權(續)**

尚未行使之購股權股份數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二〇〇五		二〇〇四	
	平均行使價 每股港元	購股權	平均行使價 每股港元	購股權
年初數	0.43	51,000,000	0.44	50,170,000
本年授出數(i)	0.87	1,500,000	0.53	1,000,000
本年行使數(ii)	0.43	(51,000,000)	0.45	(170,000)
本年取消或過期數		—		—
年末數	0.87	1,500,000	0.43	51,000,000

(i) 於二〇〇五年二月四日及二〇〇五年五月二十七日授出之500,000購股權及1,000,000購股權(2004年：1,000,000購股權)，其行使價格分別為每股0.94港元及0.83港元(二〇〇四年五月二十一日：授出購股權之行使價格為每股0.53港元)。

(ii) 於二〇〇五年度，50,000,000股購股權及1,000,000股購股權被行使(二〇〇四年：170,000股購股權被行使)，行使價格分別為每股0.43港元及0.53港元(二〇〇四年：行使價格為每股0.45港元)。

於年底，尚未行使的購股權列示如下：

到期日	行使價格 每股港元	購股權數量		歸屬比例	
		二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
二〇〇七年一月四日	0.43	—	50,000,000	—	100%
二〇〇七年十月二十一日	0.53	—	1,000,000	—	100%
二〇〇八年三月四日	0.94	500,000	—	100%	—
二〇〇八年六月二十七日	0.83	1,000,000	—	100%	—
		1,500,000	51,000,000		

在期內授出購股權的公平值利用Black-Scholes-Merton購股權價格模式釐定為248,495港元。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

17. 股本(續)**(a) 購股權(續)**

以下為該模式使用的主要參數：

購股權授出日	二〇〇五年 二月四日	二〇〇五年 五月二十七日
授出日之購股權公平值	0.18	0.16
授出日之平均市價	0.94	0.84
行使價格	0.94	0.83
標準差	48.86%	48.89%
預期派息率	3.51%	5.03%
零風險利率	1.73%	2.90%

按照預期股價回報的標準差而計量的波動幅度，根據過去一年每日股價的統計分析計算。

- (b) 根據二〇〇五年四月二十日通過之會議決議，本公司採取以股代息派發末期股息，惟股東可選擇收取面值為每股0.1港元之普通股股份代替現金股息(附註33)。因此於本年度增發之股份如下：

	新發行之 普通股數量	每股普通股 股份發行價格	發行日期
截至二〇〇四年十二月三十一日止年度 末期股息(附註33)	35,929,561	0.86港元	二〇〇五年 六月十三日

- (c) 本期內，債券持有人已以1.116港元每股之轉換價格行使換股權，據此本公司發行下述普通股股份：

普通股股份發行日期	可換股債券面值	新發行普通股 股份數量
二〇〇五年二月二十三日	10,000,000	8,960,573
二〇〇五年二月二十五日	5,000,000	4,480,286
二〇〇五年三月一日	8,000,000	7,168,458
二〇〇五年三月四日	5,000,000	4,480,286
二〇〇五年十月四日	10,000,000	8,960,573
二〇〇五年十月七日	33,000,000	29,569,892
二〇〇五年十月七日	5,000,000	4,480,286
	76,000,000	68,100,354

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

18. 其他儲備

本集團

	可換股債券	購股權	高爾夫球場 及酒店 物業重估	投資 物業重估	法定 盈餘公積 (a)	法定公益金 (a)	匯兌儲備	合計
二〇〇四年一月一日餘額，如前呈報	—	—	—	9,700,608	15,875,844	14,422,826	(3,675,334)	36,323,944
因追溯採納會計實務準則—詮釋3之 期初調整	—	—	—	—	—	—	1,571,120	1,571,120
因追溯採納會計準則40號之期初調整	—	—	—	(9,700,608)	—	—	—	(9,700,608)
二〇〇四年一月一日餘額，重列	—	—	—	—	15,875,844	14,422,826	(2,104,214)	28,194,456
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,470,417	1,470,417
發行可換股債券—權益部分(附註20)	32,859,749	—	—	—	—	—	—	32,859,749
溢利分配	—	—	—	—	10,132,238	4,362,561	—	14,494,799
二〇〇四年十二月三十一日，重列	32,859,749	—	—	—	26,008,082	18,785,387	(633,797)	77,019,421
二〇〇四年十二月三十一日餘額， 如前呈報	—	—	—	3,287,978	26,008,082	18,785,387	(1,304,925)	46,776,522
發行可換股債券—權益部分	32,859,749	—	—	—	—	—	—	32,859,749
因採納會計準則40號之期初調整	—	—	—	(3,287,978)	—	—	—	(3,287,978)
因追溯採納會計實務準則—詮釋3之 期初調整	—	—	—	—	—	—	671,128	671,128
二〇〇四年十二月三十一日，重列	32,859,749	—	—	—	26,008,082	18,785,387	(633,797)	77,019,421

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

18. 其他儲備(續)

	可換股債券	購股權	高爾夫球場 及酒店 物業重估	投資 物業重估	法定 盈餘公積 (a)	法定公益金 (a)	匯兌儲備	合計
聯營公司持有之部分資產重估溢利 (扣除稅項)(附註11)	—	—	35,945,975	—	—	—	—	35,945,975
溢利分配	—	—	—	—	9,090,774	2,840,317	—	11,931,091
貨幣匯兌差額								
— 本集團	—	—	—	—	—	—	15,944,260	15,944,260
— 聯營公司	—	—	—	—	—	—	8,838,676	8,838,676
歸屬購股權(附註17)	—	248,495	—	—	—	—	—	248,495
可換股債券轉股時發行之股份								
— 權益部分(附註20)	(8,269,342)	—	—	—	—	—	—	(8,269,342)
發行可換股債券—權益部分(附註20)	3,851,724	—	—	—	—	—	—	3,851,724
二〇〇五年十二月三十一日，餘額	28,442,131	248,495	35,945,975	—	35,098,856	21,625,704	24,149,139	145,510,300

本集團的儲備變動已在綜合權益變動表中列示。

根據中國的有關法律及法規，在中國註冊成立的公司應從法定會計報表的淨利潤中提取一定的法定儲備，以作特定用途。

在中國註冊成立的集團內公司從法定賬目淨溢利(彌補以前年度之損失後)中提取10%為法定盈餘公積。法定盈餘公積餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。法定盈餘公積經批准可以用於沖抵以前財務年度的損失或轉增資本。但於轉增資本後該法定盈餘公積須至少維持於公司註冊資本之25%。

在中國註冊成立的集團內公司從法定賬目淨溢利(彌補以前年度之損失後)中提取5%—10%作為法定公益金。此法定公益金可用作職工福利的資本開支。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

18. 其他儲備(續)

本公司

	可換股債券	購股權	其他	合計
二〇〇四年一月一日餘額	—	—	(232,785)	(232,785)
發行可換股債券—權益部分(附註20)	32,859,749	—	—	32,859,749
二〇〇四年十二月三十一日餘額	32,859,749	—	(232,785)	32,626,964
二〇〇五年一月一日餘額，如上	32,859,749	—	(232,785)	32,626,964
授出購股權(附註17)	—	248,495	—	248,495
可換股債券轉股時發行之股份—權益部分 (附註20)	(8,269,342)	—	—	(8,269,342)
發行可換股債券—權益部分(附註20)	3,851,724	—	—	3,851,724
二〇〇五年十二月三十一日餘額	28,442,131	248,495	(232,785)	28,457,841

19. 銀行借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
短期銀行借款				
— 抵押借款	20,000,000	85,808,029	20,000,000	20,000,000
長期銀行借款				
— 抵押借款	1,295,695,057	876,971,158	430,560,000	108,973,320
長期銀行借款到期情況如下：				
— 一年內到期	465,141,411	98,217,908	128,700,000	60,613,320
— 一至二年內到期	554,797,082	778,753,250	160,680,000	48,360,000
— 三至五年內到期	275,756,564	—	141,180,000	—
	1,295,695,057	876,971,158	430,560,000	108,973,320
減：一年內到期之長期借款	(465,141,411)	(98,217,908)	(128,700,000)	(60,613,320)
	830,553,646	778,753,250	301,860,000	48,360,000

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

19. 銀行借款(續)

短期銀行借款

於二〇〇五年十二月三十一日，約20,000,000港元之短期銀行借款(二〇〇四年：約20,000,000港元)系本公司安排由約12,000,000港元的定期存款(二〇〇四年：約12,000,000港元)抵押後開具的備用信用證擔保(附註16)。

於二〇〇四年十二月三十一日，其餘短期銀行借款約66,000,000港元均由本集團的租賃土地提供抵押(附註8)。

長期銀行借款

於二〇〇五年十二月三十一日，長期銀行借款中約394,000,000港元(二〇〇四年：無)為銀行安排的上海企業年金中心借款(委托借款)。此借款由本集團的租賃土地及部分持作長期投資之發展中物業抵押。根據此借款協議於二〇〇五年十二月三十一日之年息為6.92%，但該利息會隨市場變化而調整。

於二〇〇五年十二月三十一日，長期銀行借款中約382,000,000港元(二〇〇四年：無)系21家新成立於英屬維爾京群島之附屬公司(附註1)以購買21套安信復興開發之住宅為目的所借。此抵押借款由本公司、上述21家成立於英屬維爾京群島之附屬公司及本公司董事會主席施建先生擔保，由本集團持有之22家成立於英屬維爾京群島之附屬公司(包括21家新成立於英屬維爾京群島之附屬公司)的普通股股份抵押，該股份代表本集團所持之淨資產約303,000,000港元，以及由上述21家成立於英屬維爾京群島之附屬公司所購買之21套住宅抵押共同擔保。該協議下利率為倫敦銀行同業拆借利率上浮1.85%。

於二〇〇五年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約48,000,000港元(二〇〇四年：約109,000,000港元)系根據二〇〇三年五月二十三日與多家金融機構所簽訂的財團借款協議所借之款項。此借款協議授信額度約為121,000,000港元，期限為借款協議簽訂日起三年。該協議下利率為香港銀行同業拆借利率上浮1.5%。該等借款系由本集團所持之超能通訊有限公司之普通股作為抵押，該股權代表的由本集團所持之淨資產約178,000,000港元(二〇〇四年：約100,000,000港元)。

於二〇〇五年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約471,000,000港元(二〇〇四年：約366,000,000港元)系由本集團持有之租賃土地、持作長期投資之發展中物業及以供出售之持有或發展中物業抵押。

於二〇〇四年十二月三十一日，長期銀行借款中約402,000,000港元的借款系由公司主席施建先生，本公司及安信置地之少數股東共同擔保。並由本集團及該少數股東所持安信置地之普通股，供出售而持有的安信復興(安信置地之附屬公司)之發展中土地及建築物及安信復興之銀行賬戶作為抵押(附註16)。被抵押的安信置地之普通股股權代表由本集團所持之淨資產約為167,000,000港元。於二〇〇五年度本集團已全額償還此長期銀行借款。

於二〇〇四年十二月三十一日，長期銀行借款中約160,000港元的借款系由本公司之車輛作抵押。於二〇〇五年度本集團已全額償還此長期銀行借款(附註6)。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

19. 銀行借款(續)**銀行借款抵押安排合計**

於二〇〇五年十二月三十一日，前述段落所披露的本集團的短期銀行借款、長期銀行借款及銀行授信額度系由租賃土地約504,000,000港元(二〇〇四年：約687,000,000港元)(附註8)、持作長期投資之發展中物業約525,000,000港元(二〇〇四年：約207,000,000港元)(附註9)及以供出售之持有或發展中物業約460,000,000港元(二〇〇四年：504,000,000港元)(附註12)抵押。

於結算日的實際利率如下：

	二〇〇五			二〇〇四		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	5.5960%	—	—	2.0872%	—	5.7600%
長期銀行借款	—	6.2175%	6.3339%	2.8372%	4.2900%	5.4897%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值約為其公平價值。

銀行借款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
港元	20,000,000	329,385,188	20,000,000	20,163,320
美元	430,560,000	108,810,000	430,560,000	108,810,000
人民幣	865,135,057	524,583,999	—	—
	1,315,695,057	962,779,187	450,560,000	128,973,320

於結算日本集團有下列未提取借款授信額度：

	二〇〇五	二〇〇四
浮息授信額度		
—一年內到期	67,675,670	114,693,993
—一年以上到期	19,500,000	—
	87,175,670	114,693,993

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

20. 可換股債券

本集團及本公司

於二〇〇四年五月三日，本公司以每股普通股轉換價格1.116港元，發行本金總額302,000,000港元，於二〇〇九年五月三日期滿(「到期日」)之零息可換股債券。除非之前已贖回、轉換或購買及已注銷，該等債券將於到期日按本金額之111.63%贖回。(「可換股債券1」)

於二〇〇五年十一月九日，本公司以每股普通股初步轉換價1.35港元(可於二〇〇六年十一月九日調整一次)，發行本金總額386,000,000港元，於二〇一〇年十一月九日期滿(「到期日」)之可換股債券。該債券年息3.5%且於每周年初予以支付。於發生轉換或提前贖回之時，毋須對該預付利息進行彌補性償還。除非之前贖回、轉換或購買及取消該，該可換股債券將於到期日按本金額之110%贖回。(「可換股債券2」)

賣出之賣出期權(債券持有人之提早贖回權)、買入之買入期權(債券發行人之提早贖回權)以及負債部分和權益兌換部份的公平值於發行債券時釐定。

記錄於負債中之負債部份之公平值，根據相同類別之非可換股債券之市場利率釐定，並扣除相應之交易成本。記錄於衍生金融負債之賣出之賣出期權的公平值，每年重估，重估增減額於損益表列支。剩餘金額相當於權益兌換部份的價值，扣除遞延所得稅後，記錄在股東權益之其他儲備中(附註18)。

在資產負債表確認的可換股債券計算如下：

	二〇〇五		二〇〇四
	可換股債券1	可換股債券2	合計
發行的可換股債券的票面值	302,000,000	386,000,000	688,000,000
扣減發行費用	(11,160,024)	(19,810,651)	(30,970,675)
扣減賣出之賣出期權	(15,845,196)	(17,416,444)	(33,261,640)
權益部分(附註18)	(32,859,749)	(3,851,724)	(36,711,473)
於發行時初步確認的負債部份	242,135,031	344,921,181	587,056,212
累計利息費用(附註29)	26,532,292	2,335,317	28,867,609
預付利息費用	—	(13,510,000)	(13,510,000)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註17、18)	(66,301,247)	—	(66,301,247)
於十二月三十一日的負債部分	202,366,076	333,746,498	536,112,574
減：記錄於流動負債部分	(202,366,076)	—	(202,366,076)
記錄於非流動負債部分	—	333,746,498	333,746,498
			253,147,841

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

20. 可換股債券(續)

於二〇〇五年十二月三十一日，尚未轉換之可換股債券1的面值為226,000,000港元(二〇〇四年：302,000,000港元)。於二〇〇五年十二月三十一日，負債部分之公平值為209,000,000港元。負債部分公平值以未來現金流量按借款利率6.045%折算確認。可換股債券1之利息費用按6.822%之實際利率釐定，並列賬於負債部分。

於二〇〇五年十二月三十一日，尚未轉換之可換股債券2的面值為386,000,000港元(二〇〇四年：無)。於二〇〇五年十二月三十一日，負債部分之公平值為367,000,000港元。負債部分公平值以未來現金流量按借款利率6.045%折算確認。可換股債券2之利息費用按8.125%之實際利率釐定，並列賬於負債部分。

衍生金融工具－賣出之賣出期權

	二〇〇五	二〇〇四
二〇〇四年一月一日餘額	15,466,422	—
可換股債券轉入	17,416,444	15,845,196
公允價值溢利(附註26)	(4,697,152)	(378,774)
二〇〇五年十二月三十一日餘額	28,185,714	15,466,422

由於買入之買入期權的公允價值並不重大，沒有單獨記錄。

於二〇〇五年十二月三十一日，衍生金融工具的公平值由BMI評估有限公司根據Binomial評估方法確認。

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，面值76,000,000港元(二〇〇四年：無)之可換股債券1已轉換為68,100,354股本公司普通股股份(二〇〇四年：無)(附註17)。

於二〇〇五年十二月三十一日，尚無可換股債券2轉換為本公司普通股股份(附註17)。

於二〇〇五年十二月三十一日，由於可換股債券1可於二〇〇六年五月三日被債券持有人要求贖回，賬面值為202,366,076港元之可換股債券1的負債部分列示於流動負債。

21. 預售發展中物業之預收賬款

本集團

	二〇〇五	二〇〇四
預售發展中物業之預收賬款	1,996,547,754	1,712,387,993

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

21. 預售發展中物業之預收賬款(續)

本集團於物業尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，較多的銷售金額須於簽署預售合同之時即刻支付。本集團收到之預收賬款毋須承擔利息費用。營業稅及土地增值稅通常由稅務局分別根據預收賬款的5%及1%徵收，並作為預付營業稅及預付土地增值稅列賬於「預付款項及其他流動資產」(附註13)。

22. 遞延所得稅

本集團

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

	二〇〇五	二〇〇四
遞延稅項資產：		
— 超過1年後收回的遞延稅項資產	1,322,157	1,293,071
— 在1年內收回的遞延稅項資產	17,762,933	18,112,660
	19,085,090	19,405,731

	二〇〇五	二〇〇四
遞延稅項負債：		
— 超過1年後支銷的遞延稅項負債	4,383,860	4,832,747
— 在1年內支銷的遞延稅項負債	—	—
	4,383,860	4,832,747

遞延所得稅賬的總變動如下：

	二〇〇五	二〇〇四
餘額·年初	14,572,984	4,073,323
在損益表確認(附註30(a))	(197,333)	10,492,002
匯兌差額	325,579	7,659
餘額·年終	14,701,230	14,572,984

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

22. 遞延所得稅(續)

年內遞延稅項資產及遞延稅項負債變動分別如下：

遞延稅項資產：

	可於未來抵減之 稅務虧損	公平值損失	合計
於二〇〇四年一月一日，如前呈報	5,233,964	—	5,233,964
因追溯採納會計實務準則—詮釋3之期初調整	4,569,704	—	4,569,704
於二〇〇四年一月一日，重列	9,803,668	—	9,803,668
在損益表確認	8,290,558	1,293,071	9,583,629
匯兌差額	18,434	—	18,434
於二〇〇四年十二月三十一日	18,112,660	1,293,071	19,405,731
於二〇〇五年一月一日，如前呈報	—	—	—
因追溯採納會計實務準則—詮釋3之期初調整	18,112,660	—	18,112,660
因追溯採納會計準則—詮釋21之期初調整	—	1,293,071	1,293,071
於二〇〇五年一月一日，重列	18,112,660	1,293,071	19,405,731
在損益表確認	(748,723)	—	(748,723)
匯兌差額	398,996	29,086	428,082
於二〇〇五年十二月三十一日	17,762,933	1,322,157	19,085,090

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

22. 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債：

	收入確認差異	公平值溢利	其他	合計
於二〇〇四年一月一日，如前呈報	79,842,888	—	979,582	80,822,470
因追溯採納會計實務準則－詮釋3之期初調整	(79,842,888)	—	—	(79,842,888)
因追溯採納會計準則－詮釋21之期初調整	—	4,750,763	—	4,750,763
於二〇〇四年一月一日，重列	—	4,750,763	979,582	5,730,345
在損益表確認	—	(1,091,417)	183,044	(908,373)
匯兌差額	—	10,576	199	10,775
於二〇〇四年十二月三十一日	—	3,669,922	1,162,825	4,832,747
於二〇〇五年一月一日，如前呈報	160,269,002	—	1,162,825	161,431,827
因追溯採納會計實務準則－詮釋3之期初調整	(160,269,002)	—	—	(160,269,002)
因追溯採納會計準則－詮釋21之期初調整	—	3,669,922	—	3,669,922
於二〇〇五年一月一日，重列	—	3,669,922	1,162,825	4,832,747
在損益表確認	—	(728,011)	176,621	(551,390)
匯兌差額	—	80,870	21,633	102,503
於二〇〇五年十二月三十一日	—	3,022,781	1,361,079	4,383,860

就結算稅務虧損及投資物業重估而確認的遞延所得稅資產僅限有關之稅務利益有可能透過未來應交稅溢利實現的部分引致臨時性差異的稅務影響。

遞延稅項負債主要系可於未來支銷的投資物業重估收益引致臨時性差異的稅務影響。

於二〇〇五年十二月三十一日並無重大尚未計提的遞延稅項。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

23. 應付賬款**本集團**

	二〇〇五	二〇〇四
應付賬款	361,026,904	314,405,445

應付賬齡分析如下：

	二〇〇五	二〇〇四
一年以內	357,238,328	314,371,977
一年至二年	3,788,576	33,468
	361,026,904	314,405,445

一年期以上應付賬款主要系本集團之不同物業項目之質保金。

24. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	二〇〇五	二〇〇四	二〇〇五	二〇〇四
應付土地增值稅(附註30(b))	35,948,917	14,547,969	—	—
銷售佣金	9,921,254	—	—	—
應付銷售中介之款項	7,087,765	26,237,266	—	—
收取建築公司保證金	6,728,828	14,101,720	—	—
應付附屬公司少數股東之股息	6,425,665	5,061,807	—	—
應付營業稅(附註30(c))	2,860,851	1,145,038	—	—
收取客戶保證金	2,541,090	24,409,225	—	6,552,000
其他應付稅項(附註30(d))	1,431,804	1,157,843	—	—
預提廣告費	—	1,885,036	—	—
其他	23,705,272	26,588,072	6,758,447	1,601,429
	96,651,446	115,133,976	6,758,447	8,153,429

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

25. 營業額

於年內已確認的營業額如下：

	二〇〇五	二〇〇四
出售／預售持有或發展中物業	1,345,902,593	508,005,895
建造智能化網絡基礎設施之收入	8,683,515	63,441,154
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	23,565,946	29,088,769
物業出租收入	1,320,739	880,222
	1,379,472,793	601,416,040

26. 其他收益－淨額

	二〇〇五	二〇〇四
政府補貼	7,057,034	5,321,989
利息收入		
— 銀行存款	7,128,676	1,816,790
— 定期貸出款(附註14(b))	6,243,368	—
— 給予聯營公司之貸款(附註37(b))	16,817,174	—
— 借予瀚洋集團之款項	—	8,333,201
	30,189,218	10,149,991
向瀚洋集團收取之擔保費用	—	1,805,020
物業、機器及設備處置溢利，淨額	6,489,923	2,331,731
投資物業公平值損失(附註7)	(2,206,095)	(7,225,722)
按公平值透過損益列賬的衍生金融工具：		
— 公平值溢利(已實現及未實現)(附註20)	4,697,152	378,774
其他	1,309,916	216,111
	47,537,148	12,977,894

於二〇〇五年度本集團由於各物業發展活動分別收到來自於各市政當局的政府補貼。附屬公司收到之政府補貼為根據已付營業稅的25%及已付所得稅的40%(二〇〇四：已付營業稅的25%及已付所得稅的40%)計算所得之財政補貼。此補貼均來源於二〇〇四年度所支付之稅項。由於該財政補貼由財政局制定並批准，本集團無法保證可繼續享有此財政補貼。因此，財政補貼僅就所收到之補貼款作為政府補貼列賬。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

27. 按性質分類的費用

列在售出營業成本、銷售費用及管理費用內的費用分析如下：

	二〇〇五	二〇〇四
物業、機器及設備折舊(附註6)	10,825,970	5,820,753
商譽減值(附註11)	2,729,087	—
僱員福利開支(附註28)	30,648,931	26,569,561
營業稅金及附加以及土地增值稅(附註30(c), (b))	106,587,748	32,174,916
存貨成本		
— 持有或發展中物業成本	816,143,768	358,116,890
— 基礎設施建設成本	7,519,543	47,232,151
— 存貨成本	20,274,458	27,238,436
辦公室經營租賃費用	6,895,727	1,685,759
廣告成本	15,500,436	19,187,835
核數師酬金	2,200,000	1,400,000
出售物業之維修基金	5,014,456	2,294,859
匯兌(溢利)/損失，淨額	(3,406,869)	118,880

28. 僱員福利開支

	二〇〇五	二〇〇四
工資及薪酬	27,038,461	24,071,042
退休和社會福利	3,361,975	2,498,519
授予主要管理層的購股權(附註37(b))	248,495	—
	30,648,931	26,569,561

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

28. 僱員福利開支(續)**(a) 董事及高級管理層薪酬**

截至二〇〇五年及二〇〇四年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

董事姓名	薪金	二〇〇五	
		其他福利	合計
執行董事			
— 施建先生	2,000,000	—	2,000,000
— 李耀民先生	1,558,000	1,100,000	2,658,000
— 虞海生先生	1,500,000	—	1,500,000
— 錢仍輝先生	1,000,000	—	1,000,000
— 蔣旭東先生	970,000	—	970,000
非執行董事			
— 張永銳先生	300,000	—	300,000
— 王汝笠先生	—	—	—
獨立非執行董事			
— 桑榮林先生	58,000	—	58,000
— 楊國榮先生	150,000	—	150,000
— 基倫勛爵	200,000	—	200,000
— 耿毓修先生	120,000	—	120,000
— 葉怡福先生	200,000	—	200,000

董事姓名	薪金	二〇〇四	
		其他福利	合計
執行董事			
— 施建先生	2,000,000	—	2,000,000
— 李耀民先生	1,500,000	—	1,500,000
— 虞海生先生	1,500,000	—	1,500,000
— 蔣旭東先生	970,000	—	970,000
— 施建東先生	—	—	—
非執行董事			
— 張永銳先生	150,000	—	150,000
— 王汝笠先生	—	—	—
獨立非執行董事			
— 桑榮林先生	58,000	—	58,000
— 楊國榮先生	—	—	—
— 基倫勳爵	200,000	—	200,000
— 耿毓修先生	120,000	—	120,000
— 葉怡福先生	—	—	—

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

28. 僱員福利開支(續)**(a) 董事及高級管理層薪酬(續)**

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，李耀民先生獲得一輛轎車並已作為其他福利列賬。

截至二〇〇五年及二〇〇四年十二月三十一日止年度，無任何袍金、酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

年內非執行董事王汝笠先生放棄其酬金(二〇〇四年：執行董事施建樂先生、非執行董事王汝笠先生放棄其酬金)。

(b) 五位最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括四位(二〇〇四年:三位)董事，他們的薪酬已在上文呈報的分析中反映。本年度支付予其餘一位(二〇〇四年:兩位)人士的薪酬如下：

	二〇〇五	二〇〇四
基本薪金、服務房屋津貼、購股權、其他津貼和實物利益	1,548,495	912,263
獎金	—	—
退休計劃	60,000	48,014
失去職位的補償—合約款項	—	—
	1,608,495	960,277

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二〇〇五	二〇〇四
薪酬範圍		
0—1,000,000港元	—	2
1,000,001港元—1,500,000港元	—	—
1,500,001港元—2,000,000港元	1	—

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

29. 財務成本

	二〇〇五	二〇〇四
利息費用		
銀行貸款利息—須於五年內全部償還	52,701,690	36,864,707
可換股債券1利息—須於五年內全部償還(附註20)	15,519,482	11,012,810
可換股債券2利息—須於五年內全部償還(附註20)	2,335,317	—
借貸安排費	1,465,779	2,712,500
借貸成本總額	72,022,268	50,590,017
減：資本化作為持有或發展中物業的成本	(39,456,072)	(49,688,682)
於損益表中列支的利息費用	32,566,196	901,335

截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，利息加權平均資本化率為5.27%（二〇〇四年：4.81%）。

30. 稅項**(a) 所得稅**

	二〇〇五	二〇〇四
即期—中國稅項	130,786,533	34,120,262
遞延稅項(附註22)	197,333	(10,492,002)
稅項支出	130,983,866	23,628,260

本集團之主要經營業務在中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除永高建設外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設系註冊於經濟技術開發區所在城市的老城區之中外合資生產型企業，二〇〇五年度按27%的適用稅率繳納企業所得稅。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二〇一六年為止。由於本集團並無任何於香港產生的應課稅溢利，亦毋須繳納香港利得稅。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

30. 稅項(續)**(a) 所得稅(續)**

本集團稅項與假若採用本集團一般適用之稅率33%而計算之理論稅額之差額如下：

	二〇〇五	二〇〇四
除稅前溢利	505,080,709	116,035,648
減：聯營公司損失	(161,514,814)	(51,538,622)
	343,565,895	64,497,026
按適用稅率33%計算之所得稅金額(二〇〇四年：33%)	113,376,745	21,284,018
不可抵扣的費用而造成的所得稅影響	10,058,676	300,837
未確認為遞延稅項資產之稅務虧損	9,087,662	7,369,093
以前年度未確認的稅務虧損之遞延稅項的確認	—	(2,563,707)
附屬公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(1,539,217)	(2,761,981)
所得稅費用	130,983,866	23,628,260

對於預售之發展中物業，稅務局要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於二〇〇五年十二月三十一日，預付所得稅約為4,700萬港元(二〇〇四年：約為1,400萬港元)。

(b) 土地增值稅

截至二〇〇五年及二〇〇四年十二月三十一日止年度，本集團根據當地稅務局的要求按出售／預售物業收入的1%計提並支付土地增值稅。於二〇〇五年十二月三十一日，本集團根據董事會估算之當本集團項目結算時需要額外支付之土地增值稅計提額外撥備。

(c) 營業稅及附加

本集團按出售／預售物業收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入的5%交納營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包價款後)的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

30. 稅項(續)

(d) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售和採購總額的17%繳納。購買原材料、半成品等所支付的進項稅額可以沖抵在銷售環節時銷項稅額，以確定應付增值稅的淨額。綜合損益表中之銷售與採購已扣除增值稅。

31. 本公司權益持有人應佔溢利

於截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔的溢利在本公司賬目中之數額為76,059,611港元(二〇〇四年：40,255,532港元)。

32. 每股溢利

基本

每股基本溢利根據本公司權益持有人應佔溢利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二〇〇五	二〇〇四
本公司權益持有人應佔溢利	301,172,964	90,248,765
已發行普通股的加權平均數	1,464,974,405	1,390,716,520
每股基本溢利	20.56港仙	6.49港仙

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

32. 每股溢利(續)

攤薄

在計算每股攤薄溢利時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有兩類具有稀釋性的潛在普通股：可換股債券和購股權。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔溢利亦扣除可換股債券利息費用和公平值評估的稅後影響數。對於購股權，應根據股票的市場價格(根據本公司全年平均股價計算)和尚未行使之購股權所附的認購價格，計算無償發行之普通股(「紅利股票」)的數量。該紅利股票被加至已發行之普通股，但是股東應佔溢利不予以調整。

	二〇〇五	二〇〇四
股東應佔溢利	301,172,964	90,248,765
衍生金融工具公允價值評估的稅後影響數	(4,697,152)	(378,774)
可換股債券利息費用的稅後影響數	16,801,201	4,469,600
用以釐定每股攤薄溢利的溢利	313,277,013	94,339,591
已發行普通股之加權平均數	1,464,974,405	1,390,716,520
調整：		
— 可換股債券	279,345,904	178,676,290
— 購股權	4,437,425	17,296,249
用以計算每股攤薄溢利之已發行普通股之加權平均數	1,748,757,734	1,586,689,059
每股攤薄溢利	17.91港仙	5.95港仙

33. 股息

於二〇〇五年度及二〇〇四年度內支付的股息分別為16,286,934港元(每股0.033港元)及22,489,680港元(每股0.0166港元)。已於二〇〇六年三月二十三日舉行之董事大會上建議按二〇〇六年五月四日的在冊股東擁有之股份數派發二〇〇五年的股息每股0.043港元。根據二〇〇六年三月二十三日之已發行股份1,613,772,559股計算，股息合計約為69,000,000港元。本財務報表未反映此項應付股息，其將於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二〇〇五	二〇〇四
擬派末期股息每股普通股0.043港元(二〇〇四年：0.033港元)	69,000,000	47,186,357

根據二〇〇五年四月二十日通過之會議決議，本公司採取以股代息派發末期股息，惟股東可選擇收取面值為每股0.1港元之普通股股份代替每股0.033港元之現金股息。於二〇〇五年六月二十四日(股東行使選擇權日)，合計持有493,543,463股份之股東選擇現金股息且已支付之現金股息為16,286,933港元。同時合計持有936,346,140股份之股東選擇以股代息且已以每股0.86港元派發35,929,561股份(附註17(b))。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

34. 綜合現金流量表

除稅後溢利與經營活動之現金流量淨額調整表：

	二〇〇五	二〇〇四
除稅後溢利	374,096,843	92,407,388
調整：		
稅項(附註30)	130,983,866	23,628,260
物業、機器及設備折舊(附註6)	10,825,970	5,820,753
商譽之減值準備(附註11)	2,729,087	—
處置物業、機器及設備溢利(附註26)	(6,489,923)	(2,331,731)
應佔聯營公司溢利	(161,514,814)	(51,538,622)
出售買賣證券之溢利	—	(217,817)
投資物業評估減值(附註26)	2,206,095	7,225,722
衍生金融工具評估增值(附註26)	(4,697,152)	(378,774)
擔保收入(附註26)	—	(1,805,020)
利息收入(附註26)	(30,189,218)	(10,149,991)
利息支出(附註29)	32,566,196	901,335
營運資金變動前之營業溢利	350,516,950	63,561,503
限制性銀行存款(增加)／減少(附註16)	(6,261,247)	5,856,190
租賃土地減少／(增加)(附註8)	10,160,764	(115,516,576)
以供出售之持有或發展中物業增加	(208,323,733)	(416,401,263)
在建工程合約(增加)／減少	(9,446,202)	4,464,097
存貨(增加)／減少	(66,944)	1,010,879
應收關聯公司款項減少／(增加)	39,870,589	(53,373,898)
預付款項及其他流動資產增加	(72,332,807)	(24,924,591)
其他應收款增加	(13,663,108)	(34,573,582)
應收賬項(增加)／減少	(3,142,723)	7,065,837
應付賬項增加	46,621,459	205,908,853
其他應付款項及應計項目(減少)／增加	(18,482,530)	40,018,421
應付關聯公司款項增加／(減少)	390,107	(820,832)
預售物業之預收款項增加	284,159,761	863,774,165
營業產生之現金流入淨額	400,000,336	546,049,203

35. 或有負債

有關若干本集團之以供出售之物業，本公司之附屬公司綠洲花園協助買家完成按揭貸款程序，並在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於二〇〇五年十二月三十一日，尚未結清的擔保金額約為33,000,000港元(二〇〇四年：約48,000,000港元)；另外，本集團的部分銀行存款990,750港元(二〇〇四年：1,439,909港元)亦因上述程序而被限制使用(附註16)。

於二〇〇五年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團及其他金羅店投資者根據其對金羅店的持股比例為金羅店約96,000,000港元之銀行借款提供擔保。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

36. 承諾事項**(a) 資本承諾**

於結算日仍未產生之資本承諾如下：

	二〇〇五	二〇〇四
持作長期投資之發展中物業：		
— 已簽約但未撥備	110,692,779	274,723,054
— 已批准但未簽約	26,640,967	80,330,936
以供出售之持有或發展中物業		
— 已簽約但未撥備	526,788,271	1,247,629,733
— 已批准但未簽約	393,868,058	824,811,451
	1,057,990,075	2,427,495,174

(b) 投資承諾

根據二〇〇五年十二月十四日仕格維與賣方簽訂的股權轉讓協議，仕格維在有關條件符合後，同意以約3,900萬港元的價格從賣方收購一家在中國境內設立的有限責任公司—上海琴海房地產公司(琴海)40%的權益。

此外，根據仕格維於同日簽訂的貸款協議，仕格維在符合有關條件後，同意向琴海提供無息貸款約2.52億港元。該筆貸款的到期日為由支取之日起計第三年或二〇〇九年十二月三十一日(以較早者為準)。

於二〇〇六年三月二十一日，仕格維與賣方簽訂取消協議以終止及解除各自根據上述股權轉讓協議之所有權利及責任。

於二〇〇六年三月二十一日，上聯投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司與賣方簽訂收購協議，以有條件同意向賣方以3,900萬港元的價格購入琴海40%之股權，並因該40%股權而接管有關仕格維向琴海墊支股東貸款之責任。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

36. 承諾事項 (續)**(c) 經營租約承諾—本集團為承租人**

本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	二〇〇五	二〇〇四
不超過1年	3,793,936	787,851
超過1年但不超過5年	6,747,056	70,509
	10,540,992	858,360

37. 關聯方交易

本集團受好時光資源有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司)控制，於二〇〇五年十二月三十一日該公司擁有50.87%之本公司股份。其餘之49.13%股份由公眾持有。本公司董事亦認為，好時光資源有限公司為最終控股公司。

(a) 關聯方名稱及關聯性質

名稱	與公司的關聯性質
施建先生	公司主要受益股東及董事會主席
金羅店	聯營公司
碩誠	聯營公司
住宅新技術	聯營公司
利物得物業	聯營公司
住宅寬頻	聯營公司
上海英特耐特	聯營公司

(b) 關聯方交易**(i) 銷售及採購**

	二〇〇五	二〇〇四
(收回)／預付予住宅新技術購買設備之款項	(61,107,455)	61,107,455
為金羅店建造智能化網絡基礎設施	17,591,721	60,666,306
向住宅寬頻銷售貨物	14,275,745	23,119,964
售予董事之物業	—	4,255,370

於二〇〇四年八月，本集團與住宅新技術簽署一份為本集團一物業發展項目採購空調設備之合同，該合同金額約為1.22億港元。截至二〇〇四年十二月三十一日止，本集團已根據該合同之有關條款向住宅新技術預付設備採購款約6,100萬港元。於二〇〇五年十二月，本集團取消了該協議並全額收回預付款。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

37. 關聯方交易 (續)**(b) 關聯方交易 (續)****(ii) 銀行貸款擔保**

	二〇〇五	二〇〇四
為金羅店之貸款提供擔保	43,450,000	94,000,000
施建先生為本集團之銀行貸款提供擔保(附註19)	382,200,000	402,000,000

於二〇〇五年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團及其他金羅店投資者根據其對金羅店的持股比例為金羅店約9,600萬港元之銀行借款提供擔保。

(iii) 主要管理人員酬金

	二〇〇五	二〇〇四
薪金及其他短期僱員福利	9,428,000	6,882,263
以股份為基礎之支付	248,495	—
	9,676,495	6,882,263

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

37. 關聯方交易 (續)**(b) 關聯方交易 (續)****(iv) 給予關聯方貸款**

	二〇〇五	二〇〇四
給予金羅店之貸款 (a.)		
年初	56,412,876	—
年內借出的貸款	96,126,117	56,412,876
收回貸款償還	(152,538,993)	—
確認之利息收入	1,901,141	—
利息收取	(1,901,141)	—
年終	—	56,412,876
給予碩城之貸款 (b.)		
年初	188,022,939	—
年內借出的貸款	67,288,282	188,022,939
確認之利息收入	14,916,033	—
匯兌差異	4,397,053	—
年終	274,624,307	188,022,939
給予關聯方總貸款		
年初	244,435,815	—
年內借出的貸款	163,414,399	244,435,815
收回貸款償還	(152,538,993)	—
確認之利息收入 (附註26)	16,817,174	—
利息收取	(1,901,141)	—
匯兌差異	4,397,053	—
年終	274,624,307	244,435,815

(a.) 於二〇〇五年，本集團向金羅店提供了約9,600萬港元之無擔保借款(二〇〇四年：約5,640萬港元)，年利率6%(2004：無擔保，無息，無固定還款期)，上述貸出款項於年末前全額收回。

(b.) 於二〇〇五年七月四日，本集團從瀚洋集團公司以收購價格約940萬港幣收購了碩誠20%的權益；並於同一天，本集團與碩誠簽訂了股東借款協議。根據該協議，本集團將已支付於碩誠的約1.88億港元的誠意金(前為本集團給予碩誠之借款)轉為股東借款。該股東借款為期三年，年息為6%。本公司已於二〇〇五年七月五日發出通函披露此交易之具體信息。

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

37. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

(iv) 給予關聯方貸款(續)

於二〇〇五年十二月十四日，本集團與碩誠的另一股東簽訂股權轉讓協議。根據該協議，本集團以約240萬港元的收購價格取得碩誠5%的權益，並因該5%權益承擔向碩誠提供股東借款之責任。本集團與碩誠在同一天簽訂了股東借款協議。根據該協議，本集團為碩誠提供約6,700萬港元的股東借款。該股東借款無息，為期三年。

(c) 本集團有以下主要的關聯公司往來餘額：

	二〇〇五	二〇〇四
應收聯營公司款項：		
— 碩城(附註37(b))	274,624,307	188,022,939
— 住宅新技術(附註37(b))	—	61,107,455
— 金羅店(附註37(b))	13,605,395	56,412,876
— 住宅寬頻	5,540,636	2,398,105
— 物得物業	4,450,645	4,358,758
	298,220,983	312,300,133
減：非流動性應收款項	(274,624,307)	(188,022,939)
流動性應收款項	23,596,676	124,277,194
應付聯營公司款項		
— 上海英特耐特	1,002,115	980,070
— 金羅店	368,062	—
	1,370,177	980,070

於二〇〇五年十二月三十一日，與關聯方往來餘額均無擔保且由上述交易而產生。除應收金羅店及碩誠之餘額外(詳見附註37(b))，其餘往來餘額，均不計息且無固定償還期限。與關聯方往來餘額之公允價值與其賬面價值相當。

38. 期後事項

於二〇〇五年十二月三十一日至本報告日，面值為116,000,000港元之可換股債券1被轉換為本公司之普通股103,942,644股。

39. 批准日期

財務報表於二〇〇六年三月二十三日獲董事會批准。