

財務報表附註

(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聯合證券交易所(「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。本公司的註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司與其附屬公司(以下合稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發活動。

綜合財務報表以港幣千元列報(除非另有說明)。綜合財務報表已經由董事會在二〇〇七年三月三十日批准刊發。

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。

於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，本集團營業活動的淨現金流出約1,282,307,000港元(二〇〇五年：淨現金流入約244,859,000港元)。於二〇〇六年十二月三十一日，本集團之速動比率為39%(二〇〇五年：61%)。此外，由於本集團多數房產項目仍處於開發階段，本集團預計於二〇〇七年仍需大量營運資金流出。

於二〇〇六年十二月三十一日後，本集團成功更新部分銀行授信額度並新增銀行授信額度約995,000,000港元。此外，本集團董事目前正開展計劃通過處置本集團部分物業資產以獲取資金。考慮上述因素，董事會相信本集團有能力滿足本集團未來營運資金及其他投資需求，並按可持續經營之基礎編製綜合財務報表。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 二〇〇六年生效的已公布的準則

本集團必須在二〇〇六年一月一日或之後開始的會計期間採納香港會計準則 19 (修訂)「僱員福利」。此項準則引入對精算盈虧的另一確認方法。由於本集團不擬改變其確認精算盈虧的會計政策，及預期不會參予任何多重僱主計劃，故此採納此項修訂不會影響本集團之綜合財務報表。

(b) 本集團已提早採納的準則

香港財務準則 7「金融工具：披露」，及香港會計準則 1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂，已於二〇〇六年提早採納。香港財務準則 7 引入了有關金融工具的新披露規定。此項準則對本集團金融工具的分類和估值並無任何影響。

(c) 有關仍未生效而本集團亦無提早採納的對現有準則的詮釋

以下為已公布對現有準則的詮釋，本集團並無提早採納，故此必須在二〇〇六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 8「香港財務準則 2 的範圍」(由二〇〇六年五月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 8 規定凡涉及發行權益工具的交易－當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值－必須確定其是否屬於香港財務報告準則 2 的範圍內。本集團將由二〇〇七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 8，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 10「中期財務報告和減值」(由二〇〇六年十一月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 10 禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。本集團將由二〇〇七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 10，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響。

(d) 有關仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋

以下為已公布對現有準則的詮釋，本集團必須在二〇〇六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但此等詮釋與本集團的營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 7「應用香港會計準則 29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」(由二〇〇六年三月一日起生效)。由於本集團並無任何實體擁有處於嚴重通脹經濟體系的貨幣作為其功能貨幣，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 7 與本集團的營運無關；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 9「重新評估勘入式衍生工具」(由二〇〇六年六月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 9 規定當實體首次成為主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬為衍生工具。此項準則禁止進行後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行重估。由於沒有集團實體更改了其合約條款，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 9 與本集團的營運無關。

財務報表附註

(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)

(e) 在二〇〇六年生效但與本集團營運無關的準則、修訂和詮釋

以下準則、修訂和詮釋必須於二〇〇六年一月一日或之後開始之會計期間採納，但與本集團之營運無關：

- 香港會計準則 21 修訂－對國外經營的投資淨額；
- 香港會計準則 39 修訂－預測內部交易的現金流量對沖會計法；
- 香港會計準則 39 修訂－公平值期權；
- 香港會計準則 39 及香港財務準則 4 修訂－財務擔保合約；
- 香港財務準則 6－礦產資源的開采和評估；
- 香港財務準則 1 及 6 修訂「首次採納國際／香港財務報告準則及礦產資源的開采和評估」；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 4－釐定一項安排是否包含租賃；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 5－對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 6－參予特殊市場－電氣及電子設備廢料－產生的負債。

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(見附註2.7)。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(見附註2.8)。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(ii) 與少數股東權益之交易

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行之交易。向少數股東進行之出售而導致本集團之盈虧於綜合損益表記賬。向少數股東進行購置而導致之商譽，相當於所支付之任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值之差額。

(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辨的商譽(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(見附註2.8)。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。

財務報表附註

(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

(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。

(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. 重要會計政策摘要(續)

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，至少每三年一次，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，而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。

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(如適用)。已更換零件的賬面值已被剔除入賬。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「其他儲備」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	建築物 40 年，酒店設備 10 年，裝修與傢具 8 年
高爾夫球場	球場 40 年，俱樂部建築物 40 年，球場設備 10 年，球場傢具與裝修 8 年
樓宇及建築物	30 年
租賃改良支出	剩餘租賃期間
傢具及辦公設備	5 – 10 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。

處置盈虧根據本集團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。當該資產購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。

財務報表附註

(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

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。

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。被重新開發以供持續使用之投資物業或市場不活躍之投資物業將持續以公平值計量。

投資物業的公平值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括列為投資物業的土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，不在財務報表列賬。

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以「其他收益／(損失)－淨額」列示。

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，被分類為持作長期投資之發展中物業，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。

根據香港會計準則 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. 重要會計政策摘要(續)

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的數額。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。分開確認的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。此項分配是對預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。

2.8 資產減值

未確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，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。須作攤銷之資產，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。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.9 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值透過損益記賬之財務資產、貸款及應收款、持至到期日之投資以及可供出售之財務資產。分類視乎購入財務資產之目的。

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產指持有作買賣用的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，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。在此類別的資產分類為流動資產。

若一合約含一項或多項嵌入式衍生工具，企業可以將該混合合約整體指定為按公平值透過損益列賬的金融資產。在此類別的資產將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。

財務報表附註

(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 財務資產(續)

(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) 可供出售的財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，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。本年內，本集團並無持有此類別的任何投資

定期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。按公平值透過損益記賬的財務資產，初步按公平值確認，而交易成本則在損益表支銷。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。

來自「按公平值透過損益記賬的財務資產」類別的公平值變動所產生的盈虧，列入產生期間損益表內的「其他收益/(損失)—淨額」中。來自「按公平值透過損益記賬的財務資產」的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為其他收入。

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，充分利用市場數據而儘量少依賴實體特有的數據。

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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.10 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後按公平值重新計量，確認所產生之收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。

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「其他收益／(損失)－淨額」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。

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。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的銷售和推廣成本中確認。如一項貿易應收款無法收回，其會與貿易應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的營銷成本內。

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。

財務報表附註

(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)

2.15 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。

2.16 貿易應付款

貿易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計量。

2.17 貸款

貸款(包括有擔保票據)初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。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。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。

2.18 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眼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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.19 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。

2.20 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。

財務報表附註

(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 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。

2.22 收益確認

收益指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值，並扣除增值稅、營業稅、回扣和折扣，以及抵銷集團內部銷售。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之收入

建造智能化網絡基礎設施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。

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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.22 收益確認(續)

(d) 經營租賃收入

經營租賃收入按直線法確認。

(e) 物業管理收入

會計期間內之物業管理收入在提供服務時確認。

(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利用原實際利率確認。

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

(h) 土地基礎設施銷售

上海金羅店開發有限公司(「金羅店」)，本集團之重要聯營公司，被授予權力開發當地政府所有之土地一羅店新鎮內之土地基礎設施開發以及公共設施建設。開發完成之地塊通過政府由公開招標形式出售給買方，由此金羅店可以獲得一部分土地出讓收入，作為其銷售土地基礎設施的收入。

金羅店提供給土地購買者某些建設工作，包括地塊之基礎設施開發以及周圍公共設施之建設。公共設施建設可與地塊基礎設施開發明確分開，由於地塊基礎設施開發工作在政府將土地出讓前必須完成，而公共設施建設在出讓時可能仍在建設之中。全部收入在已完成和未完成之開發工程間根據其對相應之公平價值分抵確定。

已完成之土地基礎設施開發收入於與該地塊相關之風險與報酬轉移時，即政府通過公開拍賣，投標或掛牌方式出售給買方時予以確認。未完工建造工程之遞延收入於相關建造工程完工時予以確認。

於以往年度，金羅店採用香港會計準則 11 號 — 建造合同準則根據土地開發之完工進度確認收入、成本及土地開發之利潤，與該地塊是否經政府出售給買方無關。於二〇〇六年，金羅店管理層重新評估業務模式，認定地塊經政府出售給買方之後風險與報酬才轉移。因此，管理層認定香港會計準則 18 號 — 收入準則相比香港會計準則 11 號更能恰當反映該類交易之財務情況。

該會計政策變更由金羅店追溯調整，以往年度之已披露金羅店之收入及成本亦相應修訂(見附註 12)。該會計政策變更對於金羅店歸屬於本集團之淨利潤無影響。

財務報表附註

(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)

2.23 營運租賃(作為營運租賃的承租人)

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。

本集團支付預付款以獲取用於物業開發的經營租賃之土地使用權。土地使用權之預付款記錄為資產並於租約期間內攤銷。於建造期內之租賃土地攤銷予以資本化並記錄為發展中物業成本。建造之前或建造完成後租賃土地攤銷在損益表支銷。未攤銷之預付款於相關租賃土地出售時確認為營業成本或於相關持作長期投資之發展中物業完成時結轉為投資物業成本。

2.24 借貸成本

與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。

2.25 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。

2.26 比較數字

財務報表中若干比較數字已按本年度的表達與披露方式進行了重分類。

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：市場風險(包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本公司及附屬公司之功能貨幣為人民幣。發生於將來之商業交易或已確認之資產與負債如以非功能貨幣結算，將導致外匯風險。

於二〇〇六年四月，本公司發行將於二〇一三年四月到期之有擔保票據200,000,000美元(附註22)。人民幣對美元之匯率波動將導致本集團之外匯風險。為管理該已確認債務所導致之外匯風險，本公司與外部銀行簽訂了固定利率之貨幣調期合同(附註25)。

(ii) 現金流及公平值利率風險

除給予關聯方之貸款(附註43)、定期存款(附註18)及給予第三方之貸款(附註16)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。

本集團擁有大額的貸款、有擔保票據及可換股債券，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調期對沖其利率風險。有關貸款、有擔保票據及可轉股債券之利率及還款條款在附註21、22和23中披露。

(b) 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。

財務報表附註

(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) 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。

除以供出售之發展中物業，本集團同時發展及持有長期運營之物業，如酒店物業及投資物業。上述長期資產於近年來佔總資產比例逐漸增大，將給本集團帶來流動資金風險。為減輕該流動資金風險，本集團調整融資策略，通過發行長期有擔保票據、可轉股債券及發行新股，獲取更多長期借貸及增加股本。

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。本集團同時在海外市場尋求與海外銀行的密切合作。

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。

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)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一般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。如果金融負債存在活躍買賣市場的，公平值的披露按市場報價計算。

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) 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。

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。

財務報表附註

(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) 商譽減值

本集團每年按照附註2.8之會計政策測試商譽是否出現任何減值風險。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

(c) 衍生工具及其他金融工具的公平值

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

(d) 當期稅項及遞延稅項之估計(包括土地增值稅)

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。

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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

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。於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，其經營活動主要包括五個行業分部：物業發展、土地基礎設施開發、物業租賃、住宅科技產品的銷售與服務及高爾夫球場經營。

行業分部分析如下：

	二〇〇六						總計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	土地基礎設施 開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	住宅科技 港幣千元	高爾夫球場 港幣千元	其他業務 港幣千元	
分部盈利							
收益	2,571,936	—	14,159	29,608	—	5,757	2,621,460
分部盈利	818,407	—	590,720	9,944	—	198	1,419,269
未分配成本							(32,609)
營運盈利							1,386,660
融資收入							115,674
融資成本							(126,673)
融資成本—淨額							(10,999)
聯營公司之投資盈利／(損失)	(7,572)	42,636	(84,007)	1,375	(9,518)	(17,192)	(74,278)
除稅前盈利							1,301,383
所得稅費用							(730,965)
除稅後盈利							570,418
其他於損益表之分部信息							
折舊	5,003	—	—	516	—	55	5,574
商譽減值	—	—	—	2,468	—	—	2,468
分部資產及負債							
分部資產	7,967,709	398,747	901,891	254,916	21,132	16,443	9,560,838
於聯營公司之投資	434,084	39,184	12,788	61,514	2,077	—	549,647
遞延所得稅資產	8,122	—	—	—	—	—	8,122
未分配資產							125,013
總資產							10,243,620
分部負債	4,581,604	—	15,114	74,707	—	14,102	4,685,527
遞延所得稅負債	86,590	—	196,579	—	—	—	283,169
未分配負債							2,254,376
總負債							7,223,072
資本性開支	2,954,644	—	309,811	59	—	952	3,265,466

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

5 分部報告(續)

	二〇〇五						總計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	土地基礎設 施開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	住宅科技 港幣千元	高爾夫球場 港幣千元	其他業務 港幣千元	
分部盈利							
分部收益總額	1,277,351	—	1,321	39,268	—	—	1,317,940
分部間收益	—	—	—	(8,667)	—	—	(8,667)
收益	1,277,351	—	1,321	30,601	—	—	1,309,273
分部盈利	391,001	—	863	14,293	—	—	406,157
未分配成本							(4,172)
營運盈利							401,985
融資收入							10,536
融資成本							(32,567)
融資成本—淨額							(22,031)
聯營公司之投資盈利/(損失)	(8,585)	(26,208)	193,470	5,467	(2,629)	—	161,515
除稅前盈利							541,469
所得稅費用							(167,372)
除稅後盈利							374,097
其他於損益表之分部信息							
折舊	4,649	—	—	1,051	—	—	5,700
商譽減值	—	—	—	2,729	—	—	2,729
分部資產及負債							
分部資產	4,931,944	—	48,927	87,091	—	—	5,067,962
於聯營公司之投資	20,261	259,698	193,470	58,692	26,693	—	558,814
遞延所得稅資產	19,085	—	—	—	—	—	19,085
未分配資產							436,844
總資產							6,082,705
分部負債	3,388,280	—	—	20,498	—	—	3,408,778
遞延所得稅負債	—	—	4,384	—	—	—	4,384
未分配負債							1,044,333
總負債							4,457,495
資本性開支	316,474	—	—	193	—	—	316,667

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。

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、無形資產、按公平值透過損益列賬的金融資產、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、在建工程合約、存貨、預付賬款、經營性應收款項及經營現金，不包括的項目主要為未分配集團的應收款及現金。分部負債指經營性負債及遞延稅項負債，而不包括例如若干集團整體性的借款、可轉股債券、有擔保票據及其相關的金融工具等項目。資本性開支包括購入物業、機器及設備的支出、投資物業的支出、租賃土地的支出、持作長期投資之發展中物業的支出及無形資產的支出，當中包括因企業合併而添置的部分。

6. 物業、機器及設備

本集團

	租賃改良支出 港幣千元	傢具及辦公設備 港幣千元	二〇〇六 車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
成本					
年初餘額	1,718	6,818	23,226	469,266	501,028
收購附屬公司	—	1,131	3,062	—	4,193
添置	—	1,204	8,544	633,448	643,196
出售	—	(768)	(2,662)	—	(3,430)
匯兌折算差額	61	242	823	16,629	17,755
年末餘額	1,779	8,627	32,993	1,119,343	1,162,742
累計折舊					
年初餘額	1,425	3,847	10,708	—	15,980
收購附屬公司	—	528	686	—	1,214
本年折舊	173	1,261	4,140	—	5,574
出售	—	(592)	(2,030)	—	(2,622)
匯兌折算差額	53	186	329	—	568
年末餘額	1,651	5,230	13,833	—	20,714
賬面淨值					
年末餘額	128	3,397	19,160	1,119,343	1,142,028
年初餘額	293	2,971	12,518	469,266	485,048

財務報表附註

(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)

本集團(續)

	二〇〇五					
	樓宇及 建築物 港幣千元	租賃改 良支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
成本						
年初餘額	47,185	1,701	6,824	22,571	180,379	258,660
添置	1,375	—	575	1,826	285,108	288,884
出售	(50,133)	—	(721)	(1,604)	(278)	(52,736)
匯兌折算差額	1,573	17	140	433	4,057	6,220
年末餘額	—	1,718	6,818	23,226	469,266	501,028
累計折舊						
年初餘額	6,846	1,239	3,008	7,897	—	18,990
本年折舊	327	169	1,176	4,028	—	5,700
出售	(7,327)	—	(395)	(1,371)	—	(9,093)
匯兌折算差額	154	17	58	154	—	383
年末餘額	—	1,425	3,847	10,708	—	15,980
賬面淨值						
年末餘額	—	293	2,971	12,518	469,266	485,048
年初餘額	40,339	462	3,816	14,674	180,379	239,670

本年度，折舊費用中約 1,523,000 港元(二〇〇五年：約 1,351,000 港元)在銷售成本中支銷，約 168,000 港元(二〇〇五年：約 365,000 港元)計入營銷成本及約 3,883,000 港元(二〇〇五年：約 3,984,000 港元)則計入行政費用。

於二〇〇六年及二〇〇五年十二月三十一日，本集團之在建工程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 21。

財務報表附註

(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

	二〇〇六			
	租賃改良 支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	合計 港幣千元
成本				
年初餘額	943	624	3,333	4,900
添置	—	33	—	33
處置	—	(26)	—	(26)
匯兌折算差額	33	22	119	174
年末餘額	976	653	3,452	5,081
累計折舊				
年初餘額	651	533	1,275	2,459
本年度折舊	173	41	182	396
處置	—	(23)	—	(23)
匯兌折算差額	24	19	48	91
年末餘額	848	570	1,505	2,923
賬面淨值				
年末餘額	128	83	1,947	2,158
年初餘額	292	91	2,058	2,441

財務報表附註

(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(續)

	二〇〇五			
	租賃改良 支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	合計 港幣千元
成本				
年初餘額	943	589	3,333	4,865
添置	—	35	—	35
年末餘額	943	624	3,333	4,900
累計折舊				
年初餘額	481	423	1,041	1,945
本年度折舊	170	110	234	514
年末餘額	651	533	1,275	2,459
賬面淨值				
年末餘額	292	91	2,058	2,441
年初餘額	462	166	2,292	2,920

7. 投資物業

本集團

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
年初餘額	48,927	48,245
持作長期投資之發展中物業轉入(附註9)	100,227	—
租賃土地轉入(附註8)	36,550	—
公平值溢利/(損失)(附註31)	579,540	(2,206)
清盤附屬公司	(13,994)	—
匯兌折算差額	14,078	2,888
年末餘額	765,328	48,927

7. 投資物業(續)

於年內本集團確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
租金收入(附註29)	14,886	1,321
產生租金收入之投資物業的直接運營費用	3,802	—
不產生租金收入之投資物業的直接運營費用	—	—

投資物業於各報告期日之估值由管理層履行，並由外部估值師至少每年復核一次。於二〇〇六年十二月三十一日投資物業由合格獨立估值師－中和邦盟評估有限公司，根據貼現現金流量評估確定。

本集團持作投資之物業之賬面價值分析如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
在中國大陸持有		
— 50年期以上之租賃	750,398	37,051
— 10至50年期之租賃	14,930	11,876
	765,328	48,927

於二〇〇六年十二月三十一日，投資物業主要包括由本集團所持有的位於上海市市中心內之三層商鋪，其公平價值約727,000,000港元。該商鋪營運租賃的期限為3至10年。

根據不可撤銷的營運租賃，該商鋪未來最低應收租賃款如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
少於1年	45,808	—
超過1年但不超過5年	163,306	—
超過5年	156	—
	209,270	—

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

8. 租賃土地

本集團

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
在中國大陸持有		
– 50年期以上之租賃	2,426,967	893,755
– 10至50年期之租賃	406,651	66,922
	2,833,618	960,677

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：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
年初餘額	960,677	969,716
添置	517,058	164,416
收購附屬公司(附註42)	1,716,910	—
出售已完工之物業	(327,566)	(174,577)
資本化為發展中物業之攤銷	(25,148)	(20,690)
轉入投資物業(附註7)	(36,550)	—
匯兌折算差額	28,237	21,812
年末餘額	2,833,618	960,677
分析如下：		
非流動部分：關於持作長期投資之發展中物業	244,827	124,329
流動部分：關於以供出售之持有或發展中物業	2,588,791	836,348
	2,833,618	960,677

於二〇〇六年及二〇〇五年十二月三十一日，本集團之部分租賃土地已作為本集團銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

9. 持作長期投資之發展中物業

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
年初餘額	65,423	36,812
增加(包括利息資本化及租賃土地攤銷)	135,303	27,783
收購附屬公司(附註42)	174,508	—
轉入投資物業(附註7)	(100,227)	—
匯兌折算差額	2,318	828
年末餘額	277,325	65,423

持作長期投資之發展中物業位於中國上海及瀋陽。

於二〇〇五年十二月三十一日，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21。

10. 無形資產

本集團

無形資產為收購附屬公司產生之商譽(附註42)：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
年初餘額	—	—
收購附屬公司產生之商譽(附註42)	75,512	—
年末餘額	75,512	—

11. 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

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
應佔非上市公司之淨資產，成本值	2,027,472	510,902

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

11. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項(續)

(a) 於附屬公司之投資(續)

如下為二〇〇六年十二月三十一日之附屬公司詳情：

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
		二〇〇六	二〇〇五			
上海信東實業有限 公司(「信東」)	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
上海上置物業管理有限 公司(原名：上海利得物業管 理有限公司)(「上置物業」)(i)	中國 一九九五年九月一日	64.2%	40.33%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海遠洋信東置業發展有限公司 (「遠洋信東」)(ii)	中國 一九九六年九月十六日	—	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
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	98.96%	97.96%	20,000,000 美元	20,000,000 美元	發展住宅科技及 提供建造服務
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
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	96.80%	96.52%	54,962,000 美元	54,962,000 美元	物業投資
上海琴海置業有限公司 (「琴海」)(iii)	中國 二〇〇二年十月二十八日	100%	—	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	物業投資

11. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項(續)

(a) 於附屬公司之投資(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
		二〇〇六	二〇〇五			
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
瀋陽華銳世紀投資發展有限公司 (「華銳世紀」)(iii)	中國 二〇〇四年十二月二十二日	51%	—	62,500,000 美元	62,500,000 美元	物業投資
瀋陽華建置業有限公司 (「瀋陽華建」)	中國 二〇〇六年十一月三日	100%	—	14,500,000 美元	25,000,000 美元	物業投資

除以上所披露之外，本公司另有一些在英屬維爾京群島成立之投資控股子公司。上述位於中國境內之附屬公司均為有限責任公司。

- (i) 於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，本集團收購上置物業部分股份，使本集團控股比例由40.33%增至64.2%。
- (ii) 於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，遠洋信東清盤。
- (iii) 於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，本集團收購華銳世紀51%股份以及琴海100%的股份。企業合併披露詳細見附註42。

(b) 應收附屬公司款項

除應收安信置地的以3%(二〇〇五年：3%)之年利率計息之無抵押且無固定償還期的款項約71,500,000港元(二〇〇五年：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。應收安信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信置地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信置地的股份，按照一般商業條款向安信置地提供股東貸款。安信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。於二〇〇六年十二月三十一日，安信置地的所有股東借款約71,500,000港元均由本集團提供。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

12. 於聯營公司之投資

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
年初餘額	558,814	344,116	233,325	233,325
應佔聯營公司(虧損)/盈利	(74,278)	161,515	—	—
抵銷與一聯營公司順流交易之未實現利潤	(6,984)	—	—	—
增加投資(附註b)	436,582	12,016	—	—
收購一聯營公司(附註a)	54,448	—	—	—
處置聯營公司權益(附註a)/(附註c)	(415,958)	—	(233,325)	—
轉為附屬公司(附註11(a))	(1,068)	—	—	—
利潤分配	—	(1,883)	—	—
儲備轉撥變動(附註20)	(18,300)	44,785	—	—
商譽減值	(2,468)	(2,729)	—	—
匯兌折算差額	18,859	994	—	—
年末餘額	549,647	558,814	—	233,325

於二〇〇六年十二月三十一日，集團股權位於如下聯營公司，這些聯營公司均未上市：

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
		二〇〇六	二〇〇五			
上海英特耐特網絡信息技術有限公司(「上海英特耐特」)(c)	中國 一九九五年一月九日	—	48.98%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	智能化住宅的 信息統發展
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

12. 於聯營公司之投資(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
		二〇〇六	二〇〇五			
上海金羅店開發有限公司 (原名：上海金羅店置業開發有限公司 (「金羅店」)(a)	中國 二〇〇二年九月二十六日	35.59%	45.26%	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地基礎設施 開發、投資物 業及經營一間 高爾夫球場
上海碩誠置業有限公司(「碩誠」)(b)	中國 二〇〇三年一月二十九日	44.53%	44.08%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	物業投資
中國新城鎮發展有限公司 (「中國新城鎮」)(a)	英屬維爾京群島 二〇〇六年一月四日	49%	—	50,935,231 美元	50,935,231 美元	投資控股

- (a) 於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，本公司與金羅店另一外資合資企業夥伴(「外方投資者」)與中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)訂立協議(「協議」)。據此協議，本集團與外方投資者將於金羅店之股本權益45.26%及27.37%分別出售給中國新城鎮。本集團獲得4,900股中國新城鎮股份及票面總金額94,712,428.98港元，每股中國新城鎮股份轉換價格為26,792.76港元之可轉股票據(「可換股票據」)；外方投資者獲得5,100股中國新城鎮股份。除非已根據a) 中國新城鎮股份首次於一家認可交易所開始買賣之日；及b) 可換股票據發行日期後兩周年之日(「到期日」)，之條款及條件孰早轉換，可換股票據將於到期日按其本金之100%金額予以贖回。

於協議完成之後但於可轉股票據獲轉換前，本集團於金羅店之應佔權益由45.26%降至35.59%。

處置權益之收益約189,098,000港元於綜合損益表之「其他收益／(損失)－淨額」中列示(附註31)。可換股票據以「按公平值透過損益列賬的金融資產」於綜合資產負債表中列示(附註13)。

- (b) 於二〇〇六年十一月三日，本集團與碩誠之另外三方投資者訂立買賣協議(「買賣協議」)，以約32,820,000港元之代價收購其合計擁有碩誠之55%股本權益。該收購代價，並與本集團之進一步增資款項約398,000,000港元，已於二〇〇六年十二月三十一日前付至碩誠。於二〇〇七年一月，碩誠已獲得更新之營業執照，本公司之特別股東會亦予以批准該收購。由此碩誠成為本集團之附屬公司。
- (c) 於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，本集團處置一聯營公司－上海英特耐特之全部權益。處置權益之收益約2,344,000港元於綜合損益表之「其他收益／(損失)－淨額」中列示(附註31)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

12. 於聯營公司之投資(續)

於聯營公司之投資明細列示如下：

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
投資於非上市公司，成本值				
– 中國新城鎮	54,448	—	—	—
– 金羅店	—	233,325	—	233,325
– 住宅新技術	25,878	24,397	—	—
– 碩誠	458,977	21,628	—	—
– 住宅寬頻	19,906	19,225	—	—
– 上海英特耐特	—	9,613	—	—
– 奧達光	7,825	7,756	—	—
– 上置物業管理	—	1,163	—	—
	567,034	317,107	—	233,325
代表：				
– 收購時應佔聯營公司之淨資產	560,107	310,417	—	233,325
– 收購產生之商譽	6,927	6,690	—	—
	567,034	317,107	—	233,325
累計商譽減值	(5,197)	(2,729)	—	—
應佔收購後損益減利潤分配	(12,190)	244,436	—	—
	549,647	558,814	—	233,325

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

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元 (重列)
收益	750,092	231,500
除稅前(虧損)/溢利	(14,744)	553,976
稅項	4,958	(183,513)
除稅後(虧損)/溢利	(9,786)	370,463
少數股東權益	60	102
所有者應佔淨(虧損)/溢利	(9,726)	370,565
本集團應佔除稅及少數股東權益後淨(虧損)/溢利	(4,402)	167,718

12. 於聯營公司之投資(續)

(a) 金羅店(續)

(ii) 簡略綜合資產負債表－金羅店

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元 (重列)
資產		
非流動資產	2,394,864	1,386,839
流動資產	2,230,393	2,917,345
	4,625,257	4,304,184
權益及負債		
股本和儲備	1,081,119	1,092,030
少數股東權益	—	(60)
非流動負債	2,743,293	2,370,929
流動負債	800,845	841,285
	4,625,257	4,304,184

金羅店主要系從事為政府進行土地基礎設施開發、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。

金羅店於二〇〇六年改變對土地基礎建設的收入確認政策，見附註2.22(h)。該條會計政策的變更已進行了追溯調整，同時二〇〇五年比較簡略的財務信息也已重新列示。

(b) 碩誠

(i) 簡略綜合損益表－碩誠

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
收益	—	—
除稅前損失	(11,098)	(4,040)
稅項	(7,016)	1,333
除稅後損失	(18,114)	(2,707)
少數股東權益	65	20
所有者應佔淨損失	(18,049)	(2,687)
本集團應佔除稅及少數股東權益後淨損失	(8,122)	(1,209)

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

12. 於聯營公司之投資(續)

(b) 碩誠(續)

(ii) 簡略綜合資產負債表－碩誠

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
資產		
非流動資產	64,712	3,281
流動資產	3,033,515	1,754,215
	3,098,227	1,757,496
權益及負債		
股本和儲備	424,990	43,701
少數股東權益	112	172
非流動負債	547,593	951,552
流動負債	2,125,532	762,071
	3,098,227	1,757,496

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。

13. 按公平值透過損益列賬的金融資產

本集團

按公平值透過損益列賬的金融資產系中國新城鎮向本集團配發之可換股票據(見附註12(a))。

上述可換股票據包括一嵌入衍生工具，即換股權。本集團將整個可換股票據指定為「按公平值透過損益列賬的金融資產」，而非將轉股權與主合同分離。

按公平值透過損益列賬的金融資產初始以公平價值紀錄。由於該可換股票據不在市場流通，本集團聘請合格獨立估值師中和邦盟評估有限公司，利用評估技術取得該可換股票據的公平價值。

14. 以供出售之持有或發展中物業

本集團

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
原值		
— 在中國上海	2,115,706	1,641,784
— 在中國瀋陽	259,602	—
	2,375,308	1,641,784

於二〇〇六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授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

15. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
預付營業稅(附註26)	39,816	82,105	—	—
預付銷售佣金予房地產代理	12,116	29,110	—	—
預付設備款	10,320	4,794	—	—
其他	3,727	3,705	—	—
	65,979	119,714	—	—

16. 其他應收款

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
衍生金融工具保證金(a)	53,272	—	53,272	—
為收購附屬公司權益所支 付之誠意金(b)	—	288,378	—	—
借款(c)	—	44,031	—	44,031
應收子公司少數股東之款項(d)	168,631	64,110	—	—
其他	30,886	18,366	2,691	3,296
	252,789	414,885	55,963	47,327

- (a) 本集團簽訂一信用協議，以作為與外部銀行金融衍生工具之補充(附註25)。根據該信用協議，若該衍生工具的價格下降，本集團則必須為該衍生工具的未來結算而支付定金。於二〇〇六年十二月三十一日，本集團據此信用補充協議，向外部銀行支付6,800,000美元之定金(折合約53,200,000港元)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

16. 其他應收款(續)

- (b) 本集團及福程實業有限公司(「福程實業」)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。安信復興係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。

於二〇〇五年十月十日，本集團與福程實業簽署意向書，以300,000,000元人民幣(折合約288,000,000港元)購買福程實業在此物業開發公司之商場的47.52%的間接收益權。與此收購相關，本集團已於二〇〇五年十月二十六日向福程實業所指定之國內收款公司支付300,000,000元人民幣作為誠意金。此誠意金無息，且於交易完成時此誠意金將轉做此交易之收購付款。該收購由二〇〇六年七月十日本公司舉行之特別股東會議批准並完成。於收購日，福程實業於該商場之間接受益權約178,300,000港元。收購完成後，福程實業無權獲得安信上海和(或)安信復興利用該商場獲得之任何利潤、收入、股利和權益。

- (c) 於二〇〇四年五月，本公司向一家公司提供為期18個月之7,260,000美元的貸款(折合約56,600,000萬港幣)。該公司唯一董事系安信置地的少數股東福程實業的股東及董事。該貸款的年利率為10%。尚未償還之餘額之後展期至二〇〇六年六月三十日。截至二〇〇六年十二月三十一日，該貸款及貸款利息已全部收回。
- (d) 應收附屬公司之少數股東款項無息且無固定收款期。於二〇〇六年十二月三十一日應收福程實業的餘額約人民幣169,000,000元(折合約169,000,000港元)。

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與其公平價值相當。

17. 應收賬款

本集團

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
應收賬款	22,163	10,587
減：壞賬準備	(1,977)	—
	20,186	10,587

17. 應收賬款 (續)

應收賬款賬齡分析如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
1年以內	10,067	10,587
1年至2年	10,119	—
2年以上	1,977	—
	22,163	10,587

本集團之應收賬款以人民幣記錄，應收賬款之賬面價值約與其公平價值相當。

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。於報告日期，應收賬款之最高信用風險為上述應收款之公平值。

18. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
現金	417	138	217	22
活期存款	1,010,326	1,025,648	61,089	19,344
短期存款	—	350,000	—	350,000
現金及現金等價物	1,010,743	1,375,786	61,306	369,366
已抵押之存款 (a)	11,068	12,330	—	12,330
限制性銀行存款	4,093	7,701	—	—
現金及銀行存款	1,025,904	1,395,817	61,306	381,696

(a) 於二〇〇六年十二月三十一日，約11,000,000港元之銀行存款因作為銀行票據擔保而被限制使用(二〇〇五年：12,300,000港元之銀行存款因作為銀行短期借款擔保而被限制使用，見附註21)。

於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，活期存款之實際年利率為0.72%至2.75%(二〇〇五年：實際年利率為0.72%至3%)。於截至二〇〇五年十二月三十一日止年度，短期存款之實際年利率為4.07%。所有的短期存款之原始到期期間均為一至兩個月。

現金及銀行存款餘額的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
港元	45,330	381,061	45,218	380,971
美元	71,083	79,527	16,088	725
人民幣	909,491	935,229	—	—
	1,025,904	1,395,817	61,306	381,696

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

19. 股本

本集團及本公司

	股份數目 (千計)	金額		合計 港幣千元
		普通股 港幣千元	股份溢價 港幣千元	
於二〇〇五年一月一日	1,354,800	135,480	596,091	731,571
行使購股權時派發股份 (a)	51,000	5,100	16,930	22,030
發行以股代息股份 (b)	35,930	3,593	27,306	30,899
可換股債券轉股時發行股份	68,100	6,810	67,761	74,571
於二〇〇五年十二月三十一日	1,509,830	150,983	708,088	859,071
行使購股權時派發股份 (a)	1,500	150	1,150	1,300
發行以股代息股份 (b)	22,925	2,293	34,892	37,185
可換股債券轉股時發行股份 (c)	398,805	39,880	431,476	471,356
發行股份－配售 (d)	212,000	21,200	481,018	502,218
於二〇〇六年十二月三十一日	2,145,060	214,506	1,656,624	1,871,130

普通股的授權數目總額為4,000,000,000股(二〇〇五年：4,000,000,000股)，每股面值為0.10港元(二〇〇五年：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接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。

19. 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：

	二〇〇六		二〇〇五	
	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	0.87	1,500,000	0.43	51,000,000
本年授出數		—	0.87	1,500,000
本年行使數(i)	0.87	(1,500,000)	0.43	(51,000,000)
年末數		—	0.87	1,500,000

- (i) 於二〇〇六年度，500,000股購股權及1,000,000股購股權分別被行使(二〇〇五年：50,000,000股購股權及1,000,000股購股權分別被行使)，行使價格分別為每股0.94港元及0.83港元(二〇〇五年：行使價格分別為每股0.43港元及0.53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	
		二〇〇六	二〇〇五	二〇〇六	二〇〇五
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		

- (b) 根據二〇〇六年五月十一日通過之股東會議決議，本公司提供以股代息派發末期股息的方式，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38)。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
截至二〇〇五年十二月三十一日止年度末期股息	22,925,145	1.622 港元	二〇〇六年六 月十二日

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

19. 股本(續)

- (c) 於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，債券持有人已以相關轉換價格行使可換股債券之換股權，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1 (1.116港元的普通股)		可換股債券2 (1.35港元的普通股)	
	可換股債券面值	新發行普通股股份數量	可換股債券面值	新發行普通股股份數量
2006年1月	11,000,000	9,856,630	—	—
2006年2月	62,000,000	55,555,551	—	—
2006年3月	102,000,000	91,397,842	—	—
2006年4月	43,000,000	38,530,464	181,000,000	134,074,071
2006年5月	—	—	8,000,000	5,925,925
2006年7月	8,000,000	7,168,458	—	—
2006年9月	—	—	8,000,000	5,925,925
2006年11月	—	—	31,000,000	22,962,961
2006年12月	—	—	37,000,000	27,407,406
	226,000,000	202,508,945	265,000,000	196,296,288

- (d) 於二〇〇六年十二月五日，好時光資源有限公司，施建先生及本公司與花旗集團全球市場香港期貨與證券有限公司達成配售協議(「配售協議」)。根據配售協議，好時光資源有限公司同意有條件按配售價認購212,000,000股新股份，相當於本公司現有已發行股本之約11.12%，及本公司經認購擴大之已發行股本之約10.01%。該新股認購價為每股2.42港元。發行成本約10,822,000港元。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

20. 其他儲備

本集團

	可換股債券 港幣千元	購股權 港幣千元	高爾夫球 場及酒店 物業重估 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (a)	匯兌儲備 港幣千元	合計 港幣千元
二〇〇四年十二月 三十一日餘額	32,860	—	—	44,793	(634)	77,019
聯營公司持有之部分資產						
重估溢利(扣除稅項)	—	—	35,946	—	—	35,946
溢利撥備	—	—	—	11,931	—	11,931
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	24,783	24,783
授出購股權	—	248	—	—	—	248
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(8,269)	—	—	—	—	(8,269)
發行可換股債券—權益部 分(附註23)	3,852	—	—	—	—	3,852
二〇〇五年十二月 三十一日餘額	28,443	248	35,946	56,724	24,149	145,510
二〇〇五年十二月 三十一日餘額	28,443	248	35,946	56,724	24,149	145,510
聯營公司持有之部分資產						
重估損失(扣除稅項)	—	—	(18,300)	—	—	(18,300)
聯營公司股權出售之 儲備轉撥	—	—	(3,626)	—	—	(3,626)
聯營公司持有之部分資產 折舊轉撥	—	—	(2,008)	—	—	(2,008)
溢利撥備	—	—	—	21,170	—	21,170
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	39,796	39,796
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(27,235)	—	—	—	—	(27,235)
二〇〇六年十二月 三十一日餘額	1,208	248	12,012	77,894	63,945	155,307

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

20. 其他儲備(續)

本集團(續)

- (a) 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溢利(彌補以前年度之損失後)中提取一定的法定儲備，以作特定用途。

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定賬目淨溢利中提取儲備基金和職工獎勵及福利基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定賬目淨溢利中提取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。此外，還可以根據公司之董事會決定從法定賬目淨溢利中提取任意盈餘公積。

本公司

	可換股債券 港幣千元	購股權 港幣千元	匯兌差異 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
二〇〇五年一月一日餘額	32,860	—	—	(233)	32,627
授出購股權(附註19)	—	248	—	—	248
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(8,269)	—	—	—	(8,269)
發行可換股債券—權益部分 (附註23)	3,852	—	—	—	3,852
二〇〇五年十二月三十一日餘額	28,443	248	—	(233)	28,458
貨幣匯兌差額	—	—	47,664	—	47,664
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(27,235)	—	—	—	(27,235)
二〇〇六年十二月三十一日餘額	1,208	248	47,664	(233)	48,887

21. 借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
短期銀行借款				
– 抵押借款	263,760	20,000	–	20,000
– 無抵押借款	75,000	–	75,000	–
其他短期借款				
– 無抵押借款	17,916	–	–	–
短期借款合計	356,676	20,000	75,000	20,000
長期銀行借款				
– 抵押借款	1,410,522	1,295,695	289,790	430,560
長期銀行借款到期情況如下：				
– 1年內到期	235,469	465,141	144,895	128,700
– 1至2年內到期	229,497	554,797	144,895	160,680
– 2至3年內到期	945,556	275,757	–	141,180
	1,410,522	1,295,695	289,790	430,560
減：一年內到期之長期借款	(235,469)	(465,141)	(144,895)	(128,700)
長期借款	1,175,053	830,554	144,895	301,860

短期銀行借款－抵押借款

於二〇〇六年十二月三十一日，約40,000,000港元之短期銀行借款(二〇〇五年：無)系由本集團之租賃土地抵押。

於二〇〇六年十二月三十一日，約224,000,000港元之短期銀行借款(二〇〇五年：無)系由本公司及一附屬公司共同擔保。

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系本公司安排由約12,000,000港元的定期存款抵押後開具的備用信用證擔保(附註18)。

其他短期借款－無抵押借款

於二〇〇六年十二月三十一日，約18,000,000港元之短期借款來源一家國有資產管理公司。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

21. 借款(續)

長期銀行借款－抵押借款

於二〇〇六年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約1,120,000,000港元(二〇〇五年：約472,000,000港元)係由本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或發展中物業及在建工程抵押。

於二〇〇五年十二月三十一日，長期銀行借款中約382,000,000港元係21家新成立於英屬維爾京群島之附屬公司以購買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%。於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度內，本集團歸還部分擔保貸款，且處置了其中一家成立於英屬維爾京群島之附屬公司，並歸還其抵押之相應銀行貸款。於二〇〇六年十二月三十一日，該長期銀行借款餘額減少至約290,000,000港元。

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。根據此借款協議年息為6.92%。本集團於二〇〇六年內已還清該長期銀行借款。

於二〇〇五年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約48,000,000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。本集團於二〇〇六年內已還清該長期銀行借款。

銀行借款抵押安排合計

於二〇〇六年十二月三十一日，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係由租賃土地約430,000,000港元(二〇〇五年：約504,000,000港元)(附註8)、持作長期投資之發展中物業零港元(二〇〇五年：約65,000,000港元)(附註9)、供出售之持有或發展中物業約990,000,000港元(二〇〇五年：約460,000,000港元)(附註14)以及在建工程約1,119,000,000港元(二〇〇五年：約460,000,000港元)(附註6)抵押。

於結算日的實際利率如下：

	二〇〇六			二〇〇五		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	5.5000%	—	6.1227%	5.5960%	—	—
其他短期借款	—	—	5.5200%	—	—	—
長期銀行借款	—	7.2500%	6.5552%	—	6.2175%	6.3339%

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與其公平價值相當。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

21. 借款(續)

銀行借款抵押安排合計(續)

借款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
港元	75,000	20,000	75,000	20,000
美元	289,789	430,560	289,790	430,560
人民幣	1,402,409	865,135	—	—
	1,767,198	1,315,695	364,790	450,560

於結算日本集團有下列未提取之借款授信額度：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
浮息授信額度		
— 1年內到期	25,000	67,676
— 1年以上到期	179,158	19,500
	204,158	87,176

22. 有擔保票據

本集團及本公司

	二〇〇六	
	美元千元	等值港元 港幣千元
有擔保票據發行面值	200,000	1,604,718
減：發行費用	(6,841)	(54,890)
公平價值初始確認	193,159	1,549,828
累計匯兌收益	—	(43,188)
加：累計利息費用(附註34)	12,282	95,802
減：累計支付利息	(8,625)	(67,275)
	196,816	1,535,167

於二〇〇六年四月二十四日，本公司發行總額為200,000,000美元按每年8.625%之固定利率計息之有擔保票據(「有擔保票據」)，該票據於二〇一三年四月二十四日(「到期日」)到期。該票據由本集團所有不在中國境內成立之附屬投資控股公司(除安信置地(上海)有限公司以外)提供共同擔保。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

22. 有擔保票據 (續)

由二〇〇六年十月二十四日起，有擔保票據之利息須於每半年於四月二十四日及十月二十四日到期支付；且於有擔保票據之本金，本公司設有如下贖回方式：

- a) 於二〇〇九年四月二十四日前，本公司可選擇以若干股權發售之所得款項現金淨額，分一次或多次按相等於108.625%本金額之贖回價，贖回票據之本金總額最多達35%及直至贖回日期為止之應計及未支付利息。或；
- b) 本公司可於到期日前隨時或不時按等同票據本金額100%之贖回價，另加適用溢價及直到該贖回日之應計及未支付利息，贖回全部或部分票據。

由於贖回期權的公平價值並不重大，沒有單獨記錄。

於二〇〇六年四月二十五日，該有擔保票據開始於聯交所交易。

於二〇〇六年十二月三十一日，該有擔保票據之公平價值約1,524,000,000港元，該公平價值乃根據市場報價計算所得。該有擔保票據之利息按實際利率法計算，年實際利率為9.30%。

23. 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20)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

23. 可換股債券(續)

在資產負債表確認的可換股債券計算如下：

	二〇〇六		合計 港幣千元
	可換股債券1 港幣千元	可換股債券2 港幣千元	
發行的可換股債券的票面值	302,000	386,000	688,000
扣減發行費用	(11,160)	(19,811)	(30,971)
扣減賣出之賣出期權	(15,845)	(17,416)	(33,261)
權益部分(附註20)	(32,860)	(3,852)	(36,712)
於發行時初步確認的負債部份	242,135	344,921	587,056
累計匯兌收益	(874)	(5,929)	(6,803)
累計利息費用(附註34)	30,732	26,124	56,856
累計預付利息費用	—	(20,125)	(20,125)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註19,20)	(271,993)	(238,431)	(510,424)
於十二月三十一日的負債部分	—	106,560	106,560
減：記錄於流動負債部分	—	(106,560)	(106,560)
記錄於非流動負債部分	—	—	—
	二〇〇五		合計 港幣千元
	可換股債券1 港幣千元	可換股債券2 港幣千元	
發行的可換股債券的票面值	302,000	386,000	688,000
扣減發行費用	(11,160)	(19,811)	(30,971)
扣減賣出之賣出期權	(15,845)	(17,416)	(33,261)
權益部分(附註20)	(32,860)	(3,852)	(36,712)
於發行時初步確認的負債部份	242,135	344,921	587,056
累計利息費用(附註34)	26,532	2,335	28,867
累計預付利息費用	—	(13,510)	(13,510)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註19,20)	(66,301)	—	(66,301)
於十二月三十一日的負債部分	202,366	333,746	536,112
減：記錄於流動負債部分	(202,366)	—	(202,366)
記錄於非流動負債部分	—	333,746	333,746

於二〇〇六年十二月三十一日，無尚未轉換之可換股債券1(二〇〇五年：尚未轉換之可換股債券1的面值為226,000,000港元)。於二〇〇五年十二月三十一日，負債部分之公平值約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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

23. 可換股債券(續)

於二〇〇六年十二月三十一日，尚未轉換之可換股債券2的面值為121,000,000港元(二〇〇五年：尚未轉換之可換股債券2的面值為386,000,000港元)。於二〇〇六年十二月三十一日，負債部分之公平值約106,140,000港元，該公平值以未來現金流量按借款利率8.891%–9.045%折算確認(二〇〇五年：可轉換債券2公平值約367,000,000港元，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

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
年初餘額	28,186	15,466
可換股債券轉入	—	17,417
公平價值溢利(附註31)	(17,400)	(4,697)
年末餘額	10,786	28,186

由於買入之買入期權的公平價值並不重大，沒有單獨記錄。

於二〇〇六年十二月三十一日，衍生金融工具的公平值由中和邦盟評估有限公司根據Binomial評估方法確認。

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，面值226,000,000港元(二〇〇五年：面值76,000,000港元)之可換股債券1已轉換為202,508,945股本公司普通股股份(二〇〇五年：68,100,354股普通股股份)(附註19)。

於二〇〇六年十二月三十一日，面值265,000,000港元(二〇〇五年：無)之可換股債券2轉換為196,296,288股本公司普通股股份(二〇〇五年：無)(附註19)。

於二〇〇六年十二月三十一日，由於自二〇〇七年十一月九日始，可轉股債券2之持有者可按照選擇條款執行轉股權，故可轉股債券2之價值以流動負債列示。

24. 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。

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過1年後收回的遞延稅項資產	—	1,322
— 在1年內收回的遞延稅項資產	8,122	17,763
	8,122	19,085

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

24. 遞延所得稅(續)

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
遞延稅項負債：		
— 超過1年後支銷的遞延稅項負債	(268,243)	(4,384)
— 在1年內支銷的遞延稅項負債	(14,926)	—
	(283,169)	(4,384)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
年初餘額	14,701	14,573
在損益表確認(附註35)	(214,594)	(197)
收購附屬公司(附註42)	(74,596)	—
清盤附屬公司	2,813	—
匯兌差額	(3,371)	325
年末餘額	(275,047)	14,701

年內遞延稅項資產及遞延稅項負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷餘額的變動如下：

遞延稅項資產：

	可於 未來抵減之 稅務虧損 港幣千元	公平值損失 港幣千元	企業合併 產生可於 未來抵減之 稅務虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二〇〇五年一月一日	18,113	1,293	—	19,406
在損益表確認	(749)	—	—	(749)
匯兌折算差額	399	29	—	428
於二〇〇五年十二月三十一日	17,763	1,322	—	19,085
在損益表確認	(7,210)	(1,345)	—	(8,555)
收購附屬公司(附註42)	—	—	4,476	4,476
匯兌折算差額	502	23	—	525
於二〇〇六年十二月三十一日	11,055	—	4,476	15,531

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

24. 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債：

	公平值收益 港幣千元	其他 港幣千元	企業合併 產生之 公平值收益 港幣千元	合計 港幣千元
於二〇〇五年一月一日	3,670	1,163	—	4,833
在損益表確認	(728)	177	—	(551)
匯兌折算差額	81	21	—	102
於二〇〇五年十二月三十一日	3,023	1,361	—	4,384
在損益表確認	191,248	14,791	—	206,039
收購附屬公司(附註42)	—	—	79,072	79,072
清盤附屬公司	(2,813)	—	—	(2,813)
匯兌折算差額	3,586	310	—	3,896
於二〇〇六年十二月三十一日	195,044	16,462	79,072	290,578

遞延稅項資產主要系就結算稅務虧損而確認的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及企業合併產生之公平值收益引致臨時性差異的稅務影響。

於二〇〇六年十二月三十一日並無重大尚未計提的遞延稅項。

25. 衍生金融工具

本集團及本公司

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
可換股債券賣出之賣出期權(附註23)	10,786	28,186
固定利率的貨幣調期合同(a)	232,852	—
	243,638	28,186

(a) 固定利率的貨幣調期合同

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
年初餘額	—	—
初始確認	—	—
調期合同之定期結算	21,491	—
公平值損失(附註31)	211,361	—
年末餘額	232,852	—

於二〇〇六年十二月三十一日，調期合同的公平值由銀行根據貼現現金流量評定。

26. 預售發展中物業之預收賬款

本集團

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
預售發展中物業之預收賬款	963,755	1,996,548

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。營業稅通常由稅務局根據預收賬款的5%徵收，並作為預付營業稅列賬於「預付款項及其他流動資產」(附註15)。

27. 應付賬款

本集團

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
應付賬款	860,701	361,027

應付賬款款主要系物業建造所產生。

應付賬齡分析如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
1年以內	854,779	357,238
1年至2年	5,175	3,789
2年以上	747	—
	860,701	361,027

一年期以上應付賬款主要系本集團之不同物業項目之質量保證金。

應付賬款之賬面值約與其公平值相當。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

28. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
應付土地出讓金	719,135	—	—	—
收取少數股東之關聯方款項	111,092	—	—	—
收取保證金	36,575	16,358	—	—
應付營業稅及附加稅(附註29(a))	15,880	4,293	—	—
應付附屬公司少數股東之股息	13,186	6,426	—	—
應計銷售佣金	1,204	9,921	—	—
其他	35,998	23,704	3,403	6,759
	993,070	60,702	3,403	6,759

其他應付款及應計項目之賬面值約與其公平值相當。

29. 收益

於年內已確認的收益如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
出售持有或發展中物業之收益	2,723,347	1,345,903
建造智能化網絡基礎設施之收益	12,107	8,684
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收益	18,674	23,565
物業出租收益(附註7)	14,886	1,321
其他	6,081	—
	2,775,095	1,379,473
減：銷售稅金(a)	(153,635)	(70,200)
	2,621,460	1,309,273

(a) 銷售稅金

銷售稅金包括營業稅及附加稅

本集團按出售物業收益、智能化住宅網絡設備安裝收益及租約收益的5%交納營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收益(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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

30. 其他收益－淨額

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
政府補貼	—	7,057
利息收入－定期貸出款(附註16(c))	1,958	6,244
利息收入－給予聯營公司之貸款(附註43(b))	8,860	16,817
	10,818	30,118

31. 其他收益／(損失)－淨額

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
投資物業公平值溢利／(損失)(附註7)	579,540	(2,206)
按公平值透過損益列賬的衍生金融工具：		
－公平值(損失)／溢利(已實現及未實現)(附註23, 25)	(193,961)	4,697
物業、機器及設備處置(損失)／溢利	(379)	6,490
處置聯營公司權益溢利(附註12(a)及附註12(c))	191,442	—
清盤附屬公司損失(附註11(a))	(5,538)	—
與少數股東交易損失(附註16(b))	(118,224)	—
企業合併溢利(附註42(a))	17,266	—
其他	(2,898)	1,310
	467,248	10,291

32. 按性質分類的費用

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
物業、機器及設備折舊(附註6)	5,574	5,700
僱員福利開支－除董事薪酬(附註33)	49,208	30,648
銷售成本		
－持有或發展中物業成本	1,442,016	821,270
－房產租賃成本	377	260
－網絡基礎設施建設成本	12,156	7,520
－存貨成本	16,310	20,015
－其他	3,518	—
辦公室經營租賃費用	6,944	6,896
物業銷售佣金	85,295	1,261
廣告成本	18,603	15,500
核數師酬金	2,966	2,200
維修基金	7,926	5,014
提取壞賬準備	1,977	—
商譽減值(附註12)	2,468	2,729
淨匯兌損失	16,752	411
其他費用	40,776	28,273
	1,712,866	947,697
銷售成本、營銷成本及行政費用總計		

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

33. 僱員福利開支

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
工資及薪酬	38,887	27,038
退休和社會福利	10,321	3,362
授予主要管理層的購股權(附註43(b))	—	248
	49,208	30,648
平均員工人數	1,154	813

(a) 董事及高級管理層薪酬

截至二〇〇六年及二〇〇五年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

董事姓名	二〇〇六			合計 港幣千元
	薪金 港幣千元	袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	
執行董事				
— 施建先生	1,700	—	—	1,700
— 李耀民先生	1,600	—	—	1,600
— 虞海生先生	1,500	—	—	1,500
— 錢仍輝先生	1,500	—	—	1,500
— 蔣旭東先生	240	—	—	240
非執行董事				
— 張永銳先生	—	300	—	300
— 王汝笠先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
— 桑榮林先生	—	—	—	—
— 楊國榮先生	—	150	—	150
— 基倫助爵	—	200	—	200
— 耿毓修先生	—	120	—	120
— 葉怡福先生	—	200	—	200

33. 僱員福利開支(續)

(a) 董事及高級管理層薪酬(續)

董事姓名	薪金 港幣千元	二〇〇五		合計 港幣千元
		袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	
執行董事				
— 施建先生	2,000	—	—	2,000
— 李耀民先生	1,558	—	1,100	2,658
— 虞海生先生	1,500	—	—	1,500
— 錢仍輝先生	1,000	—	—	1,000
— 蔣旭東先生	970	—	—	970
非執行董事				
— 張永銳先生	—	300	—	300
— 王汝笠先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
— 桑榮林先生	—	58	—	58
— 楊國榮先生	—	150	—	150
— 基倫助爵	—	200	—	200
— 耿毓修先生	—	120	—	120
— 葉怡福先生	—	200	—	200

於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。

於截至二〇〇六年及二〇〇五年十二月三十一日止年度，無任何酌情獎金、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。

於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，非執行董事王汝笠先生及獨立非執行董事桑榮林先生放棄其酬金(二〇〇五年：非執行董事王汝笠先生放棄其酬金)。

(b) 五位最高薪酬人士

本年度本集團五位最高薪酬的人士中的四位(二〇〇五年：四位)，其薪酬已在上文呈報的分析中反映。本年度支付予其餘一位(二〇〇五年：一位)人士的薪酬如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
基本薪金、服務房屋津貼、購股權、其他津貼和實物利益	1,755	1,548
退休計劃	12	60
	1,767	1,608

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

33. 僱員福利開支(續)

(b) 五位最高薪酬人士(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二〇〇六	二〇〇五
薪酬範圍		
0-1,000,000 港元	—	—
1,000,001 港元-1,500,000 港元	—	—
1,500,001 港元-2,000,000 港元	1	1

34. 融資成本

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
利息費用		
銀行貸款及其他貸款利息—須於5年內全部償還	111,015	52,702
有擔保票據利息—5年後全部償還(附註22)	95,802	—
可換股債券1利息—須於5年內全部償還(附註23)	4,200	15,519
可換股債券2利息—須於5年內全部償還(附註23)	23,789	2,335
借貸安排費	1,025	1,467
融資收入—融資活動之匯兌淨收益	(67,321)	(3,407)
融資成本總額	168,510	68,616
融資收入—銀行短期存款利息收入	(48,353)	(7,129)
融資成本淨額	120,157	61,487
減：資本化作為持有或發展中物業的成本	(109,158)	(39,456)
於損益表中列支的融資成本淨額	10,999	22,031

截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，利息加權平均資本化率為5.92%（二〇〇五年：5.27%）。

35. 稅項

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
即期稅項		
— 企業所得稅	227,691	130,787
— 土地增值稅	288,680	36,388
	516,371	167,175
遞延稅項(附註24)		
— 企業所得稅	214,594	197
— 土地增值稅	—	—
	214,594	197
稅項支出	730,965	167,372

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團之主要經營業務於中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除永高建設之外，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，二〇〇六年度按27%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於二〇〇六年十二月三十一日，預付所得稅約23,000,000港元(二〇〇五年：約47,000,000港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二〇一六年為止。

(c) 土地增值稅

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發開支、借貸成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。土地增值稅在物業產權轉移時發生。

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%-2%。預交之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於二〇〇六年十二月三十一日，預付土地增值稅約4,000,000港元(二〇〇五年：約8,000,000港元)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

35. 稅項(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：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
除稅前盈利	1,301,383	541,469
調節：應佔聯營公司虧損／(盈利)	74,278	(161,515)
	1,375,661	379,954
按適用稅率33%計算之稅項金額(二〇〇五年：33%)	453,968	125,385
無須課稅之收入的所得稅影響	(83,557)	—
不可扣稅的費用及損失的所得稅影響	167,672	10,059
可扣稅的土地增值稅的所得稅影響	(95,264)	(12,008)
以前年度未確認的稅務虧損之遞延稅項的確認	—	9,087
附屬公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(534)	(1,539)
中國大陸企業所得稅	442,285	130,984
中國大陸土地增值稅	288,680	36,388
稅項支出	730,965	167,372

36. 本公司權益持有人應佔溢利

於截至二〇〇六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處理的數額約52,800,000港元(二〇〇五年：約76,100,000港元)。

37. 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。

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	252,371	301,173
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,851,898	1,487,900
每股基本溢利(每股港元)	13.63 港仙	20.24 港仙

37. 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。

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
股東應佔溢利	252,371	301,173
賣出之賣出期權公平價值評估的稅後影響數(附註23)	(17,400)	(4,697)
可換股債券利息費用的稅後影響數	19,554	16,801
用以釐定每股攤薄溢利的溢利	254,525	313,277
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,851,898	1,487,900
調整：		
— 可換股債券(千股)	221,453	279,346
— 購股權(千股)	198	4,437
用以計算每股攤薄溢利之已發行普通股之加權平均數(千股)	2,073,549	1,771,683
每股攤薄溢利(每股港元)	12.27 港仙	17.68 港仙

38. 股息

於二〇〇六年度及二〇〇五年度內支付的股息分別約42,921,000港元(每股0.043港元)及約16,287,000港元(每股0.033港元)。已於二〇〇七年三月三十日舉行之董事大會上建議按二〇〇七年四月二十七日的在冊股東擁有之股份數派發二〇〇六年的股息每股0.020港元。根據二〇〇七年三月三十日之已發行股份2,154,689,921股計算，股息合計約44,000,000港元。本財務報表未反映此項應付股息，其將於截至二〇〇七年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
擬派末期股息每股普通股0.020港元(二〇〇五年：0.043港元)	44,000	69,000

根據二〇〇六年五月十一日通過之股東會議決議，本公司提供以股代息派發末期股息的方式，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0.043港元之現金股息。於二〇〇六年六月五日(股東行使選擇權日)，合計持有981,912,571股份之股東選擇現金股息且已支付之現金股息約42,921,000港元。同時合計持有864,757,827股份之股東選擇以股代息且已以每股1.622港元派發22,925,145股份(附註19(b))。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

39. 綜合現金流量表

除稅後盈利與經營活動之現金流量淨額調整表：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
除稅後盈利	570,418	374,097
調整：		
稅項	730,965	167,372
物業、機器及設備折舊(附註6)	5,574	5,700
商譽之減值準備(附註12)	2,468	2,729
壞賬準備(附註17)	1,977	—
企業合併溢利(附註31)	(17,266)	—
處置物業、機器及設備(損失)/溢利	379	(6,490)
與少數股東交易之損失(附註31)	118,224	—
貨幣互換合同之公平價值損失(附註25)	211,361	—
衍生金融工具公平值收益(附註23)	(17,400)	(4,697)
附屬公司清盤損失(附註31)	5,538	—
處置聯營公司權益溢利(附註31)	(191,442)	—
應佔聯營公司虧損/(盈利)	74,278	(161,515)
投資物業評估(增值)/減值(附註31)	(579,540)	2,206
利息收入(附註30)	(10,818)	(23,061)
於損益表列賬之淨融資成本(附註34)	10,999	22,031
營運資金變動前之營業盈利	915,715	378,372
限制性銀行存款減少/(增加)(附註18)	3,608	(6,261)
租賃土地減少	51,375	10,161
以供出售之持有或發展中物業增加	(587,848)	(203,197)
在建工程合約減少/(增加)	583	(9,446)
存貨增加	(201)	(67)
應收關聯公司款項(增加)/減少	(2,118)	39,871
預付款項及其他流動資產減少/(增加)	53,760	(72,333)
其他應收款減少/(增加)	4,250	(13,663)
應收賬項增加	(11,577)	(3,143)
應付賬項增加	279,842	46,621
其他應付款項及應計項目減少	(590,655)	(29,959)
應付關聯公司款項增加	94	390
預售物業之預收款項(減少)/增加	(1,087,111)	284,160
營業產生之現金(流出)/流入淨額	(970,283)	421,506

40. 或有負債

有關若干本集團之出售物業，本公司之附屬公司綠洲花園，航頭高夫及華銳世紀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。於二〇〇六年十二月三十一日，尚未結清的擔保金額約58,000,000港元(二〇〇五年：約33,000,000港元)；另外，本集團的部分銀行存款約3,655,000港元(二〇〇五年：約990,000港元)亦因上述程序而被限制使用。

於二〇〇六年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團及金羅店的其他投資者根據各自對金羅店的持股比例為金羅店之銀行借款提供擔保，本集團承擔部分約35,000,000港元(附註43(b))。

41. 承諾事項

(a) 資本承諾

於結算日仍未產生之資本承諾如下：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
持作長期投資之發展中物業：		
– 已簽約但未撥備	62,627	110,693
– 已批准但未簽約	448,505	26,641
	511,132	137,334
以供出售之持有或發展中物業		
– 已簽約但未撥備	293,743	526,788
– 已批准但未簽約	954,488	393,868
	1,248,231	920,656
	1,759,363	1,057,990

(b) 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：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
不超過1年	6,424	3,794
超過1年但不超過5年	9,538	6,747
	15,962	10,541

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

42. 企業合併

- (a) 於二〇〇六年八月一日，本集團完成收購華銳世紀之51%權益，該公司乃中國大陸瀋陽市一物業開發公司。自收購日至二〇〇六年十二月三十一日止，華銳世紀處於物業開發階段，無營業收入。

已收購華銳世紀之資產淨值及有關企業合併溢利如下：

	港幣千元
收購代價：	
－現金支付	203,045
已收購資產淨值之公平值	
－列示如下：	(220,311)
企業合併溢利(附註31)	(17,266)

於收購日華銳世紀之資產及負債列示如下：

	公平值 港幣千元	被收購方之 賬面值 港幣千元
物業、機器及設備	621	621
以供出售之發展中物業	161,084	161,084
持作長期投資之發展中物業	174,508	174,508
租賃土地	914,551	743,214
遞延稅項資產	—	2,404
其他應收款	3,836	3,836
現金及現金等價物	3,261	3,261
應付賬款及其他應付款	700,013	700,013
預售發展中物業之預收賬款	53,812	53,812
借款	17,916	17,916
遞延稅項負債	54,137	—
淨資產	431,983	317,187
少數股東權益(49%)	(211,672)	
已收購資產淨值	220,311	
以現金支付之收購代價	203,045	
附屬公司之現金及現金等價物流入	(3,261)	
收購產生之現金流出	199,784	

42. 企業合併(續)

- (b) 於二〇〇六年十二月，本集團完成收購琴海之100%權益，該公司乃中國大陸上海市一物業開發公司。自收購日至二〇〇六年十二月三十一日止，琴海處於土地拆遷階段，無營業收入。

已收購琴海之資產淨值及有關商譽如下：

	港幣千元
收購代價：	
－現金支付	233,901
已收購資產淨值之公平值	
－列示如下：	(158,389)
商譽(見附註10)	75,512

於收購日琴海之資產及負債列示如下：

	公平值 港幣千元	被收購方之 賬面值 港幣千元
物業、機器及設備	1,428	1,428
以供出售之發展中物業	61,131	61,131
租賃土地	802,359	734,084
遞延稅項資產	—	2,072
其他應收款	29,783	29,783
現金及現金等價物	1,444	1,444
應付賬款及其他應付款	717,297	717,297
遞延稅項負債	20,459	—
已收購資產淨值	158,389	112,465
以現金支付之收購代價	233,901	
附屬公司之現金及現金等價物流入	(1,444)	
收購產生之現金流出	232,457	

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

43. 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，於二〇〇六年十二月三十一日該公司擁有31.30%之本公司股份。其餘之68.70%股份由公眾持有。

(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
中國新城鎮	聯營公司
金羅店	聯營公司
碩誠	聯營公司
住宅寬頻	聯營公司
上海英特耐特	聯營公司
上置物業	於二〇〇五年為聯營公司，二〇〇六年為本集團附屬公司(附註11)

(b) 關聯方交易

i) 銷售及採購

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
向金羅店購買土地	437,941	—
為金羅店建造智能化網絡基礎設施	11,544	17,592
向住宅寬頻銷售貨物	6,750	14,276
銷售給碩誠	3,912	—

於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，本集團通過政府組織之公開競標購買由金羅店開發之一幅土地以開發物業，購價約438,000,000港元。至二〇〇六年十二月三十一日止，本集團為該投標合約已支付約197,000,000港元。

ii) 銀行貸款擔保

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
為金羅店之貸款提供擔保	35,424	43,450
施建先生為本集團之銀行貸款提供擔保(附註21)	289,790	382,200

於二〇〇六年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團及金羅店之其他投資者根據各自對金羅店的持股比例為金羅店合計約99,000,000港元之銀行借款提供擔保。(二〇〇五年：合計約96,000,000港元)

43. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

iii) 主要管理人員酬金

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
薪金及其他短期僱員福利	8,307	9,428
以股份為基礎之支付	—	248
	8,307	9,676

iv) 給予關聯方貸款

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
給予金羅店之貸款 (*)		
年初	—	56,413
年內借出的貸款	69,673	96,126
收回貸款償還	(69,673)	(152,539)
確認之利息收入	523	1,901
利息收取	—	(1,901)
年終	523	—
給予碩誠之貸款 (**)		
年初	274,624	188,023
年內借出的貸款	218,971	67,288
收回貸款償還	(278,690)	—
確認之利息收入	16,124	14,916
匯兌折算差額	9,731	4,397
年終	240,760	274,624
給予關聯方總貸款		
年初	274,624	244,436
年內借出的貸款	288,644	163,414
收回貸款償還	(348,363)	(152,539)
確認之利息收入(附註30)	16,647	16,817
利息收取	—	(1,901)
匯兌折算差額	9,731	4,397
年終	241,283	274,624

(*) 於二〇〇六年，本集團向金羅店提供了約70,000,000港元之無擔保借款(二〇〇五年：約96,000,000港元之無擔保借款)，年利率6%(二〇〇五年：年利率6%)，上述貸出款項於年末前全額收回。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

43. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

iv) 給予關聯方貸款(續)

(**) 於二〇〇五年七月四日，本集團與碩誠簽訂了股東借款協議。根據該協議，本集團向碩誠提供約188,000,000港元之股東借款。該股東借款為期三年，年息為6%。於二〇〇五年十二月十四日，本集團與碩誠達成另一項股東借款協議。根據該協議，本集團為碩誠提供約67,000,000港元之股東借款。該股東借款無息，為期三年。

於截至二〇〇六年十二月三十一日止年度，本集團向碩誠提供最高額約219,000,000港元之短期融資款。該短期融資款無息且年末前全額收回。

(c) 本集團有以下主要的關聯公司往來餘額：

	二〇〇六 港幣千元	二〇〇五 港幣千元
應收聯營公司款項：		
－碩誠(附註43(b))	240,760	274,624
－金羅店	13,378	13,605
－住宅寬頻	12,056	5,541
－上置物業	—	4,451
	266,194	298,221
減：非流動性應收款項	—	(274,624)
流動性應收款項	266,194	23,597
應付聯營公司款項		
－上海英特耐特	—	1,002
－金羅店	—	368
－中國新城鎮	1,464	—
	1,464	1,370

於二〇〇六年十二月三十一日，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43(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平價值約與其賬面價值相當。

44. 期後事項

(a) 企業合併

於二〇〇七年一月八日，本集團經本公司董事會批准已完成碩誠55%股權之收購，由此碩誠成為本集團之附屬公司(見註釋12(b))。

該收購之詳細信息陳述於本公司二〇〇六年十二月二十二日發布之公告。

(b) 關聯方交易

於二〇〇七年三月，本集團另購買一幅由金羅店開發之地塊，合約金額約350,000,000港元。

(c) 金羅店／中國新城鎮重組

於二〇〇七年二月八日，本公司、中國新城鎮的其他控股股東及若干投資者訂立認購協議，據此投資者同意認購本金總額人民幣1,239,600,000元，於二〇一〇年二月到期，並以美元結算之債券(「債券」)。該債券按年息5%計息，利息將於每半年期末支付。債券由中國新城鎮於認可交易所上市日期起至贖回日期或到期日根據預定公式釐定轉換價格。該債券之詳細信息陳述於本公司二〇〇七年二月九日發布之公告。

該認購於二〇〇七年二月十三日順利完成。

(d) 中華人民共和國企業所得稅法變更

於二〇〇七年三月十六日，《中華人民共和國企業所得稅法》(「新所得稅法」)已由中華人民共和國第十屆全國人民代表大會第五次會議通過。新所得稅法將自二〇〇八年一月一日起施行，同時，本集團原先遵循之《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》將廢止。本集團已開始評估新所得稅法之影響，但尚未能夠就其對本集團之未來運營結果及財務狀況影響作出準確陳述。

45. 批准日期

財務報表於二〇〇七年三月三十日獲董事會批准。