

## 1. 簡介

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港交易所」）掛牌。本公司之母公司為中國海外集團有限公司，該公司為於香港註冊成立之公司，及本公司之最終控股公司為中國建築工程總公司，該公司為於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之公司。本公司之註冊辦事處為香港皇后大道東1號太古廣場3座10樓。本公司之主營業務地點為香港、澳門及中國各地區。

財務報表以港元呈列，與本公司之功能性貨幣相同。

本集團（包括本公司及其附屬公司）主要從事物業發展及投資、基建項目投資、生產及提供熱能和電力、地產代理及管理、以及財務運作業務。截至二零零五年六月，本集團曾從事樓宇及土木工程、地基工程及項目管理，該業務已於二零零五年六月出售（見附註45）。

## 2. 新與修訂的香港財務報告準則之應用

於本年度期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會頒佈，分別於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新準則、修訂和詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。採納該等新香港財務報告準則對本集團之本會計期間及以前會計期間的業績及財務狀況之編製及呈報並無造成重大影響。因此，毋須對過往期間作出調整。對本公司財務報表之影響如下：

### 對本公司財務報表之影響

#### 授予本公司附屬公司之財務擔保合約

於本年度，本公司應用香港會計準則（「香港會計準則」）第39號及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第4號（修訂）財務擔保合約。該等準則於二零零六年一月一日或以後開始之年度生效。

香港會計準則第39號金融工具「確認及估量」將財務擔保合約定義為一份需要發行人因某債權人不能於到期時支付按照原本或修改章節的債務工具而補償持有人所蒙受之虧損的合約。

於二零零六年一月一日前，本公司授予其附屬公司借貸人的財務擔保合約並無確認但公佈為關連人士交易及或然負債。

於應用此修訂時，本公司授予其附屬公司之財務擔保合約，及不界定為透過損益按公平值計算之金融資產均以公平值首次確認。於首次確認後，本集團之財務擔保合約按以下兩者中之較高者計量：(i)根據香港會計準則第37條「撥備、或然負債及或然資產」釐定之數額；及(ii)根據香港會計準則第18條「收入」，首次確認數額減（如適用）已確認之累計攤銷。

由於此項會計政策之轉變，本公司已應用香港會計準則第39號之相關過渡性條文，該財務擔保合約於授予日之公平值為港幣8,554,000元，代表資本貢獻至附屬公司，並已於二零零五年一月一日調整至投資附屬公司之賬面值及其他財務負債。

## 2. 新與修訂的香港財務報告準則之應用 (續)

### 對本公司財務報表之影響 (續)

應用新訂香港財務報告準則於二零零五年十二月三十一日之累計影響概述如下：

	於二零零五年 十二月三十一日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 (重列) 港幣千元
投資附屬公司	83,773	190,736	274,509
其他金融負債	—	(169,780)	(169,780)
	83,773	20,956	104,729
保留溢利	583,217	20,956	604,173

## 3. 新訂或修訂準則、修正及詮釋之潛在影響

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新準則、修正或詮釋。本公司董事預期應用該等新準則、修正或詮釋將對本集團之業績和財務狀況並無造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「嚴重通脹經濟中之財務報告」之重列方法 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	內置衍生工具之重新評估 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	特許權服務安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

## 4. 主要會計政策

財務報告表已按照歷史成本基準編列，除若干根據重估金額或公平值列值之物業及金融工具外，詳情在下列之會計政策作出解釋。

財務報告表已按香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例所規定的適用披露。

### 綜合基準

綜合財務報告表包括本公司及其附屬公司之財務報告表。控制是指本公司有權掌管該實體之財務及營運政策，從而受惠於其經營活動。

綜合收益表包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，由有效收購日期起計或計至有效出售日期（倘適用）。

如有需要，會對附屬公司之財務報告表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

於綜合附屬公司之淨資產內少數股東權益與本集團之權益分開呈列。淨資產內少數股東權益包括於初始業務合併日期之該等權益及自合併日期以來少數股東應佔權益變動。超出於附屬公司權益之少數股東權益之少數股東應佔虧損計入本集團之權益內，除非少數股東受具約束力之責任所規限並且有能力作出額外投資彌補虧損則除外。

### 業務合併

收購附屬公司使用收購會計法入賬。收購成本乃按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產、所產生或所承擔之負債及本集團發行之股本工具之總公平值，加上業務合併之直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，則按收購當日之公平值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止業務」分類為持作出售之非流動資產（或出售集團）除外，有關項目乃以公平值減銷售成本確認及計量。

收購產生之商譽乃確認為資產並按成本初步計量（即業務合併之成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部份）。於重新評估後，倘本集團於被收購公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時於損益表確認。

被收購公司之少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債之公平淨值比例計算。

### 商譽

#### 於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

因收購附屬公司產生之商譽（收購之協議日期為二零零五年一月一日或之前），乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司或聯營公司可識別資產及負債中之權益公平值之差額。

於二零零一年一月一日前因收購產生之商譽繼續保留於儲備，當與該商譽有關之業務出售時或與該商譽有關之現金生產單位減值時，該商譽將直接轉至保留溢利。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 商譽 (續)

#### 於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

因收購附屬公司產生之商譽(收購之協議日期為二零零五年一月一日或之後)，乃指在收購日期收購成本超出本集團於有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債公平值之差額。有關商譽乃按成本減累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於資產負債表內獨立呈列。

就減值測試而言，因收購產生之商譽會分配至預期自收購所產生協同效益之有關現金產生單位或多個現金產生單位。商譽所獲分配之現金產生單位會每年進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值測試。就因收購產生商譽之財政年度而言，商譽所分配之現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值之比例分配至該單位之其他資產。商譽減值虧損乃直接於收益表內確認，商譽減值虧損不會於往後期間撥回。

於往後出售之附屬公司、聯營公司或共同控制實體，資本化商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

因額外收購附屬公司權益產生之商譽，乃按額外收購股權成本及本集團因額外權益(根據淨資產公允值)而增加權益之差計算，少數股東權益將按淨資產之賬面值減少。因額外收購附屬公司權益產生之商譽於資產負債表內確認，而已付收購債與商譽及額外收購權益之淨資產賬面值總計之差則記入儲備借方。該儲備將於出售附屬公司或出售附屬公司有關資產(於較早出售)時確認至損益表。

### 投資附屬公司

投資附屬公司扣減任何已確定之減損後按成本值列於本公司資產負債表內。

### 聯營公司權益

聯營公司指投資者對其發揮重大影響力之實體，既不是附屬公司，亦不是共同控制實體。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及聯營公司權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，未變現溢利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撇銷，惟未變現虧損顯示所轉讓資產已出現減值時，則確認所有虧損金額。

### 共同控制實體權益

任何涉及成立一間企業，各經營者均擁有權益的獨立企業的合營安排乃列為共同控制實體。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 共同控制實體權益 (續)

共同控制實體之業績及資產與負債乃以權益會計法計入綜合財務報告表內。根據權益法，於共同控制實體之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔溢利或虧損之變動及共同控制實體權益之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制實體等於或超出該共同控制實體權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制實體之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一虧損。惟倘本集團須向共同控制承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則須就額外虧損撥備或確認負債。

當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，未變現溢利及虧損會以本集團於相關共同控制實體之權益為限予以撇銷，惟未變現虧損顯示所轉讓資產已出現減值時，則確認所有虧損金額。

### 投資物業

於初次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業之公平值變動於變動產生期間計入盈利或虧損。

投資物業於出售、或當投資物業永久地撤銷用途或預期有關出售不會產生經濟利益時，方會解除確認。解除確認資產所產生的損益(按出售所得款淨額與資產賬面值的差額計算)於解除確認年內計入收益表。

當投資物業的用途有所轉變，並證實為擁有者已開始佔用，將會轉至物業、廠房及設備。以前分類為投資物業之持作營業租賃的物業權益視作猶如融資租賃及按公平值模式計算。本集團將繼續把該等租賃視作融資租賃，即使物業權益之本質於隨後有所轉變因而不再生分類為投資物業。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本值減後續累計折舊及累計減值虧損列賬。

在建工程不提折舊，惟若相關資產完成則除外。折舊乃按直線法於物業、廠房及設備全面投入運作之日起計在估計可使用年期內，並在計入其估計剩餘價值後，以撇銷其成本值或估值。

於物業、廠房及設備出售後或當預計不會因持續使用資產而產生未來經濟效益時，該項物業、廠房及設備解除確認。因解除確認資產而產生之任何盈虧(按該項資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項資產被解除確認之年度計入收益表。

當物業、廠房及設備以公平值轉至投資物業時，如賬面值因於轉換日重估而減少，該物業賬面值任何減少確認為損益；如賬面值增加至已沖減以前年度該物業之減值虧損，該增加確認為損益，該確認至損益之數額不得超過假設物業並無出現減值虧損而原應計算之賬面值(扣除折舊)，增加之餘額直接轉入儲備(其他物業儲備)之貸方。隨後出售該投資物業，包括於儲備內之重估增值可能轉至保留溢利，並不會經過損益。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 減值

本集團於每結算日均審閱其資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支，惟若有關資產根據另一會計實務準則以重估數額列賬則除外，在此情況下，將根據該會計實務準則將減值虧損列為重估減值。

倘其後減值虧損回轉，則資產之賬面值將增至修訂後之估計可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過假設資產並無於過往年度出現減值虧損而原應計算之賬面值。減值虧損回撥即時確認為收入，惟若有關資產根據另一會計財務準則以重估數額列賬則除外，在此情況下，將根據該會計財務準則將減值虧損回撥列為重估增值。

### 預付土地租金支出

預付土地租金支出按租賃期以直線法攤銷，如租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，整份租賃一般作為投資物業，當持作營業租賃的物業權益分類為投資物業，該物業權益視作猶如融資租賃及按公平值模式計算，本集團將繼續將該等租賃視作融資租賃，即使物業權益之本質於隨後有所轉變因而不再分類為投資物業。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於資產負債表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括透過損益按公平值計算之金融資產及金融負債)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產及金融負債(如適用)之公平值或自金融資產及金融負債(如適用)之公平值扣除。因收購按公平值計入損益之金融資產及金融負債而直接產生之交易成本即時於收益表確認。

#### 金融資產

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為透過損益按公平值計算之金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資。於初步確認後各結算日，可供出售金融資產(包括投資合營地產項目公司)按公平值計算。公平值之變動於權益確認，直至該金融資產被出售或決定被減值，屆時過往於權益確認之累計收入或虧損會自權益剔除，並於損益內確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益內確認。可供出售之股本投資之減值虧損將不會於以後期間撥回。

##### 透過損益按公平值計算之金融資產

於首次確認後之每一結算日，透過損益按公平值計算之金融資產按公平值計量。公平值之變動於變動產生期間直接在損益內確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後每一個結算日，貸款及應收款項(包括於基建項目的固定回報投資、貿易及其他應收款以及應收聯營公司、共同控制實體、合營地產項目公司、基建項目及銀行存款)採用實際利息法計算之攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。倘客觀證明資產出現減值，則減值虧損會於收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率折讓之估計未來現金流量之現值之差額計算。當資產之可收回金額增加可客觀地與確認減值後所發生之事件聯繫，則減值虧損於其後之期間撥回，惟於撥回減值日期資產之賬面值並非超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

#### 股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收取所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

#### 金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款相關及其他按金、及應付聯營公司及共同控制實體欠款、銀行貸款、應付擔保票據、應付股東欠款)按攤銷成本採用實際利率法計量。

#### 不符合對沖會計處理法之衍生工具

不符合對沖會計處理法之衍生工具視為持作買賣之金融資產或金融負債。有關衍生工具公平值之變動直接於收益表中確認。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人根據一項債務工具之原有或經修訂條款，因一特定債務人未能於到期日償還款項而需支付特定款項以補償合約持有人所招致損失之一項合約。由本集團發出而原意並非透過損益賬以公平值釐定之財務擔保合約，以其公平值減因發行財務擔保合約而直接引致之交易成本初步確認。於初步確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收益」而確認之累計攤銷。

#### 不予確認

若從資產收取現金流之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被不予確認。於不予確認金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

至於金融負債，則於本集團之資產負債表中剔除(即倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿)。不予確認之金融負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

### 存貨

存貨(即原材料和消耗品)乃按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值乃按先入先出法計算。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 庫存物業

#### 已落成物業及發展中物業

持有或持作發展至待售之已落成物業及發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值包括土地成本、發展費用、根據本集團之會計政策資本化之借款成本及其他應佔支出。可變現淨值由管理層按當時市況釐定。

### 建築工程合約

如可肯定估計建築工程合約之結果，合約成本乃參考於結算日完成合約項目之階段，並按迄今所完成工作而產生之成本佔合約之估計合約成本總額之比例計算，在收益表中扣除。

如無法肯定建築工程合約之結果，則合約成本於其產生之期間確認為支出。

倘合約成本總額有可能超出合約收益總額，則預計之虧損即時確認為支出。

如合約包括多項資產，而按每項資產已獨立提交計劃、分別進行磋商、成本及收益均可獨立確定，則承建每項資產會被視為一份獨立合約。如整批合約(同時或連續履行)於洽商時當作單一計劃，且相互間關係密切，以致構成一項帶來整體邊際利潤之單一項目，則被視為一份單一建築工程合約處理。

倘工程產生之合約成本加確認溢利減虧損超逾工程之進度款，該盈餘以客戶合約工程欠款列賬。若工程之進度款超逾其產生之合約成本加確認溢利減虧損，該盈餘以欠客戶合約工程款列賬。在資產負債表上，有關工程進行前已收之數額以負債之預收款處理。已履行之工程但尚未收取之工程進度款會在資產負債表內列作貿易及其他應收款。

### 借款成本

因收購、建造或生產認可資產而直接產生之借款成本，乃撥作該等資產成本之一部份。當該等資產大體上完成可供擬定用途或銷售時，該等借款成本便停止撥作成本。有待就認可資產產生支出之特定借款，用於臨時投資所產生投資收益將於可撥作資產之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生之年確認為支出。

### 外幣

於編製各集團實體之財務報告表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率換算。按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按公平值釐定當日之適用匯率換算。以外幣按歷史成本計算之非貨幣項目不進行換算。



## 4. 主要會計政策 (續)

### 外幣 (續)

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於該等差額產生期間之損益內確認，惟因構成本集團於海外業務投資淨額一部分之貨幣項目所產生之匯兌差額除外，於此情況下，該等匯兌差額於綜合財務報告表內於權益下確認。因重新換算按公平值入賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額計入當其損益，惟重新換算非貨幣項目（其收益及虧損直接於權益內確認）而產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

就綜合財務報告表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之呈列貨幣（即港幣），以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額（如有）乃按權益中之獨立成分（匯兌儲備）予以確認。該等匯兌差額乃於海外業務獲出售期間之損益內確認。

二零零五年一月一日或之後因收購海外業務，其資產所產生之商譽及公平值調整當作該海外業務之資產及負債，以資產負債表日之匯率換算，所產生之匯兌差額於匯兌平衡儲備確認。

### 政府資助

政府資助於相關支出發生之期間內確認為收益。有關可折舊資產之政府資助呈報為該資產淨值之扣減項，並隨資產之可使用年期確認收益。有關支出項目的資助於費用進收益表時確認。

### 營業租賃

營業租賃應付之租金乃於有關租賃期內按直線法在收益表內扣除。因簽訂經營租賃而獲得之已收或應收之收益於租賃期內按直線法攤銷扣減租賃費用。

### 退休福利費用

退休福利計劃之供款乃於到期應付時扣除列為支出。

### 稅項

稅項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於收益表上列報的淨利潤，因為其並未計入在其它年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。集團之流動稅項負債按資產負債表日所頒佈或落實頒佈之稅率計算。

遞延稅項是由於確認財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其它資產和負債的初始確認下（除業務合併）產生的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

對附屬公司、聯營公司和共同控制實體投資的權益產生的應稅暫時性差異會確認為遞延稅項負債，但集團能夠控制這些暫時性差異的轉回，而且暫時性差異在可預見的將來很可能不會轉回的情況則屬例外。

在每一資產負債表日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來不再很可能有足夠應稅利潤以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入收益表，除非其與直接記入權益的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為權益項目處理。

### 授予僱員之認股權

就於二零零二年十一月七日後授予本集團僱員而於二零零五年一月一日尚未歸屬之購股權而言，所接收服務之公平價值乃參考授出日期購股權之公平價值而釐定，以直線法於歸屬期內支銷，並於股本計入相應數額(購股權儲備)。

於每資產負債表日，本集團修訂對最終屆滿認股權之數目估算，修訂原先估算之影響，如沒有，按剩餘屆滿期確認至損益，並同時調整至認股權儲備。

行使認股權時，以前在僱員認股權儲備之數額將轉至股份溢價。如認股權被沒收或於到期時尚未行使則之前在僱員認股權儲備確認的款項將轉至保留溢利。

對於二零零五年一月一日前授予之認股權，本集團則選擇對二零零二年十一月七日或之前授予及於二零零五年一月一日或之前已歸屬之認股權不採納香港財務報告準則第2號，據此合併財務報表不確認該等認股權之財務影響，直至其行使為止。

### 收入之確認

收入按日常業務過程中就提供貨品及服務已收或應收之代價，減去折扣及相關銷售稅項後之公平價值計量。

### 出售物業

日常業務出售物業之收入，於簽立具約束力之銷售協議時或有關當局發出入伙紙／完工紙時之較後者確認。遠期銷售物業之已收訂金歸入流動負債於資產負債表列賬。

### 物業租金

按物業之營業租賃應收租金於有關租賃期內以直線法計入收益表內。

### 提供熱能及電力

熱能及電力提供收入於熱能及電力輸送時確認入賬。

### 基建項目投資

當本集團有權於合約期內獲享固定保證回報時，基建項目投資之收入以應計基準確認，以便在投資淨額上產生固定之定期回報。

### 房地產代理及管理服務

房地產代理及管理服務收入乃於提供服務時確認入賬。

## 4. 主要會計政策 (續)

### 收入之確認 (續)

#### 建築工程合約

如可肯定估計建築工程合約之結果，則定價合約之收益確認入賬乃以百分比完成法，按迄今產生之成本佔每份合約之估計總成本之比例計算，並適當扣除或然費用。任何可預見之虧損乃於確認時作出準備。而與客戶協定之合約工程改動、索償及獎金款額亦會計入賬目。

如可肯定估計建築工程合約之結果，則成本加值合約收益確認入賬乃參照期內產生之可收回成本加所賺取之收費，按迄今產生之成本佔合約之估計總成本之比例計算。

如無法肯定估計建築工程合約之結果，則確認收益僅以已產生之可收回合約成本為限。

#### 項目管理合約

項目管理合約收入及溢利乃根據已完成工程之基準確認。

#### 股息收入

投資之股息收入乃於本集團獲派股息之權利確立時確認。

#### 利息收入

財務資產之利息收入乃經參考未償還本金並按時間基準及實際利率確認，該利率為於財務資產之預計可使用年期內貼現估計將來現金收入至該等資產之賬面淨值。

## 5. 估計不明朗因素的主要來源

對於將來的主要假設及資產負債表日其他估計不明朗因素的主要來源存在重大風險或需對下個財政年度的資產及負債面值作出重大調整的相關討論如下：

### 投資物業公平值

投資物業按公平值港幣1,639,000,000元在二零零六年十二月三十一日的資產負債表列賬。該公平值乃根據獨立專業評估公司以物業估值法對該等物業進行的估值計算，當中涉及若干市況假設。假設的有利或不利變動會改變本集團投資物業的公平值需對收益表所報損益作相應調整。

### 共同控制實體之投資減值

關於共同控制實體的投資減值，管理層已就本集團承接國內收費大橋項目的共同控制實體的投資評估可收回程度，該等項目於二零零六年十二月三十一日的資產負債表所列的總賬面值為港幣1,754,000,000元。評估乃根據該等實體在餘下合營期內經營收費大橋所賺取預計收益按適用利率貼現至現值所作。倘實際收費收益因道路使用率及/或路費減少而低於預期時可能出現減值虧損。

## 5. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

### 庫存物業及應收聯營公司、共同控制實體及合營地產項目公司款減值

根據二零零六年十二月三十一日的綜合資產負債表所載，庫存物業的總賬面值為港幣22,486,000,000元，應收主要從事物業發展業的聯營公司及合營地產項目公司款項分別為港幣1,045,000,000元及港幣474,000,000元。管理層根據相關物業的可變現淨值評估該等款項的可收回程度，當中涉及包括詳細分析標準及地點相若的物業現時的市價、完成發展的工程成本及未來銷售預測等。倘相關物業實際可變現值因市況改變及／或預算發展成本有重大更改而高於或低於預期，則可能需就重大減值虧損作出重大回撥或撥備。

## 6. 金融工具

### a. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括基建項目投資、應收聯營公司、共同控制實體及合營地產項目公司款項、銀行貸款、應付聯營公司及少數股東欠款、應付擔保票據、貿易應收款及應付款及銀行存款。以上金融工具的詳情在各附註披露。與上述金融工具相關的風險以及減輕風險的政策載於下文。管理層透過監控該等風險，確保及時有效採取適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團之應付擔保票據及若干其他借貸以外幣結算。雖然本集團目前並無外幣對沖政策，但管理層會監控外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

##### (ii) 信貸風險

倘交易對手未能在二零零六年十二月三十一日前就各類已確認金融資產履行責任，則本集團的信貸風險最多為綜合資產負債表所列該等資產的賬面值及於附註51披露的集團所提供之擔保。除卻披露於附註26的應收聯營公司、共同控制實體及合營地產項目公司款項，本集團並無重大集中信貸風險，所涉及風險已作出適當擔保及分佈於不同的交易對手及客戶。本集團亦會定期檢討信貸風險及各類應收款的可收回程度，以確保已就無法收回數額作出足夠的減值虧損。本集團已採取信貸批核及其他監控程序，以降低潛在信貸風險帶來的損失。就此而言，本公司董事認為本集團已適當監控信貸風險。

由於交易對手具高信貸評級，故流動資金及衍生金融工具的信貸風險有限。

##### (iii) 利率風險

###### (a) 公平值利率風險

本集團的公平值利率風險主要為定期回報之基建項目投資及固定利率應付擔保票據（有關票據詳情見附註41）有關。

## 6. 金融工具 (續)

### a. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### (iii) 利率風險 (續)

##### (b) 現金流量利率風險

本集團的現金流量利率風險主要與浮息銀行貸款(見附註40)有關。

雖然本集團目前並無利率對沖政策以對沖該等利率風險，但管理層會密切監控利率風險，亦會考慮訂立利率掉期交易，以在需要時對沖重大利率風險。

年內集團一直以利率掉期協議降低有關利率現金流量波動的風險。但本集團並無就編製賬目確認該等利率掉期協議為對沖工具。利率掉期協議已計入持作買賣的金融工具(見附註28(c))。

### b. 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據下列釐定：

- 具備標準條款及可於高流動性市場交易的金融資產及金融負債，其公平值根據收市價釐定；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值乃根據通用作價模型，以現有市場交易價格作現金流分析貼現至現值所釐定；及
- 衍生工具的公平值以市場價格計算。若沒有該等價格，非期權類工具則以適用之利率曲線及有關工具之期限作現金流分析貼現至現值；期權類工具則以期權評價模型釐定。

除卻附註41披露之應付擔保票據，董事認為按照攤銷成本列賬之金融資產及金融負債，其賬面值與公平值相若。

## 7. 營業額

營業額乃出售物業收入、物業租金收入、熱能及電力提供收入、基建項目投資收入、房地產代理及管理服務收入、建築工程合約及項目管理收益之總和，本年度集團持續經營業務及已終止經營業務之營業額分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
出售物業收入	<b>9,773,279</b>	5,991,640
物業租金收入	<b>104,168</b>	127,591
熱能及電力提供收入	<b>319,986</b>	273,087
基建項目投資收入	<b>23,835</b>	26,976
房地產代理及管理服務收入	<b>207,820</b>	179,914
其他收入(附註)	<b>481,146</b>	372,138
	<b>10,910,234</b>	6,971,346
<b>已終止經營業務</b>		
建築工程合約及項目管理收入	—	959,417
	<b>10,910,234</b>	7,930,763

附註：其他收益主要來自提供物流服務、規劃設計顧問服務及生產和售賣水泥之收入。

## 8. 業務及地區分部

### 業務分部

本集團按下列業務呈報主要分部資料：

- 物業發展 — 發展及銷售物業
- 物業投資 — 出租物業
- 基建 — 投資於承辦收費高速公路之公司
- 建築 — 樓宇及土木建築工程、地基工程及項目管理
- 其他業務 — 物業管理、物業代理、物流服務、規劃設計顧問服務、熱能及電力提供、買賣證券及生產和售賣水泥

有關上述業務之分部資料呈報如下。

## 8. 業務及地區分部 (續)

### 業務分部 (續)

#### 收入及業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務					綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	基建 港幣千元	其他業務 港幣千元	內部抵銷 港幣千元	
<b>營業額</b>						
對外	9,773,279	104,168	23,835	1,008,952	—	10,910,234
分部	—	1,619	—	184,670	(186,289)	—
<b>合計營業額</b>	<b>9,773,279</b>	<b>105,787</b>	<b>23,835</b>	<b>1,193,622</b>	<b>(186,289)</b>	<b>10,910,234</b>

分部間之收入乃按管理層參考市場價而釐定之價格。

業績						
分部業績	2,391,233	295,375	13,807	318,298	(19,977)	2,998,736
利息收入						135,132
其他收入						74,820
未攤分之公司費用						(97,324)
						3,111,364
應佔溢利(虧損)						
聯營公司	(5,925)	—	—	(1,008)	—	(6,933)
共同控制實體	382,297	—	50,925	427	—	433,649
財務成本						(361,461)
除稅前溢利						3,176,619
所得稅費用						(864,660)
<b>本年度溢利</b>						<b>2,311,959</b>

## 財務報告表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 8. 業務及地區分部 (續)

#### 業務分部 (續)

##### 資產及負債

於二零零六年十二月三十一日

	持續經營業務				綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	基建 港幣千元	其他業務 港幣千元	
<b>資產</b>					
分部資產	25,528,102	1,761,160	148,131	1,850,018	29,287,411
聯營公司權益	1,176,771	—	—	9,406	1,186,177
共同控制實體權益	523,680	—	1,227,063	3,479	1,754,222
未攤分之公司資產					3,625,811
<b>綜合資產總額</b>					<b>35,853,621</b>
<b>負債</b>					
分部負債	(8,344,426)	(22,824)	(33,689)	(680,197)	(9,081,136)
未攤分之公司負債					(11,883,076)
<b>綜合負債總額</b>					<b>(20,964,212)</b>

##### 其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	建築 港幣千元
物業、廠房及設備與預付 土地租金支出增加	12,266	18	483,292	—
折舊及攤銷	8,900	4,345	135,340	—



## 8. 業務及地區分部 (續)

### 業務分部 (續)

#### 收入及業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務				已終止 經營業務	內部抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	基建 港幣千元	其他業務 港幣千元	建築 港幣千元		
營業額							
對外	5,991,640	127,591	26,976	825,139	959,417	—	7,930,763
分部	—	484	—	264,415	—	(264,899)	—
合計營業額	5,991,640	128,075	26,976	1,089,554	959,417	(264,899)	7,930,763

分部間之收入乃按管理層參考市場價而釐定之價格。

業績							
分部業績	1,462,466	501,839	20,934	90,412	32,509	(11,239)	2,096,921
利息收入							85,870
其他物業權益 價值轉變之收益							106,875
其他收入							139,393
未攤分之公司費用							(137,502)
							2,291,557
應佔溢利(虧損)							
聯營公司	(1,918)	—	—	(3,737)	—	—	(5,655)
共同控制實體	(9,898)	—	53,052	1,383	—	—	44,537
財務成本							(249,672)
除稅前溢利							2,080,767
所得稅費用							(407,409)
本年度溢利							1,673,358

## 8. 業務及地區分部 (續)

### 業務分部 (續)

#### 資產及負債

於二零零五年十二月三十一日

	持續經營業務				綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	基建 港幣千元	其他業務 港幣千元	
資產					
分部資產	16,192,128	1,627,788	165,559	1,737,225	19,722,700
聯營公司權益	212,731	—	—	12,666	225,397
共同控制實體權益	494,018	—	1,193,491	2,491	1,690,000
未攤分之公司資產					3,503,843
綜合資產總額					25,141,940
負債					
分部負債	(4,500,829)	(12,416)	(16)	(572,350)	(5,085,611)
未攤分之公司負債					(9,276,083)
綜合負債總額					(14,361,694)

#### 其他資料

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止 經營業務
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	建築 港幣千元
物業、廠房及設備與預付土				
地租金支出及投資物業增加	28,827	11,298	191,242	10,479
折舊及攤銷	6,235	6,534	104,475	12,230

## 8. 業務及地區分部 (續)

### 地區分部

本集團在香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)不同地區從事物業發展及物業投資，而所有基建項目投資均在中國進行。本集團按地區市場劃分之營業額分析如下：

	按地區市場劃分之 持續經營業務營業額	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	<b>496,236</b>	297,425
除香港外中國其他地區	<b>10,413,998</b>	6,673,921
	<b>10,910,234</b>	6,971,346

集團上年度已終止建築業務之營業額為港幣959,000,000元，主要源自香港。

按資產所在地區劃分之分部資產賬面值及物業、廠房及設備、預付土地租金支出及投資物業增加之分析如下：

	分部資產之賬面值		物業、廠房及設備、 預付土地租金支出及 投資物業之增加	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	<b>6,315,637</b>	5,163,598	<b>20,705</b>	17,017
除香港及澳門外中國其他地區	<b>25,146,720</b>	16,623,094	<b>474,420</b>	223,464
澳門	<b>1,394,568</b>	532,680	<b>451</b>	1,365
	<b>32,856,925</b>	22,319,372	<b>495,576</b>	241,846

## 9. 確認之減值及呆賬回撥

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
應收款之呆賬回撥		
一間合營地產項目公司款項	—	50,000

在二零零五年，董事根據當時市場情況預測被投資公司有關物業之淨售價，對一間合營地產項目公司之應收款項之呆賬準備回撥。

## 財務報告表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 10. 其他經營收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
其他經營收入包括：						
銀行存款利息	82,647	44,163	—	2,179	82,647	46,342
應收被投資公司推算 利息收入						
— 聯營公司	9,734	6,847	—	—	9,734	6,847
— 合營地產項目公司	41,458	31,734	—	—	41,458	31,734
其他利息收入	1,293	947	—	—	1,293	947
總利息收入	135,132	83,691	—	2,179	135,132	85,870
利率掉期協議價值改變收益	—	28,810	—	—	—	28,810
滙兌淨收益	26,423	10,353	—	—	26,423	10,353
出售聯營公司收益	—	26,769	—	—	—	26,769
出售附屬公司收益	23,674	—	—	—	23,674	—
出售物業、廠房及設備收益	3,646	6,742	—	4	3,646	6,746

### 11. 財務費用

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行貸款、透支及需於 五年內悉數償還之其他 借款之利息	333,416	214,740	—	1	333,416	214,741
不需於五年內悉數償還之 應付擔保票據之利息	134,550	63,231	—	—	134,550	63,231
應付少數股東欠款之 推算利息	73,274	50,660	—	—	73,274	50,660
其他財務成本	26,337	17,957	—	131	26,337	18,088
總財務成本	567,577	346,588	—	132	567,577	346,720
減：撥作物業發展成本 之數額	(206,116)	(96,916)	—	—	(206,116)	(96,916)
	361,461	249,672	—	132	361,461	249,804

所呈列本年及上年度財務成本來自非透過公平值計算之金融負債。年內撥作成本之借貸成本乃按平均資本化比率5.75%（二零零五年：5.75%）資本化至相關資產。

## 12. 所得稅費用

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港利得稅						
本年度	17,566	4,358	—	4,122	17,566	8,480
以前年度超額撥備	(5,139)	(25,022)	—	—	(5,139)	(25,022)
	12,427	(20,664)	—	4,122	12,427	(16,542)
中國利得稅						
本年度	861,350	376,160	—	—	861,350	376,160
以前年度超額撥備	(885)	—	—	—	(885)	—
	860,465	376,160	—	—	860,465	376,160
	872,892	355,496	—	4,122	872,892	359,618
遞延稅項(附註43)						
本年度	(8,232)	51,913	—	—	(8,232)	51,913
	864,660	407,409	—	4,122	864,660	411,531

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅盈利以17.5%(二零零五年：17.5%)計算。

中國所得稅乃以年內估計應課稅溢利按中國適用稅率計算。

年內產生之遞延稅項之有關詳情載於附註43內。

本年度所得稅費用與收益表上除稅前溢利對賬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利		
持續經營業務	3,176,619	2,048,258
已終止經營業務	—	36,631
	3,176,619	2,084,889
按應用利得稅率33%(二零零五年：33%)計算的稅項	1,048,284	688,013
不可抵扣的費用的稅項影響	77,946	41,761
不用應稅的收益的稅項影響	(80,553)	(148,022)
前期超額撥備	(10,576)	(47,184)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	116,124	114,372
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損的稅項影響	(38,651)	(77,617)
以前未予確認的可抵扣暫時性差異的稅項影響	—	(62,959)
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅項影響	(140,816)	(12,831)
在其它司法區經營的附屬公司因不同稅率的影響	(107,098)	(84,002)
本年度所得稅項費用	864,660	411,531

因物業重估產生之遞延稅項，除計提至收益表外，於二零零五年直接計入儲備為港幣4,500,000元。

### 13. 來自已終止經營業務之本年溢利

本公司訂立協議出售其所有於Zetson Enterprises Limited(「Zetson」)之權益，該公司透過其附屬公司主要從事項目管理、建築及其他相關業務，詳情載於附註45。該出售已完成而集團之項目管理、建築及相關業務已於二零零五年六月三十日終止，Zetson於同日轉交收購者。

二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日Zetson系之業務結果已包括在綜合收益表內並呈列如下：

	二零零五年 一月一日至 二零零五年 六月三十日 港幣千元
營業額	959,417
銷售成本	(899,588)
	59,829
其他經營收入	4,288
管理費用	(28,651)
經營溢利	35,466
應佔聯營公司溢利	1,297
財務成本	(132)
除稅前溢利	36,631
所得稅費用	(4,122)
期內／年內溢利	32,509

於出售當日，Zetson之綜合資產及負債賬面值於附註45披露。

## 14. 本年溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)						
下列各項：						
核數師酬金	9,615	4,000	—	600	9,615	4,600
物業、廠房及設備之折舊	136,518	106,048	—	12,230	136,518	118,278
預付土地租金支出攤銷	12,067	11,196	—	—	12,067	11,196
員工成本(包括董事酬金)(註)	366,956	258,884	—	191,331	366,956	450,215
根據營業租賃之土地及樓宇租金支出	14,415	14,246	—	—	14,415	14,246
利率掉期協議價值改變虧損	2,156	—	—	—	2,156	—
出售聯營公司虧損	1,309	—	—	—	1,309	—
應佔稅項						
聯營公司	179	445	—	471	179	916
共同控制實體	72,886	18,020	—	—	72,886	18,020
確認為費用之庫存物業成本	6,948,473	4,278,727	—	—	6,948,473	4,278,727
確認為費用之存貨成本	241,475	235,522	—	—	241,475	235,522
根據營業租賃土地及樓宇租金收入，經扣除港幣9,631,000元(二零零五年：港幣7,215,000元)之支出	(94,537)	(120,376)	—	—	(94,537)	(120,376)
合營地產項目公司之股息收入	(12,601)	(20,959)	—	—	(12,601)	(20,959)

註：本集團為所有合資格的香港僱員均參與強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團資金分開及受獨立信託人管理。本集團及僱員在該計劃下都須按相關薪金成本5%或港幣20,000元為上限供款。

本公司於中國成立之附屬公司為一由中國政府營運之國營退休計劃之成員。該等附屬公司需按薪酬成本之一定比率貢獻至該退休計劃。

於本會計年度，本集團對該計劃總供款約港幣16,000,000元(二零零五年：港幣19,000,000元)已包括在員工成本內。

## 財務報告表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 15. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

	截至二零零六年十二月三十一日止年度				
	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	表現 相關獎金 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總數 港幣千元
孔慶平	—	4,548	3,000	12	7,560
崔鐸聲	—	3,770	3,000	12	6,782
姚沛福	—	—	—	—	—
郝建民	—	2,400	2,600	12	5,012
吳建斌	—	2,640	2,600	12	5,252
肖 肖	—	2,400	2,600	12	5,012
靳新中	—	—	—	—	—
王萬鈞	—	1,910	230	12	2,152
葉仲南	—	—	—	—	—
張小傑	—	—	—	—	—
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	250	—	—	—	250
陳 斌	—	100	—	1	101
	<b>860</b>	<b>17,768</b>	<b>14,030</b>	<b>73</b>	<b>32,731</b>

	截至二零零五年十二月三十一日止年度				
	袍金 港幣千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	表現 相關獎金 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總數 港幣千元
孔慶平	—	4,721	2,500	12	7,233
崔鐸聲	—	3,526	2,200	12	5,738
姚沛福	—	3,035	2,200	12	5,247
郝建民	—	2,150	2,200	12	4,362
吳建斌	—	2,475	2,200	12	4,687
肖 肖	—	1,780	2,200	12	3,992
靳新中	—	1,200	—	12	1,212
王萬鈞	—	1,650	150	13	1,813
孫文傑	—	320	—	—	320
葉仲南	—	190	—	—	190
張小傑	—	650	—	3	653
李國寶	200	—	—	—	200
林廣兆	200	—	—	—	200
黃英豪	200	—	—	—	200
	<b>600</b>	<b>21,697</b>	<b>13,650</b>	<b>100</b>	<b>36,047</b>

本集團本年及上年度之五位最高薪人士均為本公司之董事，其酬金已包括在上述之內。



## 16. 股息

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於年內確認分派之股息：		
已付2006年度中期股息每股港幣4仙 (二零零五年：港幣3仙)	278,729	191,617
2005年度特別中期派發以實物支付(註)	—	424,017
已付2005年度末期股息每股港幣4仙 (二零零四年：港幣4仙)	257,390	254,996
	<b>536,119</b>	870,630

註：去年，本公司以分配中海建築國際集團有限公司(「中國建築」)之股票形式向公司股東支付特別股息，基準為每持有18股股份獲發1股中海建築股份(附註45)，本公司資產負債表上中國建築的投資賬面值為名義值。

董事建議擬派發每股普通股港幣6仙(二零零五年：港幣4仙)之末期息，需待股東即將舉行之股東週年大會上通過。建議之末期息按本財務報告表通過日時已發行普通股股份數目計算。

## 17. 每股盈利

### 來自持續及已終止經營業務

分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>盈利</b>		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<b>2,370,750</b>	1,534,684

  

	二零零六年 千股	二零零五年 千股
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>6,672,210</b>	6,405,883
潛在普通股之攤薄影響		
— 授出期權	<b>79,036</b>	80,598
— 授出紅利認股權證	<b>28,126</b>	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>6,779,372</b>	6,486,481

## 17. 每股盈利 (續)

### 來自持續經營業務

來自持續經營業務分配於本公司股東之每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

盈利計算如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
分配於本公司股東之本年盈利	<b>2,370,750</b>	1,534,684
減：來自己終止經營業務之本年盈利	—	(32,509)
計算持續經營業務每股基本及攤薄盈利之盈利	<b>2,370,750</b>	1,502,175

所用分母與上述計算每股基本及攤薄盈利相同。

### 來自己終止經營業務

根據來自己終止經營業務之去年盈利港幣33,000,000元及上述計算每股基本及攤薄盈利之分母，計算出來自己終止經營業務之每股基本盈利為港幣0.51仙及來自己終止經營業務之每股攤薄盈利為港幣0.50仙。

## 18. 投資物業

	港幣千元
<b>公平值</b>	
於二零零五年一月一日	1,833,200
增加	9,756
轉自物業、廠房及設備及預付土地租金支出	187,000
出售—附屬公司	(824,724)
出售	(25,167)
於收益表確認之公平值增加	391,495
於二零零五年十二月三十一日	1,571,560
轉自物業、廠房及設備及預付土地租金支出	11,000
轉至物業、廠房及設備	(86,800)
出售	(62,620)
於收益表確認之公平值增加	205,440
於二零零六年十二月三十一日	<b>1,638,580</b>

## 18. 投資物業 (續)

於資產負債表日，本集團之投資物業分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>投資物業之土地：</b>		
在香港按		
長期契約	<b>157,900</b>	144,000
中期契約	<b>1,236,600</b>	1,148,500
在中國按		
中期契約	<b>244,080</b>	279,060
	<b>1,638,580</b>	1,571,560

本集團投資物業於二零零六年十二月三十一日之公平值已由獨立專業物業估值師行戴德梁行有限公司按當日之估值釐定。戴德梁行有限公司與本集團並無關連，並具備適合資格並於近期曾在相關地區就同類物業進行估值。該等物業的估值報告由戴德梁行有限公司一董事簽署，彼為香港測量師學會會員。有關估值符合香港測量師學會所頒物業估值之估值標準，並已考慮來自該等物業的資本化收入或適當地參考同類物業之市場交易資料。

去年，公平值為港幣187,000,000元之若干物業由物業、廠房及設備與預付土地租金支出重新分類而至。該等物業之公平值於重新分類當日乃參考戴德梁行有限公司於當日的估值釐定。該等物業的公平值與賬面值差異為港幣134,000,000元，其中港幣107,000,000元來自土地租賃權益並已計入收益表，餘額港幣27,000,000元則列入儲備。

本集團所有根據經營租賃賺取租金或資本增值之投資物業歸類為投資物業，並已按公平值模式列賬。

## 財務報告表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 19. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 港幣千元	熱能及 電廠設施 港幣千元	廠房、 機械及設備 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
<b>集團</b>						
<b>成本值</b>						
於二零零五年一月一日	316,084	377,849	683,535	196,926	286,011	1,860,405
匯兌調整	13,818	9,717	5,452	1,697	4,744	35,428
收購附屬公司	7,404	—	—	3,367	—	10,771
增加	43,371	19,680	7,661	69,999	115,223	255,934
出售附屬公司	(206)	—	—	(3,656)	—	(3,862)
來自已終止經營業務之出售	—	—	(405,507)	(38,544)	—	(444,051)
其他出售	(20,335)	(6,949)	(2,127)	(55,465)	—	(84,876)
所得政府資助	—	—	—	—	(34,615)	(34,615)
重新分類作投資物業	(72,484)	—	—	—	—	(72,484)
其他分類轉撥	37,984	220,025	—	—	(258,009)	—
於二零零五年十二月三十一日	325,636	620,322	289,014	174,324	113,354	1,522,650
匯兌調整	9,519	10,487	7,106	5,891	18,306	51,309
增加	35,682	8,036	14,131	46,206	389,488	493,543
出售附屬公司	(90,813)	(62,751)	(32,256)	(9,064)	(7,937)	(202,821)
其他出售	(800)	(1,818)	(11,378)	(35,771)	—	(49,767)
來自投資物業重新分類	86,800	—	—	—	—	86,800
重新分類作投資物業	(7,392)	—	—	—	—	(7,392)
其他分類轉撥	2,137	50,574	749	4,890	(58,350)	—
於二零零六年十二月三十一日	360,769	624,850	267,366	186,476	454,861	1,894,322
<b>折舊</b>						
於二零零五年一月一日	54,532	54,709	437,095	116,594	—	662,930
匯兌調整	803	1,821	1,072	1,330	—	5,026
本年度撥備	14,941	62,166	18,965	22,206	—	118,278
於出售附屬公司時撇銷	—	—	—	(2,370)	—	(2,370)
來自已終止業務之出售時撇銷	—	—	(382,747)	(31,296)	—	(414,043)
其他出售時撇銷	—	(928)	(1,972)	(15,520)	—	(18,420)
於重新分類時撇銷	(42,366)	—	—	—	—	(42,366)
於二零零五年十二月三十一日	27,910	117,768	72,413	90,944	—	309,035
匯兌調整	640	8,610	950	2,706	—	12,906
本年度撥備	15,833	68,773	22,844	29,608	—	136,518
於出售附屬公司時撇銷	(9,388)	(9,822)	(6,520)	(2,997)	—	(28,727)
其他出售時撇銷	(210)	(995)	(7,849)	(28,692)	—	(37,746)
於重新分類時撇銷	(1,995)	—	—	—	—	(1,995)
於二零零六年十二月三十一日	32,790	184,334	81,838	91,029	—	389,991
<b>賬面淨值</b>						
於二零零六年十二月三十一日	<b>327,979</b>	<b>440,516</b>	<b>185,528</b>	<b>95,447</b>	<b>454,861</b>	<b>1,504,331</b>
於二零零五年十二月三十一日	297,726	502,554	216,601	83,380	113,354	1,213,615

## 19. 物業、廠房及設備 (續)

以上各類物業、廠房及設備根據以下年折舊率按直線法提取折舊：

租賃土地及樓宇	按有關租約年期或25年兩者之較短者
熱能及電廠設施	8至12年
廠房、機器及設備	3至10年
其他資產	3至8年

用於在建工程成本之政府資助為港幣115,000,000元(二零零五年：港幣115,000,000元)。

	傢俬、裝置、 辦公室設備 及汽車		總額 港幣千元
	樓宇 港幣千元	港幣千元	
<b>公司</b>			
<b>成本</b>			
於二零零五年一月一日	950	30,353	31,303
增加	—	2,017	2,017
出售	—	(35)	(35)
於二零零五年十二月三十一日	950	32,335	33,285
增加	—	17,866	17,866
出售	—	(20,004)	(20,004)
於二零零六年十二月三十一日	950	30,197	31,147
<b>折舊</b>			
於二零零五年一月一日	455	28,753	29,208
本年度撥備	62	1,268	1,330
於出售時撇銷	—	(35)	(35)
於二零零五年十二月三十一日	517	29,986	30,503
本年度撥備	62	5,041	5,103
於出售時撇銷	—	(19,832)	(19,832)
於二零零六年十二月三十一日	579	15,195	15,774
<b>賬面淨值</b>			
於二零零六年十二月三十一日	<b>371</b>	<b>15,002</b>	<b>15,373</b>
於二零零五年十二月三十一日	433	2,349	2,782

## 20. 預付土地租金支出

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
預付土地租金支出包括：				
香港租賃土地				
長期契約	1,042	1,043	—	—
中期契約	3,364	9,797	—	—
香港以外租賃土地				
中期契約	76,129	199,884	372	433
	<b>80,535</b>	210,724	<b>372</b>	433
呈報用途之分析				
非流動資產	76,861	199,801	310	371
流動資產	3,674	10,923	62	62
	<b>80,535</b>	210,724	<b>372</b>	433

## 21. 投資附屬公司

	公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本值	<b>279,075</b>	274,509

主要附屬公司之資料載於附註55內。

## 22. 投資聯營公司

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資成本，非上市	<b>30,808</b>	14,972
應佔收購後溢利減虧損及扣除股息收入之儲備	<b>110,480</b>	111,698
	<b>141,288</b>	126,670

  

	公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本值	—	—

以下為二零零六年十二月三十一日主要聯營公司之資料，董事認為該等公司主要影響本集團之業績或構成資產淨值的重大部份。

## 22. 投資聯營公司 (續)

公司名稱	註冊成立 及經營業務 之地區	間接持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值之比例 %	主要業務
盈綽發展有限公司	香港	30	物業發展
廣州新越房地產開發有限公司	中國	40	物業發展及銷售

包含於聯營公司投資成本內之商譽變動詳列如下：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>成本</b>		
於一月一日	—	33,248
出售時撇銷	—	(33,248)
於十二月三十一日	—	—
<b>攤銷及減值</b>		
於一月一日	—	32,754
出售時撇銷	—	(32,754)
於十二月三十一日	—	—
<b>賬面值</b>		
於十二月三十一日	—	—

集團的聯營公司之財務資料摘要詳列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產總額	<b>3,987,206</b>	3,721,366
負債總額	<b>(7,692,333)</b>	(7,062,435)
資產淨值不足	<b>(3,705,127)</b>	(3,341,069)
集團應佔聯營公司之資產淨值不足	<b>(1,074,121)</b>	(970,179)
收入	<b>8,754</b>	494,516
本年虧損	<b>(413,011)</b>	(264,312)
集團應佔聯營公司於本年度之虧損	<b>(6,933)</b>	(5,655)

## 22. 投資聯營公司 (續)

集團有非持續確認某部份應佔聯營公司之虧損。以下為未曾確認之應佔聯營公司之年度及累積虧損從相關聯營公司之管理財務報表中撮要而成：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應佔本年度聯營公司虧損未確認部份	118,608	110,922
累計應佔聯營公司虧損未確認部份	1,223,215	1,104,607

應佔本年度聯營公司虧損未確認部份及累計應佔聯營公司虧損未確認部份包括一聯營公司應付本集團利息分別達港幣100,000,000元(二零零五年:港幣79,000,000元)及港幣800,000,000元(二零零五年:港幣700,000,000元)。本集團預期該利息之經濟利益流入並不確定，因而沒有予以確認相關利息收入。集團並且於計算應該聯營公司款之賬面值時已計入減值港幣421,000,000元(二零零五年:港幣421,000,000元)。

## 23. 投資共同控制實體

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資成本，非上市	1,244,302	1,244,526
應佔收購後溢利減虧損，及扣除 股息收入之儲備	509,481	44,536
	1,753,783	1,289,062

以下為主要共同控制實體於二零零六年十二月三十一日之資料，董事認為該等共同控制實體主要影響本集團本年之業績及資產淨值。所有該等共同控制實體均於中國註冊成立及經營。

公司名稱	由本集團持有 之註冊資本 面值之比例 %	經營年期	主要業務
南京長江第二大橋有限 責任公司	65	由一九九九年二月十日至 二零三一年三月二十五日	經營及管理收費大橋
深圳中海信和地產開發 有限公司	50	由二零零四年四月二十八日至 二零一四年四月二十七日	物業發展
南昌中海基礎建設有限公司	55.24*	由二零零三年三月二十九日至 二零二五年六月三十日	經營及管理收費大橋
南昌海興城市橋樑有限公司	55.24*	由二零零三年三月二十九日至 二零二五年六月三十日	經營及管理收費大橋
南昌海盛城市橋樑有限公司	55.24*	由二零零三年三月二十九日至 二零二五年六月三十日	經營及管理收費大橋

\* 根據有關之合營協議，本集團有權於營運首十一年分享共同控制實體之營運收入淨額為92%，餘下經營期所分享之營運收入淨額則減至55.24%。



## 23. 投資共同控制實體 (續)

集團之共同控制實體以權益法入賬，其財務資料摘要詳列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
流動資產	<b>1,117,083</b>	957,981
非流動資產	<b>3,124,620</b>	3,300,581
流動負債	<b>883,177</b>	1,051,022
非流動負債	<b>1,554,625</b>	1,663,177
收入	<b>1,320,726</b>	298,387
支出	<b>887,077</b>	253,850

## 24. 投資合營地產項目公司

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市 可隨時出售之投資，按公平值	<b>143,895</b>	153,637

投資為本集團於下列合營地產項目之權益，該等投資以公平值列於結算日二零零六年十二月三十一日，公平值由董事根據該等公司持有之物業公平值作出預計。

除另有註明外，所有合營地產項目公司均在香港註冊成立及經營：

公司名稱	本集團持有之 應佔權益 %	主要業務
益燦有限公司	10	物業發展
敏潤發展有限公司	8	物業發展
Dramstar Company Limited	12	物業發展
殷日有限公司	10	物業發展
Moricrown Ltd.*	7	物業發展
凱旋世界有限公司	10	物業發展

\* 在英屬維爾京群島註冊成立

## 25. 投資基建項目／應收基建項目款

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資基建項目	148,131	165,559
減：一年內到期包含於流動資產內之部份	(20,240)	(17,428)
	<b>127,891</b>	148,131

根據本集團與若干中方夥伴訂立之協議，本集團有權每季從該等投資公司之可供分派經營盈餘中攤分固定之數額，使本集團能收回其投資成本並收取定期回報，而中方合作夥伴則有權分享所有餘下之盈餘。本集團根據協議所享有的權利由中方夥伴擔保。於合約期屆滿時，該等投資公司之所有資產將無償撥歸中方夥伴。因此，本集團應佔該等投資公司之經營業績只限於該擔保回報。該等投資被列作貸款及應收款項，其賬面值以有效年息率15%（二零零五年：15%）攤銷成本列賬。

以下為二零零六年十二月三十一日基建項目公司之資料，彼等均在中國成立及經營：

公司名稱	註冊資本 千美元	本集團	經營期限	業務性質
		已注資之 資本 千美元		
桂林中海交通發展有限公司	23,530	3,750	由一九九七年十二月十九日起計十八年	經營及管理收費公路
桂林中海基建投資有限公司	23,530	3,750	由一九九七年十二月十九日起計十八年	經營及管理收費公路
南寧中海基建投資有限公司	29,450	8,000	由一九九六年十二月二十四日起計十六年	經營及管理收費大橋
南寧沙川大橋投資有限公司	29,620	8,000	由一九九六年十二月二十四日起計十六年	經營及管理收費大橋
南寧西鄉塘路投資有限公司	29,740	8,000	由一九九六年十二月二十四日起計十六年	經營及管理收費公路

## 26. 應收聯營公司款／應收共同控制實體款／應收合營地產項目公司款

### 集團

	二零零六年			二零零五年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總和 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總和 港幣千元
應收款						
－聯營公司	177,194	10,033	187,227	88,227	10,500	98,727
－共同實體	439	—	439	400,938	—	400,938
－投資合營地產項目公司	490,954	—	490,954	542,364	—	542,364

應收聯營公司款，應收共同控制實體款，應收投資合營地產項目公司款為無抵押，不需於一年內還款，除應收聯營公司款港幣10,000,000元（二零零五年：港幣11,000,000元）利率為8.75%，按最優惠利率加1%計算外，其他應收之款項均免息及按照每年8.75%（二零零五年：8.75%）的實際利率之攤銷成本列賬。

### 公司

應收聯營公司款為無抵押，年利率為8.75%，按最優惠利率加1%及不需於一年內還款。

## 27. 應收附屬公司款

	二零零六年			二零零五年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總和 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總和 港幣千元
款項包括：						
無抵押及結算日後一年內 到期並包含於非流動資產內	1,944,814	2,738,080	4,682,894	—	3,587,701	3,587,701
無抵押及需要時償還 並包含於流動資產內	12,563,557	—	12,563,557	9,709,319	—	9,709,319

計息之應收附屬公司款按照利率3.5%至8.25%計算（二零零五年：最優惠利率），除部份應收附屬公司款按市場利率計息外，所有應收款項均按照實際利率之攤銷成本列賬，實際利率乃根據最優惠利率釐定。

## 28. 其他金融資產及負債

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>其他金融資產</b>				
應收分期款 (附註a)	<b>6,938</b>	9,022	—	—
已抵押銀行存款 (附註b)	<b>26,782</b>	27,611	—	—
包含於非流動資產內	<b>33,720</b>	36,633	—	—
<b>衍生金融工具 (附註c)</b>				
包含於流動資產內	<b>3,080</b>	12,763	<b>3,080</b>	12,763
<b>其他金融負債</b>				
金融保證合約：				
— 一年內	—	—	<b>33,358</b>	33,358
— 一年以上但未超過兩年	—	—	<b>24,804</b>	24,804
— 兩年以上但未超過五年	—	—	<b>74,412</b>	74,412
— 五年以上	—	—	<b>12,402</b>	37,206
	—	—	<b>144,976</b>	169,780
減：計入流動負債之一年 內到期部份	—	—	<b>(33,358)</b>	(33,358)
	—	—	<b>111,618</b>	136,422

附註：

- (a) 應收分期款為無抵押，按最優惠利率加特定息率計提利息及不須於五年內悉數償還。
- (b) 已抵押銀行存款指本集團為獲取銀行貸款額度而抵押予銀行之存款，該等存款按浮動利率計息，並於償還有關之銀行貸款時解除。
- (c) 衍生金融工具指本集團訂立的利率掉期協議，透過將部份借貸由浮動利率轉為固定利率，管理銀行借貸的利率變動風險。該等協議被視為持作買賣之金融工具，並於結算日以公平值列賬，該公平值則參考金融機構所報同類工具之價格而釐訂。公平值之變動直接確認為溢利或虧損。

利率掉期協議之主要條款如下：

於二零零六年 十二月三十一日未償還 之名義金額	到期	條款
港幣420,000,000元	二零零七年	由香港銀行同業拆息至 固定年利率3.298%
港幣210,000,000元	二零零七年	由香港銀行同業拆息至 固定年利率2.953%

## 29. 存貨

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原材料及消耗品，成本值	<b>32,279</b>	36,641

## 30. 庫存物業

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已落成物業	<b>2,442,787</b>	2,127,468	<b>1,798</b>	1,798
發展中物業 (註)	<b>20,043,694</b>	11,482,263	—	—
	<b>22,486,481</b>	13,609,731	<b>1,798</b>	1,798

註：其中港幣8,794,636,000元(二零零五年：港幣4,144,276,000元)為待發展物業，預計由結算日起計十二個月內不會變現。

## 31. 買賣證券

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於香港上市之股份證券	<b>362,563</b>	11,489

上列數據以公平值入賬，公平值根據市場價格釐定。

## 32. 貿易及其他應收款

除物業銷售、租金收入和基建項目投資的收入按有關協議規定之期限收回外，本集團概括地給予客戶之信用期限為不多於60日。

於報告日之貿易及其他應收款之分析如下：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收款，賬齡		
0-30日	<b>835,329</b>	400,699
31-90日	<b>193,245</b>	131,543
90日以上	<b>441,861</b>	467,914
	<b>1,470,435</b>	1,000,156

## 33. 應收聯營公司／共同控制實體款

應收一聯營公司款為無抵押及於需要時償還之款項，並按最優惠利率加1%，即8.75%計算利息。如附註22所述，集團認為該利息之預期經濟利益流入並不確定，因而沒有予以確認相關利息收入，集團並且於計算應收該聯營公司款之賬面值時已計入減值。

應收共同控制實體款為無抵押、免利息及於需要時償還之款項。

### 34. 銀行結餘及現金

於綜合資產負債表內之銀行結餘及現金包含受規管之銀行存款約港幣167,923,000元(二零零五年：港幣21,386,000元)，該等結餘只能應用於指定物業發展項目。

本公司於本年及去年期末並無受規管之銀行存款。

所有銀行存款利息為市場比率，年利率為2.25%至5.2%。

### 35. 貿易及其他應付款

於報告日之貿易及其他應付款之分析如下：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付款，賬齡		
0-30日	<b>4,327,089</b>	1,808,905
31-90日	<b>31,813</b>	51,620
90日以上	<b>738,376</b>	798,937
應付收購投資之代價	<b>5,710</b>	57,638
應付保固金	<b>264,532</b>	151,130
	<b>5,367,520</b>	2,868,230

應付保固金中約港幣142,000,000元(二零零五年：港幣80,000,000元)不會於未來12個月到期。

### 36. 應付聯營公司／共同控制實體欠款

上述款項為無抵押，免利息及於需要時償還之款項。

### 37. 應付附屬公司欠款

	公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
款項包括：		
按5.75%利率計算，無抵押及於一年後 到期之款項包含於非流動負債內	<b>2,377,892</b>	2,379,815
不包含利息計算，無抵押及於需要時償還之款項 包含於流動負債內	<b>703,023</b>	302,722

## 38. 股本

	集團及公司			
	二零零六年		二零零五年	
	股份數目 千股	面值 港幣千元	股份數目 千股	面值 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股 法定	<b>10,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足				
年初	<b>6,397,976</b>	<b>639,798</b>	6,370,728	637,073
員工行使期權時發行股份	<b>139,010</b>	<b>13,901</b>	85,990	8,599
股東行使認股權證時發行股份	<b>469,070</b>	<b>46,907</b>	—	—
購回股份	—	—	(58,742)	(5,874)
年終	<b>7,006,056</b>	<b>700,606</b>	6,397,976	639,798

全部於年內發行的新股份在各方面均與現有股份享有同等權利。

### 股份之發行

年內，本公司共發行608,080,000股股份，其中，就若干員工行使所獲授之期權發行合共139,010,000股股份，每股發行價為港幣0.52元至港幣4.06元之間，總現金代價為港幣235,217,000元。就若干股東行使認股權證發行合共469,070,000股股份，每股行使價為港幣4.50元，總現金代價為港幣2,110,814,000元。

### 期權計劃

本公司的期權計劃（「該計劃」）是根據於二零零二年七月十八日通過的普通決議案採納。該計劃有效期限為10年，其目的旨在鼓勵董事及合資格員工為本公司之長遠發展作出貢獻。董事局獲授權根據該計劃授出期權予任何全職員工（包括本公司或其附屬公司的董事）認購本公司股份。

根據該計劃可授出的最高股份數目不得超過該計劃批准之日本公司已發行股份的10%。每名參與者藉行使期權而獲發行及將獲發行的股份總數，於任何十二個月內不得超過本公司已發行股份1%。倘再授出超逾該1%限額之期權，則須經股東批准。向董事或主要股東授出每一期權必須獲得獨立非執行董事批准。而向主要股東、獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人於十二個月內授出任何期權，而藉行使所有期權導致已發行或將發行之股份佔本公司已發行股本0.1%以上，或累計總值超過港幣五百萬元，則再授出的期權須經本公司股東預先批准。

授出之期權須於期權通知書發出28日內，以港幣1元作為接納每一授出期權的代價，而該代價於收到時在收益表內確認。期權可於期權通知書滿1年後至9年期內之任何時間行使。每股股份之認購價由董事局釐定，惟不得低於(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份於截至授出日期止五個營業日之平均收市價，及(iii)股份面值（以最高者為準）。

根據香港財務報告準則第2號以股份支付的支出，授出期權之公平值以直線法按歸屬期於收益表扣除。

## 財務報告表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 38. 股本 (續)

#### 期權計劃 (續)

以下列表披露本公司由員工持有的期權及其變動資料：

授出日期	行使期限	每股 行使價 港幣	根據授出之期權可認購之股份數目					於發行日 之股份 收市價 港幣
			於二零零六年 一月一日 尚未行使	年內之變動		於二零零六年 十二月三十一日		
				行使	註銷	尚未行使	可行使	
一九九七年 七月十七日	一九九八年七月十七日至 二零零七年七月十六日	4.06	55,850,000	(32,890,000)	(4,120,000)	18,840,000	18,840,000	4.275至 9.060
一九九八年 二月十四日	一九九九年二月十四日至 二零零八年二月十三日	1.08	70,400,000	(66,190,000)	(1,160,000)	3,050,000	3,050,000	3.175至 7.840
一九九八年 九月三十日	一九九九年九月三十日至 二零零八年九月二十九日	0.52	8,050,000	(7,720,000)	-	330,000	330,000	3.300至 5.900
二零零零年 一月四日	二零零一年一月四日至 二零一零年一月三日	0.58	20,590,000	(18,570,000)	(540,000)	1,480,000	1,480,000	3.300至 7.930
二零零四年 六月十八日	二零零五年六月十八日至 二零一四年六月十七日	1.13	53,764,000	(13,640,000)	(2,104,000)	38,020,000	3,808,000	3.800至 8.490
			208,654,000	(139,010,000)	(7,924,000)	61,720,000	27,508,000	
加權平均行使價(港幣)			1.82	1.69	2.61	2.01	3.09	

授出日期	行使期限	每股 行使價 港幣	根據授出之期權可認購之股份數目					於發行日 之股份 收市價 港幣
			於二零零五年 一月一日 尚未行使	年內之變動		於二零零六年 十二月三十一日		
				行使	註銷	尚未行使	可行使	
一九九七年 七月十七日	一九九八年七月十七日至 二零零七年七月十六日	4.06	57,080,000	-	(1,230,000)	55,850,000	55,850,000	不適用
一九九八年 二月十四日	一九九九年二月十四日至 二零零八年二月十三日	1.08	126,120,000	(54,860,000)	(860,000)	70,400,000	70,400,000	1.53至3.325
一九九八年 九月三十日	一九九九年九月三十日至 二零零八年九月二十九日	0.52	15,500,000	(7,450,000)	-	8,050,000	8,050,000	1.55至2.850
二零零零年 一月四日	二零零一年一月四日至 二零一零年一月三日	0.58	33,950,000	(13,360,000)	-	20,590,000	20,590,000	1.53至3.075
二零零四年 六月十八日	二零零五年六月十八日至 二零一四年六月十七日	1.13	64,340,000	(10,320,000)	(256,000)	53,764,000	2,452,000	1.46至3.45
			296,990,000	(85,990,000)	(2,346,000)	208,654,000	157,342,000	
加權平均行使價(港幣)			1.58	0.96	2.65	1.82	2.04	



## 38.股本 (續)

### 期權計劃 (續)

董事所持有並已包括在上表內之期權詳情如下：

	根據授出之期權可認購之股份數目			於十二月
	於一月一日 尚未行使	年內之變動 行使	重新分類 (註)	三十一日 尚未行使
二零零六年	69,938,000	(30,046,000)	(22,870,000)	17,022,000
二零零五年	100,330,000	(6,942,000)	(23,450,000)	69,938,000

註：22,870,000股(二零零五年：23,450,000股)期權指年內已辭任之董事所持有期權淨額24,210,000股(二零零五年：35,540,000股)及若干於年內獲委任之董事所持有期權1,340,000股(二零零五年：12,090,000)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已就本公司授出之期權確認總支出港幣133,000元(二零零五年：港幣6,163,000元)。

除上述披露外，年內並無期權授出、行使、註銷、沒收或失效。

於二零零四年十二月三十一日止年度，本公司授予每股行使價港幣1.13元之65,140,000股期權，該等期權之歸屬期及行使期如下：

已授出期權數目	歸屬期	行使期
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零五年六月十七日	二零零五年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零六年六月十七日	二零零六年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零七年六月十七日	二零零七年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零八年六月十七日	二零零八年六月十八日至 二零一四年六月十七日
13,028,000	二零零四年六月十八日至 二零零九年六月十七日	二零零九年六月十八日至 二零一四年六月十七日

於二零零四年六月十八日授出之65,140,000股期權，按Black-Scholes評價模型計算之公平值為港幣12,327,000元，該模型之輸入數據如下：

加權平均股價	港幣1.11元
行使價	港幣1.13元
預期波幅	45.54%
預期有效期	1.5-10年
無風險利率	1.88-4.56%
預期股息收益率	5.42%

預期波幅乃根據本公司股價於過去260個交易日的波幅而釐定，該模型所使用的預期有效期已根據管理層就不可轉讓、行使限制及行為表現等因素的影響而調整。

### 38. 股本 (續)

#### 認股權證

於二零零六年五月二十五日，本公司建議派發紅利認股權證（「認股權證」），基準為按於二零零六年七月十二日名列本公司股東名冊的股東每持有8股普通股股份獲發1份認股權證。

按於二零零六年七月十二日通過的普通決議案，811,198,451份的認股權證已於二零零六年七月十四日派發予本公司股東，該認股權證可於二零零六年七月十八日至二零零七年七月十七日（包括首尾兩日）行使，並賦予認股權證持有人以現金以最初認購價每股港幣4.50元（可予調整）認購811,198,451股本公司港幣0.10元新股的權利。

年內，行使469,070,000份認股權證，致發行本公司每股港幣0.10元股份共469,070,000股，港幣2,110,814,000元的認購費已在行使時全數收到。

於二零零六年十二月三十一日，尚有342,128,775份認股權證尚未行使，按現時本公司股本架構，致使發行額外本公司每股港幣0.10元股份共342,128,775股。假設尚未行使認股權證全數行使，而最初認購價並無改變，將可收取總認購款項達港幣1,539,579,000元。

### 39. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	期權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
<b>公司</b>					
於二零零五年一月一日	6,702,896	12,924	3,297	753,558	7,472,675
本年度溢利	—	—	—	366,302	366,302
已付二零零四年度末期股息	—	—	—	(254,996)	(254,996)
購回本身股份	—	5,874	—	(90,030)	(84,156)
發行股份	75,920	—	(1,985)	—	73,935
發行股份之費用	(64)	—	—	—	(64)
購股權費用之確認	—	—	6,163	—	6,163
已付二零零五年度中期股息	—	—	—	(191,617)	(191,617)
於二零零五年十二月三十一日 原先呈列	6,778,752	18,798	7,475	583,217	7,388,242
應用新興修訂香港財務報告 準則之影響 (附註2)	—	—	—	20,956	20,956
於二零零六年一月一日重列	6,778,752	18,798	7,475	604,173	7,409,198
本年度溢利	—	—	—	695,759	695,759
已付二零零五年度末期股息	—	—	—	(257,390)	(257,390)
發行股份	2,287,847	—	(2,624)	—	2,285,223
發行股份之費用	(445)	—	—	—	(445)
購股權費用之確認	—	—	133	—	133
已付二零零六年度中期股息	—	—	—	(278,729)	(278,729)
<b>於二零零六年十二月三十一日</b>	<b>9,066,154</b>	<b>18,798</b>	<b>4,984</b>	<b>763,813</b>	<b>9,853,749</b>

於二零零六年十二月三十一日本公司可派發予股東之儲備包括保留溢利港幣764,000,000元（二零零五年：港幣583,000,000元）。

#### 集團

集團之中國法定儲備及中國附屬公司之發展基金儲備乃根據中國法規而設立。

## 40. 銀行貸款

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
無抵押銀行貸款				
一年內	<b>673,431</b>	1,921,731	<b>203,191</b>	434,000
一年以上但未超過兩年	<b>2,581,500</b>	1,729,230	<b>364,500</b>	1,460,000
兩年以上但未超過五年	<b>3,465,500</b>	1,550,000	<b>3,265,500</b>	1,450,000
	<b>6,720,431</b>	5,200,961	<b>3,833,191</b>	3,344,000
減：計入流動負債之一年內 到期部份	<b>(673,431)</b>	(1,921,731)	<b>(203,191)</b>	(434,000)
	<b>6,047,000</b>	3,279,230	<b>3,630,000</b>	2,910,000

所有銀行貸款乃浮動利率借貸，故本集團須承擔現金流量利率風險，該等港幣借貸於本年度的實際利率是按香港銀行同業拆息加指定利率計息。至於人民幣借貸於二零零六年的實際利率由5.022%至5.67%，二零零五年則由4.78%至6.12%。

二零零六年十二月三十一日的主要銀行貸款如下：

- 於二零零四年七月二十八日獲得之貸款港幣24.3億元自二零零八年七月二十八日起償還，直至二零零九年七月二十八日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.85%計息。
- 於二零零六年九月二十九日獲得之貸款港幣12.0億元自二零一零年九月二十九日起償還，直至二零一一年九月二十九日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.38%計息。

倘未能履行或遵守銀行貸款協議所載若干條件，包括本公司提供的保證，則該等銀行貸款即時到期及歸還。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之未動用銀行額度為港幣2,816,000,000元（二零零五年：港幣1,880,000,000元），當中所有的貸款先決條件均已達成。

## 41. 應付票據

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付票據，於香港上市	<b>2,323,440</b>	2,320,445

於二零零五年，本公司一家附屬公司按發行價99.404%發行本金總額為300,000,000美元之票據（「票據」）。票據的年利率為5.75%，每半年支付利息，且由本公司提供無條件及不可撤回擔保。倘未能履行或遵守信托契據所載的若干條件，包括本公司及上述附屬公司提供的無抵押保證，則票據即時到期及歸還。當發生若干事件及信托契據若干指定條件的情況下，票據須予贖回。除非之前已贖回、購回及註銷，票據將於二零一二年七月十三日到期並按本金贖回。

於二零零六年十二月三十一日應付票據之公平值約為港幣2,312,000,000元（二零零五年：港幣2,256,000,000元），該公平值乃根據當日票據之收市價釐定。

## 42. 應付少數股東欠款

若干附屬公司之少數股東給予之墊款為無抵押及免息。該等墊款無指定還款期，惟不會於結算日後一年內要求償還。該等欠款之攤銷成本按每年平均利率8.75%計算(二零零五：8.75%)。

## 43. 遞延稅項負債

主要遞延稅項負債確認及其於現時及前期會計年度之變動情況如下：

	加速稅務折舊	物業重估	其他*	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零五年一月一日原先呈列	14,817	106,864	110,390	232,071
(計入)扣除收益表	(9,970)	52,167	9,716	51,913
計入權益	—	4,545	—	4,545
出售一附屬公司	—	—	(10,506)	(10,506)
於二零零五年十二月三十一日	4,847	163,576	109,600	278,023
匯兌調整	—	—	(456)	(456)
(計入)扣除收益表	(11,520)	(6,985)	10,273	(8,232)
收購附屬公司(附註44a、b)	—	141,852	—	141,852
於二零零六年十二月三十一日	(6,673)	298,443	119,417	411,187

\* 遞延稅項負債內包括港幣85,000,000元(二零零五年：港幣71,000,000元)之附屬公司未來應課稅收入。

於結算日，本集團有港幣6,825,000,000元(二零零五年：港幣6,590,000,000元)可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對該稅務虧損確認遞延稅項資產。該稅務虧損包含港幣770,000,000元(二零零五年：港幣577,000,000元)尚未與有關稅務機構確認。未確認之稅務虧損包括港幣172,000,000元(二零零五年：港幣219,000,000元)為於五年內到期的稅務虧損，剩餘為無限期的稅務虧損。

## 44.收購附屬公司

- (a) 年內，本集團以總代價港幣591,500,000元透過全資收購興海發展有限公司、興立發展有限公司及榮海集團有限公司及收購中海地產集團有限公司的11%權益，增加收購附屬公司權益，包括中海地產集團有限公司及其附屬公司餘下之21%權益、瀋陽皇姑粉媒灰建材有限公司之10%權益、深圳市中海運輸有限公司之24.3%權益、深圳市中海貨物代理有限公司之12.005%權益及深圳中海資訊科技有限公司之3.8%權益。收購後所有公司成為集團之全資附屬公司。該等附屬公司主要從事物業發展、投資控股、生產能源原材料及提供物流服務。

	被收購公司 之賬面值 港幣千元
所購入淨資產	
貿易及其他應收款(註 i)	7,802
銀行結餘及現金(註 i)	60,342
貿易及其他應付款(註 i)	(23,270)
稅項債務(註 i)	(2,012)
遞延稅項負債	(115,976)
少數股東權益(註 ii)	284,651
收購儲備(註 iii)	380,000
	591,537
支付方法：	
已付現金代價	591,537

註：

- (i) 收購資產負債之賬面值與公平值相若。
- (ii) 少數股東權益代表集團增加收購後少數股東應佔該等資產負債之淨賬面值。
- (iii) 收購儲備代表增加收購淨資產之賬面值及公平值之差異，該數為集團增加收購淨資產之賬面值及支付代價之差異。

收購所產生之現金流出淨額：

	港幣千元
支付之現金代價	(591,537)
所收購銀行結餘及現金	60,342
收購所產生之現金及現金等額項目流出淨額	531,195

#### 44. 收購附屬公司 (續)

- (b) 於二零零六年四月二十八日，集團與一持有50%之共同控制實體簽訂買賣合約以總現金代價人民幣84,400,000元收購佳盛發中國製品有限公司的所有股份。佳盛發中國製品有限公司持有於國內成立及從事物業發展之中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司之所有權益。收購後佳盛發中國製品有限公司及中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司成為集團全資附屬公司。該等交易已按收購法計算列賬。

	合併前 被收購者 之賬面值 港幣千元	公平值 調整 港幣千元	公平值 港幣千元
發展中物業	215,475	147,313	362,788
貿易及其他應收款	590	—	590
預付稅金	4,626	—	4,626
銀行結餘及現金	48,426	—	48,426
貿易及其他應付款	(72,888)	—	(72,888)
預售按金	(96,048)	—	(96,048)
銀行貸款，無抵押	(57,692)	—	(57,692)
稅項債務	(10)	—	(10)
遞延稅項負債	—	(25,876)	(25,876)
	42,479	121,437	163,916
減：			
應收共同控制實體款，減去 少量收購後盈餘			(81,632)
			82,284
支付方法：			
已付現金代價			82,284
支付之現金代價			(82,284)
所收購銀行結餘及現金			48,426
收購附屬公司所產生之現金及 現金等額項目流出淨額			(33,858)

佳盛發中國製品有限公司及其附屬公司，包括中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司，對集團於收購日至結算日期內之溢利並無重大貢獻。

不過，倘收購已於二零零六年一月一日完成，則本集團本年度營業額應為港幣10,910,000,000元，而本年度溢利應為港幣2,370,000,000元。上述資料謹供參考，並非表示收購若於二零零六年一月一日完成本集團可實際取得之收益及經營業績，亦非用作預測日後業績。

- (c) 於二零零六年十二月三十一日結算年度內，集團透過收購安德寶投資有限公司之所有股份買入其價值港幣430,000,000元之發展中物業。

#### 44.收購附屬公司(續)

- (d) 去年，本集團以總代價港幣74,800,000元收購了若干附屬公司之權益，該等公司包括100%華藝設計顧問有限公司及其全資附屬公司香港華藝設計顧問(深圳)有限公司(合稱「華藝集團」)之權益(附註53(g))。該等附屬公司之主要業務為從事提供建築設計顧問服務及投資控股。該等交易已按收購法計算列賬。

	被收購公司 之賬面值 (註) 港幣千元
所購入淨資產	
物業、廠房及設備	10,771
預付土地租金支出	13,883
貿易及其他應收款	4,622
按金及預付款	773
銀行結餘及現金	9,415
貿易及其他應付款	(20,404)
租務及其他按金	(8,574)
稅項債務	(218)
	10,268
收購產生之商譽	64,525
	74,793
支付方法：	
已付現金代價	74,793

註：收購之資產及負債賬面淨值與公平值相若。

收購所產生之現金流出淨額：

	港幣千元
支付之現金代價	(74,793)
所收購銀行結餘及現金	9,415
收購附屬公司所產生之現金及現金等額項目流出淨額	(65,378)

收購華藝集團所產生的商譽來自預期業務合併後的未來營運協同效應。

於收購日至結算日期間，華藝集團為本集團帶來營業額港幣67,000,000元及除稅前溢利港幣18,000,000元。

倘收購已於二零零五年一月一日完成，則本集團本年度營業額及溢利分別應為港幣6,987,000,000元及港幣1,675,000,000元。上述資料僅供參考，並非表示收購若於二零零五年一月一日完成本集團可實際取得之收益及經營業績，亦非用作預測日後業績。

## 45. 已終止經營業務

於二零零五年六月三十日，本公司與中國建築國際集團有限公司（「中國建築」）、本公司及中國建築之控股公司－中國海外集團有限公司（「中海集團」）訂立買賣協議，向中國建築出售本公司所持有Zetson之全部權益。Zetson乃多家從事建築、項目管理及其他相關業務的公司之控股公司，包括附註53(a)所述的建築附屬公司。出售代價由中海集團向本公司轉讓357,409,867股中國建築已發行股份（「代價股份」）支付，該等股份佔中國建築已發行股本72.6%。

代價股份其後透過派發特別股息，以實物派息之方式支付予本公司股東。

上述交易並無為本集團帶來任何經濟利益，而旨在向本公司股東派發其所佔Zetson之權益，因此本集團申報該等交易時並無任何盈虧。

Zetson於出售日之綜合資產淨值如下：

	港幣千元
<b>資產</b>	
物業、廠房及設備	30,008
聯營公司權益	27,144
共同控制實體權益	56,219
貿易及其他應收款	716,469
客戶合約工程欠款	6,635
按金及預付款	6,356
預付稅金	22,246
銀行結餘及現金	485,800
	1,350,877
<b>負債</b>	
貿易及其他應付款	736,394
欠客戶合約工程款	171,365
應付共同控制實體款	4,949
稅項債務	14,104
銀行貸款	48
	926,860
<b>淨資產值</b>	424,017
<b>派發所產生之現金流出淨額：</b>	
出售之銀行結餘及現金	485,800

去年，Zetson及其附屬公司為本集團帶來港幣77,000,000元之經營業務現金流入淨額，帶來港幣1,000,000元之投資業務淨額，及支付港幣500,000元之融資業務淨額。



## 46. 出售附屬公司

除附註45所述的交易外，年內，本集團以代價港幣326,000,000元出售若干於中國從事基建項目及提供物流服務之附屬公司。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>出售之資產淨值</b>		
投資物業	—	824,724
物業、廠房及設備	<b>174,094</b>	1,492
預付土地租金支出	<b>123,191</b>	—
存貨	<b>8,066</b>	—
庫存物業	—	146,691
貿易及其他應收款	<b>42,306</b>	18,657
按金及預付款	<b>15,269</b>	52
銀行結餘及現金	<b>33,696</b>	11,409
稅項債務	<b>(1,942)</b>	(2,229)
應付少數股東欠款	—	(182,456)
遞延稅項負債	—	(10,506)
貿易及其他應付款	<b>(37,740)</b>	—
預付稅金	<b>219</b>	—
	<b>357,159</b>	807,834
匯兌平衡儲備	<b>(19,228)</b>	(1,570)
少數股東應佔淨資產	<b>(35,262)</b>	(117,494)
出售代價	<b>(326,343)</b>	(688,770)
<b>出售收益</b>	<b>(23,674)</b>	—

### 出售所產生之現金流入淨額：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
現金代價	<b>326,343</b>	688,770
減：應收代價	—	(1,887)
已收現金代價	<b>326,343</b>	686,883
出售之銀行結餘及現金	<b>(33,696)</b>	(11,409)
	<b>292,647</b>	675,474

出售之附屬公司對本集團之現金流量及營業額並無重大貢獻，該等附屬公司之溢利港幣7,000,000元已包含於本集團之財務報告表內。

## 47. 商譽

於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，此商譽由收購附屬公司產生，包括於二零零五年十二月三十一日年度收購華藝100%權益，該等附屬公司主要從事樓宇設計顧問服務及投資控股。如附註8所述，本集團以業務分部呈報主要分部資料。為減值測試之目的，此無特定使用期限之商譽已分配至物業發展分部。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，管理層認為根據商譽之相關產生現金單位的估計可收回金額計算，確認商譽並無出現減值。有關單位的可收回金額按照使用價值計算。此計算利用管理層批准的五年財政預算所作的現金流量預測及按貼現率10%進行。超逾五年期的十年現金流量預測使用零增長率預測。管理層認為上述假設如出現任何合理變更，亦不會導致該單位的賬面總值超逾其可收回金額總額。

## 48. 現金及現金等額項目

就現金流量表而言，現金及現金等額項目包括現金及銀行存款減去銀行透支。現金及現金等額項目在財政年末之現金流量表及在綜合資產負債表的對賬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行結餘及現金	3,760,165	3,147,767
減：受規管銀行存款	(167,923)	(21,386)
銀行透支	(3,191)	—
	<b>3,589,051</b>	3,126,381

## 49. 營業租約承擔

### 本集團作為出租者

本集團賬面總值分別為港幣1,639,000,000元（二零零五年：港幣1,572,000,000元）及港幣132,000,000元（二零零五年：港幣344,000,000元）之投資物業及其他物業已於結算日租出。

年內賺取之物業租金收入為港幣104,000,000元（二零零五年：港幣128,000,000元），其中港幣98,000,000元（二零零五年：港幣113,000,000元）來自投資物業出租收入。全部之出租物業均按未來一至三年租予租戶，而租戶並無終止租約權。

於結算日，本集團與租戶就須於下列期間支付之應付未來最低租金訂立租約：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	82,044	77,342
第二至第五年（包括首尾兩年）	68,047	40,251
五年後	600	8,236
	<b>150,691</b>	125,829

### 本集團作為承租者

於結算日，本集團與業主就須於下列期間支付之應付未來最低租金訂立租約：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	3,942	12,674
第二至第五年（包括首尾兩年）	—	39,938
	<b>3,942</b>	52,612

營業租金費用指本集團就若干寫字樓物業之應付租金，租約期固定為二至五年。

## 49. 營業租約承擔 (續)

### 本公司作為承租者

於結算日，本公司與業主就須於下列期間支付之應付未來最低租金訂立租約：

	公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	3,856	9,640
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	38,560
	<b>3,856</b>	48,200

## 50. 項目及其他承擔

於結算日，本集團尚未於財務報告表作出撥備之承擔開支為：

### (a) 物業發展項目開支

(i) 包含於營業租約應付款之應付中國土地使用權之租金支出：

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
一年內	3,931,203	1,454,122
第二至第五年(包括首尾兩年)	827,708	825,783
	<b>4,758,911</b>	2,279,905

(ii) 其他發展費用

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
— 已授權但未訂約	26,669,263	9,066,258
— 已訂約但未作出撥備	5,165,378	4,026,665
	<b>31,834,641</b>	13,092,923
	<b>36,593,552</b>	15,372,828

(b) 已訂約但未作出撥備之收購

— 附屬公司權益

— 物業、廠房及設備

	集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
— 附屬公司權益	126,733	588,000
— 物業、廠房及設備	36,153	158,722
已授權但未訂約之附屬公司收購	<b>225,751</b>	—

## 50. 項目及其他承擔 (續)

- (c) 本集團已同意自二零零四年十二月起三年內為一共同控制實體根據本集團之權益取得最多港幣205,000,000元(二零零五年：港幣369,000,000元)的融資以償還於結算日尚欠一參股者之貸款，該共同控制實體之主要業務為經營及管理位於中國的收費大橋。

於結算日，本公司並無其他重大之項目及其他承擔。

## 51. 或然負債

於結算日之或然負債如下：

- (a) 本集團及本公司就下列公司之信貸額度作出之擔保及賠償承諾：

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
— 附屬公司	—	—	<b>800,000</b>	636,538
— 聯營公司	<b>7,000</b>	9,500	<b>7,000</b>	9,500
	<b>7,000</b>	9,500	<b>807,000</b>	646,038

- (b) 於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司就本集團之物業管理合約發出之履約保證作出之反賠償承諾分別達港幣102,000,000元(二零零五年：港幣98,000,000元)及無(二零零五年：無)。
- (c) 本集團已就本集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款達港幣5,072,000,000元(二零零五年：港幣3,091,000,000元)出任擔保人。
- (d) 本集團已就本集團預售物業之若干買家就完成一物業發展項目的銀行信貸設施達港幣139,000,000元(二零零五年：無)出任擔保人。

除上述(a)本公司所提供擔保外，董事認為該等財務擔保合約基於短期內到期及相關不履行比率較低，其最初確認數額並不重大。本公司之財務擔保合約已於公司之財務報表確認。

## 52. 資產抵押

於結算日，授予本集團之銀行貸款額度以本集團之銀行存款港幣26,800,000元(二零零五年：銀行存款及其他資產合共港幣98,500,000元)作為抵押。

## 53. 關連人士交易

年內本集團有以下之關連交易：

- (a) 根據由本公司最終控股公司中國建築工程總公司—中建總及本公司以往附屬公司，即中國海外房屋工程有限公司，中國海外土木工程有限公司及中國海外基礎工程有限公司（統稱「建築所屬公司」）於一九九三年簽訂之一份工程管理協議及一份承擔契約（合稱「工程管理協議」），建築所屬公司獲中建總委任，自一九九三年一月一日起出任中建總所參與各項於香港的建築工程合約之聯營經理人，根據該等建築工程合約所收取之最後合約總額7%作為管理費。中建總於工程管理協議下之權利及承擔隨後轉移至其附屬公司（中建總及該附屬公司統稱「中建總集團」）。附註45已披露於二零零五年出售建築附屬公司。

根據工程管理協議，二零零五年度中建總集團已付或應付予本集團之工程管理費約達港幣161,000,000元及向本集團承租廠房機器之租金（按成本收回）約達港幣21,000,000元。

- (b) 根據二零零三年由本公司一間附屬公司，深圳中海地產有限公司（「深圳中海地產」）及中建總一間附屬公司，深圳市中海建築工程公司（「深圳中海建築」）訂立的一項協議，深圳中海地產委任深圳中海建築為其一地產發展項目第一期之主承判商，代價乃根據建築物料成本加上毛利訂定為人民幣185,000,000元。年內，深圳中海地產已付深圳中海建築之合約工程總額為港幣14,000,000元（二零零五年：港幣82,000,000元）。
- (c) 年內，本公司之附屬公司透過公開投標委任深圳中海建築為其地產發展項目之主要承建商，總合約額為人民幣152,000,000元。年內，該等附屬公司並無已付或應付深圳中海建築之合約工程總額（二零零五年：港幣120,000,000元）。
- (d) 於二零零五年四月，本公司之附屬公司富榮有限公司（「富榮」）授予中海集團之附屬公司中國建築工程（澳門）有限公司（「中建澳門」）一份金額為港幣56,000,000元之澳門物業發展項目之地基工程合約，中海集團為中建總之附屬公司。

於二零零五年八月富榮與中建澳門訂立一份建築管理合約，中建澳門被委任為富榮上述物業項目之建築管理人，管理費為港幣20,000,000元，另外可獲支付最高達港幣30,000,000元之花紅，惟需達到合約所列一定條件。

年內，本集團根據該等合約已付或應付合約額為港幣15,000,000元（二零零五年：港幣53,000,000元）。

- (e) 於二零零五年十一月，本公司之間接全資附屬公司廣州中海地產有限公司（「廣州中海」）與中建總之附屬公司深圳市中海投資管理有限公司訂立收購協議，廣州中海同意收購中海地產股份有限公司（「中海地產」）現時註冊資本的11%，作價人民幣320,000,000元（約港幣308,000,000元）。

於二零零六年一月完成收購協議後，本集團持有中海地產的90%權益。

- (f) 二零零五年十一月，本公司分別與中國建築國際集團有限公司（「中國建築」）、深圳中海建築及中建澳門訂立多份協議，據此，倘在截至二零零八年十二月三十一日止的三個財政年度內成功投標，本集團仍可委任中國建築及其附屬公司（「中國建築集團」）、深圳中海建築及中建澳門為香港、深圳及澳門之承建商。本集團批授予中國建築、深圳中海建築及中建澳門的總合約金額分別不可超逾港幣900,000,000元、港幣1,600,000,000元及港幣200,000,000元。

年內，集團授予上述各方的總合約金額分別達港幣126,000,000元（二零零五年：無）、港幣39,000,000元（二零零五年：無）及港幣189,000,000元（二零零五年：無）。

### 53. 關連人士交易 (續)

- (g) 於二零零五年五月，本公司與一附屬公司訂立協議向中海集團分別以港幣75,000,000元及港幣18,000,000元收購華藝設計顧問有限公司(「華藝」)全部已發行股份及華藝貸款約港幣18,000,000元。據此，若每年經審核的溢利淨額於截至二零零五年十二月三十一日止及二零零六年十二月三十一日止的任何一個年度少於港幣17,000,000元，中海集團需繳付代賣方繳付不足之數額予本公司。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日結算之年度，華藝之經審核淨溢利超過港幣17,000,000元。
- (h) 於二零零六年五月，集團的附屬公司中謙發展有限公司(「中謙」)與中國建築的附屬公司中國海外建築有限公司(「中海建築」)訂立總租賃協議。據此，中海建築同意租用位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築及其附屬公司辦公室之用。截至二零零七年六月三十日、二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止三個年度，中謙的應收租金分別為港幣6,600,000元、港幣8,600,000元及港幣9,000,000元。
- 年內，中謙應收及已收租金達港幣2,200,000元(二零零五年：無)。
- (i) 於二零零六年五月，集團的附屬公司中國海外保安有限公司(「中海保安」)，與中國建築訂立總保安服務協議，據此，中海保安將向中國建築及／或其附屬公司的地盤提供保安服務。截至二零零八年十二月三十日止三個財政年度，每年提供保安服務的年度上限金額不會超逾港幣30,000,000元。
- 年內，中海保安應收及已收保安費達港幣3,500,000元(二零零五年：無)。
- (j) 於二零零六年六月，本公司與中建總訂立中建總集團承建協議，據此，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，倘中建總及其附屬公司(「中建總集團」)成功獲得投標合約，集團將持續委任中建總集團為國內之承建商，而集團每年批授予中建總集團的總合約金額不可超逾港幣1,600,000,000元。
- 年內，集團批授予中建總集團的總合約金額達港幣762,000,000元(二零零五年：無)，而年內已付及應付中建總集團之承建費達港幣718,000,000元(二零零五年：無)。
- (k) 於二零零六年十二月，集團之附屬公司中海地產(香港)有限公司(「中海地產(香港)」)與中建總之附屬公司深圳中海投資管理有限公司(「中海投資」)訂立協議。據此，中海地產(香港)同意以約港幣127,000,000元之現金代價向中海投資全資收購中海物業管理有限公司(「中海物業管理」)。中海物業管理之主要業務為於中國內地提供物業管理服務。
- (l) 於二零零五年五月，集團之附屬公司、中海地產集團有限公司(「中海地產」)以人民幣4,000,000元獲委任為於二零零六年四月成為集團附屬公司之中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司之地產項目的項目管理人及銷售代理。按該項目管理協議中海地產可獲按中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司之地產項目總銷售額的3%計算之市場推廣費。根據該項目管理協議，中海地產承擔人民幣231,000,000元以上之項目發展費用。
- 於二零零五年，中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司已付或應付中海地產之項目管理費及市場推廣費為港幣3,000,000元。
- (m) 年內，本集團向中建總之附屬公司中國海外保險有限公司(「中海保險」)投保。本集團於年內已支付或應付中海保險合共港幣2,000,000元之保費(二零零五年：港幣17,000,000元)。
- (n) 中建總就授予本集團之若干銀行額度出任擔保人。年內，中建總並無在此方面向本集團收取任何費用。

## 53. 關連人士交易 (續)

(o) 本集團為一聯營公司綽盈發展有限公司(「綽盈」)持有之一項物業發展項目之承判商，承判合約價格由有關人士釐定。該物業項目已於二零零五年完成而該聯營公司應付予本集團之建築費約港幣10,000,000元。於二零零五年十二月三十一日，應收綽盈之建築費為港幣1,000,000元。

(p) 於二零零五年二月，本集團之若干附屬公司獲同為本公司一附屬公司之主要股東信和置業有限公司之附屬公司批授合約金額為港幣40,000,000元之地基建築工程合約。於二零零五年，集團已出售該等附屬公司，而該年集團已收或應收的總合約金額為港幣16,000,000元。

此外，根據於去年由信和置業有限公司一附屬公司批授予本集團之工程合約，二零零五年已付及應付予本集團之工程款為港幣153,000,000元。

(q) 於二零零五年，本集團之若干附屬公司向一聯營公司深圳海龍建築制品有限公司購入約港幣49,000,000元之建築材料。集團已於二零零五年出售該等附屬公司。

(r) 年內，董事及主要管理層之其他成員之薪酬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
短期福利	54,580	51,848
以股份支付的支出	—	2,772
強制性公積金貢獻	97	100
	<b>54,677</b>	54,720

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

(s) 於二零零六年，集團來自聯營公司之利息收入為港幣9,700,000元(二零零五年：港幣6,800,000元)。

(t) 與中國其他國家控制實體的交易

本集團之營商環境主要為中國政府直接或間接擁有或控制之實體。此外，本集團所屬中建總集團公司成員之一，而中建總亦為中國政府控制。除上述所披露交易外，本集團亦與其他國家控制實體(「國家控制實體」)進行商貿。就本集團與彼等進行商貿而言，董事認為該等國家控制實體屬獨立第三方。

關於物業發展業務，本集團及共同控制實體將建築工程及相關工程合約批授予以管理層所知為國家控制實體，該等合約總額為港幣2,057,000,000元(二零零五年：港幣1,764,000,000元)，而年內已付或應付的款額約為港幣1,307,000,000元(二零零五年：港幣654,000,000元)。

本集團與共同控制實體參與與政府部門或代理之不同交易包括透過競投及議價購買土地，經營及管理收費大橋，向政府部門或代理提供熱能及電力。

此外，本集團與共同控制實體在一般業務運作中，與屬於國家控制實體維持各種貿易賬款並與其銀行及金融機構訂立多項存款及借款協議，基於該等交易的性質，董事認為無需作出個別披露。

### 53. 關連人士交易 (續)

本集團及其共同控制實體及聯營公司主要活躍於物業銷售及租賃、向消費者提供熱能及電力、經營及管理收費大橋以及在中國各省提供房地產代理及管理服務、物流及其他服務。董事認為要確定所有交易方之身份從而釐定是否涉及國家控制實體易乃不切實際。不過，董事認為除上述所披露外，與其他國家控制實體所進行的交易相對集團運作規模並非重大。

(u) 年內，本公司與下關連人士有下列交易：

- (i) 據附註53(a)，本公司同意代表中建總集團向為其就附註53(a)所提及於香港的建築工程項目發出投標擔保書及履約擔保書的金融機構不時發出金額不超過港幣20億的反賠償承諾。據此，本公司並無收取任何費用。該反賠償承諾已隨年內出售建築附屬公司而終止。
- (ii) 於二零零五年十一月，本公司分別與中國建築國際集團有限公司(「中國建築」)、深圳中海建築及中建澳門訂立多份協議，據此，倘在截至二零零八年十二月三十一日止的三個財政年度內成功投標，本集團仍可委任中國建築及其附屬公司(「中國建築集團」)、深圳中海建築及中建澳門為香港、中國內地及澳門之承建商。本集團批授予中國建築、深圳中海建築及中建澳門的總合約金額分別不可超逾港幣900,000,000元、港幣1,600,000,000元及港幣200,000,000元。
- (iii) 於二零零五年五月，本公司與一附屬公司訂立協議向中海集團分別以港幣75,000,000元及港幣18,000,000元收購華藝設計顧問有限公司(「華藝」)全部已發行股份及華藝貸款約港幣18,000,000元。據此，若每年經審核的溢利淨額於截至二零零五年十二月三十一日止及二零零六年十二月三十一日止的任何一個年度少於港幣17,000,000元，中海集團需繳付代賣方繳付不足之數額予本公司。於二零零五年及二零零六年十二月三十一日結算之年度，華藝之經審核淨溢利超過港幣17,000,000元。
- (iv) 於二零零六年六月，本公司與中建總訂立中建總集團承建協議，據此，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，倘中建總集團成功獲得投標合約，集團將持續委任中建總集團為國內之承建商，而集團每年批授予中建總集團的總合約金額不可超逾港幣1,600,000,000元。

除上述交易外，本集團之應收及應付其關連人士之詳細資料已於綜合資產負債表及附註26、33及36披露。本公司之應收及應付其關連人士之詳細資料已於公司資產負債表及附註26、27及37披露。

### 54. 結算日後事項

結算日後，集團以代價港幣525,000,000元收購一塊位於香港之土地。



## 55. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零零六年十二月三十一日之附屬公司之資料，董事認為該等公司主要影響本集團之業績、資產或負債，若提供其他附屬公司之詳情，則將導致篇幅過於冗長。所有在中國註冊的附屬公司都在中國經營業務，除另有註明外，所有其他附屬公司均在香港註冊成立及經營業務。

公司名稱	繳足已發行／ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本／ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
頌寧置業有限公司	100,000股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
時信發展有限公司	100,000股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業投資
Arch Regent Investments Limited (i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
北京中海豪庭房地產開發有限公司(v)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海豪峰房地產開發有限公司(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中海地產有限公司(v)	人民幣50,000,000元	—	100	物業發展
北京中海天成房地產開發有限公司(iv)	12,000,000美元	—	100	物業發展
北京嘉益德房地產開發有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
北京中海廣場置業有限公司(前稱北京 國潤房地產開發經營有限公司)(vi)	人民幣30,000,000元	—	100	物業發展
北京德利房地產開發有限公司(v)	12,000,000美元	—	95	物業發展
北京中海興業房地產開發有限公司(v)	8,624,000美元	—	100	物業發展
北京中海海洋花園房地產 開發有限公司(iv)	11,920,000美元	—	72	物業發展
北京勝古房地產開發有限責任公司(vi)	人民幣16,000,000元	—	93.75	物業發展
北京中海中稷置業有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	51	物業發展
長春中海地產有限公司(iv)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
中國海外大廈管理有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	房地產管理
China Overseas Financial (Cayman) I Limited (ix)	1股面值1美元之股份	100	—	發行票據
中國海外實業有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	100	—	投資控股
中國海外基建有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
中國海外基建控股有限公司(ix)	1股面值港幣0.1元之股份	—	100	投資控股
中海材料科技有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
中海港務(萊州)有限公司(ii)	35,060,000美元	—	100	提供港運服務
中國海外地產代理有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	房地產代理
中海地產集團有限公司(iii)	人民幣610,200,000元	—	100	物業發展、買賣及 投資及投資控股
中國海外地產有限公司	100股每股面值港幣10元之股份	100	—	投資控股、物業顧 問及房地產代理
中海地產(香港)有限公司	10,000,000股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
中國海外物業服務有限公司	10股每股面值港幣10元之股份	—	100	房地產管理及 投資控股
中海興業創城投資有限公司(i)	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
中國海外港口投資有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
中國海外公用設施投資有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
中國海外路橋控股有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股

## 財務報告表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
中國海外保安有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	提供保安服務
中國海外興業有限公司	5,000,000股每股面值港幣10元之股份	—	100	投資控股
中海財務有限公司	500,000股每股面值港幣10元之股份	100	—	財務融資、 投資控股及 證券投資
富榮有限公司(x)	澳門葡幣25,000	—	100	物業發展
佳盛發中國製品有限公司	10,000股每股面值港幣100元之股份	—	100	投資控股
中海寶松物業發展(深圳)有限公司(ii)	港幣262,500,000元	—	100	物業發展
中海發展(上海)有限公司(ii)	17,000,000美元	—	100	物業發展及買賣
中海興業(成都)發展有限公司(ii)	20,000,000美元	—	100	物業發展
中海信和(成都)物業發展有限公司(ii)	港幣420,000,000元	—	80	物業發展
中海地產重慶有限公司(vi)	人民幣20,000,000	—	100	物業發展
中海興業(寧波)有限公司(ii)	33,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(廣州)有限公司(ii)	21,000,000美元	—	100	投資控股、 樓宇建築 及項目管理
中海發展(西安)有限公司(ii)	13,250,000美元	—	100	物業發展
中海興業(西安)有限公司(ii)	30,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司(ii)	62,500,000美元	—	100	物業發展
中海地產諮詢(上海)有限公司(ii)	500,000美元	—	100	房地產代理
中海物流(深圳)有限公司(ii)	人民幣50,000,000元	—	100	物業投資及投資 控股
東江實業集團有限公司	5,000,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	投資控股
佛山市中海房地產發展有限公司(iv)	人民幣230,000,000元	—	100	物業發展
安德寶投資有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業發展
恒勤發展有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業買賣
耀啟發展有限公司	1股每股面值港幣1元之股份	100	—	投資控股
Gain Direct Limited (i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
金旺發展有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業發展、買賣 及投資
開泰投資有限公司	10,000股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
廣州海錦房地產發展有限公司(v)	人民幣80,000,000元	—	100	物業發展
廣州海粵房地產發展有限公司(v)	人民幣138,000,000元	—	100	物業買賣及投資
廣州中海地產有限公司(vi)	人民幣100,000,000元	—	100	物業發展
廣州江東房地產開發有限公司(v)	人民幣99,800,000元	—	100	物業發展
廣州藍灣房地產開發有限公司(vi)	人民幣15,000,000元	—	100	物業發展
廣州中海名都房地產發展有限公司(v)	人民幣400,000,000元	—	100	物業發展
Hainan Ruler Limited (i)	1股面值1美元之股份	100	—	投資控股
華藝設計顧問有限公司	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	100	—	設計顧問服務及 投資控股
香港華藝設計顧問(深圳)有限公司(ii)	人民幣12,000,000元	—	100	設計顧問服務
基逸有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業發展
聯豪投資有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股

## 55. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
名發有限公司	1,000股每股面值港幣1元之股份	—	60	物業發展
名運有限公司	10股每股面值港幣1元之股份	—	70	物業發展
名逸有限公司	10,000股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業發展
萬都投資有限公司	10,000,000股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
美逸有限公司	10股每股面值港幣1元之股份	—	90	物業發展
美博服務有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	提供大廈清潔、 保養維修及 保安服務
南京中海地產有限公司(vi)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
南京海潤房地產開發有限公司(ii)	50,000,000美元	—	100	物業發展
海倫有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業投資
中謙發展有限公司	10,000股每股面值 港幣1元之股份	—	100	物業投資
興海發展有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
興立發展有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Safe Future Investments Limited (i) & (vii) (中海桂林基建投資有限公司(viii))	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
上海海興房地產有限公司(iv)	15,000,000美元	—	51	物業買賣及投資
上海海創房地產有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海萬和房地產有限公司(iv)	43,340,000美元	—	95	物業發展
上海新海滙房地產有限公司(iv)	40,000,000美元	—	99.5	物業發展
上海中海房地產有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
上海中海海華房地產有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	98	物業發展
上海中海海庭房地產有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	98	物業發展
瀋陽皇姑熱電有限公司(ii)	人民幣210,000,000元	—	100	生產及提供熱能 及電力
瀋陽皇姑粉煤灰建材有限公司(vi)	人民幣8,000,000元	—	100	生產及銷售粉煤 灰製品
深圳中海地產有限公司(iv)	港幣50,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海運輸有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	提供物流服務
深圳市中海資訊科技有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	提供物流服務
深圳市中海投資有限公司(vi)	人民幣500,000,000元	—	100	投資控股
深圳市中海深圳灣房地產開發有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海日輝台物業發展有限公司 (前稱「深圳海鵬物業發展 有限公司」)(vi)	人民幣41,791,000元	—	100	物業發展
深圳市中海貨物代理有限公司(vi)	人民幣5,000,000元	—	100	提供物流服務
深圳市志趣諮詢服務有限公司(ii)	人民幣5,000,000元	—	100	投資控股
深圳永福通實業有限公司(ii)	人民幣5,000,000元	—	100	投資控股
深圳市喜逢春諮詢服務有限公司(ii)	人民幣8,600,000元	—	100	投資控股
深圳市凱創置業顧問有限公司(vi)	人民幣1,000,000元	—	100	房地產代理
中海月朗苑物業發展(深圳)有限公司(ii)	港幣10,000,000元	—	100	物業發展
銀耀發展有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業買賣
Splendid Return Limited (i)	50,000股每股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Techflex Limited (i) & (vii) (中海基建投資有限公司(viii))	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股

## 財務報告表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司資料 (續)

公司名稱	繳足已發行/ 註冊普通股本	本公司持有 已發行股本/ 註冊資本面值之比例		主要業務
		直接 %	間接 %	
Total Wonder Limited (i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
Wealth Faith Developments Limited (i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
廣逸有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業發展
榮海集團有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
永興發展有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
永運發展有限公司	2股每股面值港幣1元之股份	—	100	投資控股
億利國際集團有限公司	100股每股面值港幣1元之股份	—	95	投資控股
中海物業管理廣州有限公司(vi)	人民幣15,800,000元	—	100	投資控股及 房地產管理
中海物業管理(上海)有限公司(ii)	610,000美元	—	100	房地產管理
中山市中海房地產開發有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
(i) 在英屬維爾京群島註冊成立				
(ii) 在中國註冊之外商投資企業				
(iii) 在中國成立之股份有限公司				
(iv) 在中國註冊之中外合資經營企業				
(v) 在中國註冊之中外合作企業				
(vi) 在中國註冊之有限責任公司				
(vii) 主要在中國經營				
(viii) 營運名稱				
(ix) 在開曼群島註冊成立				
(x) 在澳門註冊成立				

於年終時，除China Overseas Financial (Cayman) I Limited已發行300,000,000美元之應付擔保票據(參閱附註41)外，概無任何附屬公司持有任何債項證券，本集團並未持有該等應付票據。