



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

股份代號：688



穩中求進...厚積薄發.....

2007年報

穩中求進
厚積薄發

+ 76%
股東攤佔
溢利上升

20%
平均股東
資金回報率

30%
淨借貸比率

謹此致意眾股東，
感謝支持與認同。
神州地產風雲湧，
南征北戰論英雄。
股東利益為己任，
公司發展火樣紅。
持續增值迎未來，
和諧共贏謀大同。
穩中求進去拓展，
厚積薄發建奇功。
引領行業當先鋒，
基業長青不老松。

目錄

2	董事局、名譽主席以及委員會	
3	公司及股東資料	
4	公司業務架構	
5	財務摘要	
6	董事局主席報告書	
14	管理層討論及分析	
	16 土地儲備	
	20 地產發展	
	28 物業投資	
	32 與地產有關的業務	
	36 集團財務	
	38 顧客服務及顧客關係	
40	董事及行政架構	
46	企業公民	
53	投資者關係	
54	企業管治報告	
60	2007年獲得榮譽及獎項	
62	財務資料	
	63 集團財務摘要	
	65 董事局報告書	
	76 關連交易、持續關連交易 及關連人士交易	
	95 獨立核數師報告書	
	96 綜合收益表	
	97 綜合資產負債表	
	99 公司資產負債表	
	100 綜合權益變動報表	
	101 綜合現金流量表	
	103 財務報告表附註	
	183 五年財務概要	
	185 主要物業及物業權益詳情	



董事局、名譽主席以及委員會



主席

孔慶平

名譽主席

孫文傑[#]

執行董事

郝建民	副主席兼行政總裁
肖 肖	副主席
吳建斌	
陳 斌	
朱毅堅	
羅 亮	
王萬鈞	

獨立非執行董事

李國寶
林廣兆
黃英豪

授權代表

孔慶平	
郝建民	
肖 肖	(郝建民的替代授權代表)
吳建斌	(孔慶平的替代授權代表)

審核委員會

李國寶*
林廣兆
黃英豪

薪酬委員會

郝建民*
李國寶
林廣兆
黃英豪

提名委員會

孔慶平*
朱毅堅
李國寶
林廣兆
黃英豪

[#] 非本公司董事

* 委員會主席

公司及股東資料

公司資料

註冊辦事處

香港皇后大道東1號
太古廣場三座10樓
電話：(852) 2823 7888
傳真：(852) 2865 5939
互聯網址：www.coli.com.hk

合資格會計師

王萬鈞先生

公司秘書

張寶強律師

股票登記處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2861 0285
電子郵件：is.enquiries@hk.tricorglobal.com

法律顧問

孖士打律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中信嘉華銀行有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份、債券及認股權證在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

證券代號

股份

聯交所：688
彭博：688HK
路透社：0688.HK

債券

聯交所：China OVSN1207
代號：2521
彭博：EF0142101
路透社：KY022045903 CINS-G2155ZAA2

認股權證

聯交所：中國海外零八零八
代號：415
彭博：415HK
路透社：0415.HK

投資者關係

如有查詢，請聯絡
投資者關係 — 姜永進先生
電話：(852) 2823 7978
傳真：(852) 3527 0342
電郵：jiang_yongjin@cohl.com

公關聯繫

如有查詢，請聯絡：
助理總經理(公關) — 鄭佩娟小姐
電話：(852) 2823 3695
傳真：(852) 2865 5939
電郵：carrie_cheng@cohl.com

二零零六至零七年度 財務日程表

中期業績公佈：二零零七年八月十六日
中期息派發：二零零七年十月三日
全年業績公佈：二零零八年三月二十日
截止過戶登記：二零零八年六月六日
至二零零八年六月十二日
(包括首尾兩日)
股東周年大會：二零零八年六月十二日
末期息派發：二零零八年六月二十六日

公司業務架構



規劃設計



中國內地、香港、
澳門、加拿大、
日本等

地產發展*



中國內地、香港、
澳門

物業管理



中國內地、香港、
澳門

物業投資



中國內地、香港

基建業務

中國內地

* 於中國內地19個主要城市及港澳的地產發展，包括北京、深圳、南京、長春、西安、蘇州、成都、佛山、中山、上海、廣州、寧波、重慶、杭州、珠海、天津、大連、瀋陽、青島、香港及澳門。

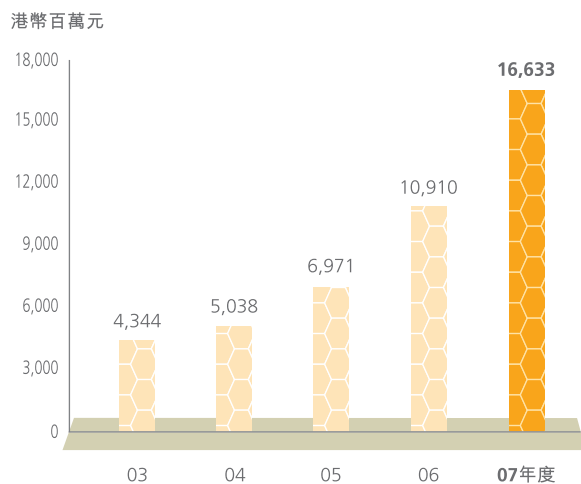
財務摘要

截至十二月三十一日止年度	二零零七年	二零零六年	變動(%)
財務摘要 (港幣千元)			
營業額	16,632,553	10,910,234	+52.4
分配於本公司股東之溢利	4,179,579	2,370,750	+76.3
出售物業收入	15,438,311	9,773,279	+58.0
財務比率			
淨負債與股東權益比率(%)	30.2	34.0	-11.3*
利息倍數比率(倍數)	15.0	8.1	+85.4**
派息比率(%)	22.2	29.6	-25.0*
每股財務資料 (港仙)			
溢利	56.9	35.5	+60.1
股息	12	10	+20.0
— 中期息	5	4	+25.0
— 末期息	7	6	+16.7
股東應佔權益	339.4	220.5	+53.9
土地儲備 (百萬平方米)			
用於發展物業之土地	23.58	15.23	+54.8

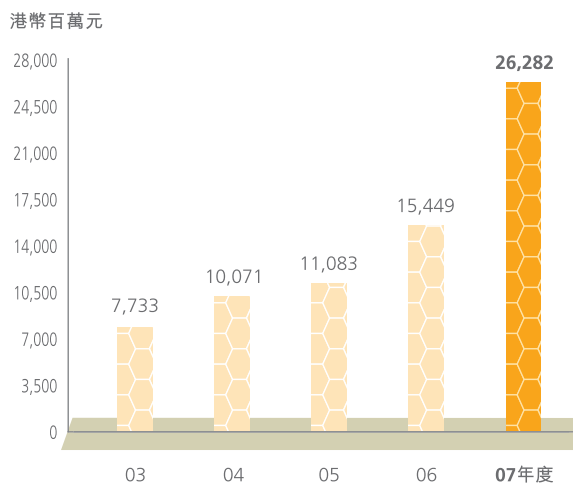
註：*百分點之變動

**倍數之變動

營業額



股東應佔權益



董事局主席報告書



孔慶平
主席

“集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核扣除稅項及少數股東權益後盈利增加**76%**至港幣**41.8**億元，每股盈利增加**60%**至港幣**56.9**仙，股東資金增加**70%**至港幣**262.8**億元，每股淨資產達港幣**3.4**元，同比上升**54%**。平均股東資金回報率達**20%**。董事局建議派發二零零七年度每股末期息港幣**7**仙。”

本人欣然向各位股東報告：

年度業績

集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之扣除稅項及分配於少數股東後溢利為港幣41.8億元，較上年港幣23.7億元增加76%。每股盈利為港幣56.9仙，較上年每股港幣35.5仙增加60%。

股息派發

董事局建議派發年度末期股息每股港幣7仙，連同中期股息每股港幣5仙，全年每股派息港幣12仙，較上年每股港幣10仙增加20%。



業務回顧

二零零七年全球經濟發展勢頭良好，但不穩定因素於年中開始顯現。中國內地經濟繼續快速增長，全年經濟增長達11%，港澳經濟形勢亦持續向好。

年內，集團按照戰略規劃集中精力和資源，繼續大力拓展內地房地產業務，取得了快速發展，各項指標再創歷史最好成績。內地地產營業額增加29.4%至港幣123.0億元；毛利增加79.9%至港幣48.2億元，毛利率上升80%至45.1%。澳門寰宇天下項目入伙，提供利潤貢獻達港幣17.1億元，加上其他業務表現理想，集團全年營業額增加52.4%至港幣166.3億元；淨利潤增加76.3%至港幣41.8億元。集團繼續履行了對投資者的承諾，淨利潤連續五年每年實現40%以上增長；公司股價表現突出，最高曾達到港幣21元，市值最高超過港幣1,600億元，提升了公司股東價值。公司被納入恒生指數成份股，成為首家內地房地產藍籌股份，既體現了投資者對公司的高度認可，也充分彰顯了公司的品牌實力和市場地位。

土地儲備

集團持續看好內地房地產市場發展，在內地、香港和澳門共21個城市／地區擁有土地儲備超過2,358萬平方米（集團實際擁有權益為2,176萬平方米），可滿足未來四至五年保持盈利每年20%以上增長幅度的開發需要。

受益於資本金和債務結構的改善，資金充裕，年內，集團在內地14個城市新購土地27幅，新增可供發展樓面面積1,030萬平方米（集團實際擁有權益為884萬平方米），土地儲備主要分佈於成都、長春、重慶、杭州、瀋陽和青島等城市，並相繼進入經濟快速增長的珠海、大連、青島、瀋陽和天津。在鞏固珠三角和長三角區域佈局的基礎上，進一步完善了環渤海佈局。

年內，集團在香港赤柱以港幣5.25億元購買了一幅可供發展高尚住宅的土地，發展樓面面積3,530平方米。

經營理念及品牌價值

為滿足市場旺盛需求及對房屋期望不斷提高，集團持續擴大經營規模和領域，加快完善區域化管理模式，積極優化發展理念，改良項目發展環節，加快項目開發速度和提升產品質素。同時，以聯營和併購方式作為自然增長方式的必要補充，確保集團在不斷變化和競爭日益加劇的市場環境下仍能持續快速增長。聯營項目主要是選擇投資規模大、具有重大影響力的項目。同大型房地產公司和房地產基金進行合作，實現強強聯合、優勢互補。年內，集團和摩根大通房地產基金合作投資上海建國東路65號北項目以及與香港九龍倉集團合作發展兩個重慶項目，都充分證明集團聯營戰略的成果，集團於該等合作項目的投資裁體將會視為共同控制實體。

集團秉承「誠信卓越、精品永恒」經營理念，實施全國性重點城市業務佈局戰略，鞏固和增加了市場競爭優勢，在避免局部市場過熱風險方面日益發揮出積極作用；擴大品牌影響，無論是高端和中端市場中，追求同類產品中的精品，為客戶提供優質產品和服務。

地產發展

銷售金額再創歷史新高，達港幣223.0億元(含聯營項目)，同比增長57.2%。售出物業之樓面面積達216萬平方米，同比增長逾25.3%。

內地地產銷售強勁，完成銷售額港幣218.3億元，同比增長70.7%，售出樓面面積215萬平方米，同比增長29.0%。

內地地產共有24個項目實現入伙，總樓面面積165萬平方米。年底時已售出近73.2%，達120萬平方米，銷售金額達港幣110.2億元。

來自二零零六年底前已入伙的待售物業銷售相當理想，達34萬平方米，銷售金額港幣46.9億元。二零零七年底，待售物業約為62萬平方米。

澳門寰宇天下項目於年內入伙，其中88%已出售，銷售營業額為港幣30.3億元。港澳地區物業銷售為港幣4.6億元，包括來自潮樓和喜居兩項目預售約為港幣2.3億元。

物業投資

集團香港和廣州物業出租情況滿意。在香港和內地擁有逾10萬平方米投資物業，實現租金總收入港幣1.2億元，同比上升18.7%，分部溢利為港幣5.5億元，當中包括港幣4.4億元投資物業之公平價值增加，經營溢利為港幣1.1億元，同比增長21.5%。

與地產有關的業務

完成收購華藝設計顧問有限公司和內地中海物業管理有限公司股份後，使集團進一步完善了從設計、開發、銷售、物業管理、客戶服務完整的一條龍業務鏈，為客戶提供全方位、綜合性的卓越服務。

財務資金

集團堅持審慎理財原則，實行財務、資金運用和融資集中統一管理的模式，降低資金成本，保持合理借貸水平。於二零零七年七月底到期的公司紅利認股證差不多全數行使，帶來港幣36億元股東資金。集團於二零零七年八月向股東派送新紅利認股權證，若全數行使，可帶來港幣76.9億元股東資金。於本年底，已獲得股東資金港幣45.4億元，其中港幣38.5億元來自控股股東中國海外集團有限公司。八月，集團安排了有史以來金額最大、成本最低、條件最好的五年期無擔保貸款港幣35億元，優化了銀行貸款結構，降低了資金成本。年底，集團銀行貸款及應付有投資評級七年期擔保票據分別為港幣141.7億元及港幣23.3億元(美元3億元)，持有現金為港幣85.7億元。加上未動用銀行額度港幣54.4億元，合計可動用資金為港幣140.1億元。年底，公司股東資金從上年底的港幣154.5億元增加到港幣262.8億元。集團在快速發展及大量增加土地資源的情況下，淨借貸水平還從二零零六年的34%輕微下降至30%左右，突顯了集團有效平衡穩健財務政策與經營拓展之間關係的能力。

人力資源

集團堅信人才是公司最重要資產，早已形成兼顧發展空間、工作氣氛和激勵機制三位一體的人力資源體系。致力於建設提倡終生學習的「學習型」企業。為員工制定了職業生涯拓展計劃，不斷為員工提供培訓，拓寬視野，提高素質，使員工自身價值不斷提升，獲得更多晉升機會。

集團繼續推行「海之子」計劃，從內地著名大學招收合適優秀人才。過去7年，透過該計劃聘用超過1,000名優秀員工，而部份已晉升為集團的管理層。年內，中海管理學院為公司44名中高級管理人員開展了為期一年的業務管理培訓課程，通過培訓，有效提升了中高層管理人員的核心技能和業務管理水平。

集團堅持以人為本，福利員工，與員工一同分享企業經營成果。集團加強關注員工身體健康和提高家庭生活質素，實行五天工作制。

企業管治

集團一直以提升企業管治水平作為實現企業利益相關者利益的重要保障。集團在持續增加公司整體透明度、提升董事會及下屬各委員會職能運作效率、以及完善董事會對於企業內部控制和風險管理的各項措施方面，竭盡所能。

集團不斷推進符合企業股東利益以及保持良好企業管治水平的相關行動，包括提高獨立董事參與董事會議事，及確保本集團各董事皆能履行賦予之董事職責。

企業社會責任和榮譽

社會責任

集團秉承一貫企業社會責任理念和價值觀，致力做富有良知的企業公民，努力實現企業、股東、合作夥伴、員工、社會等全面共贏。

集團十分重視社會責任、環境保護、社會公益和顧客服務等因素。項目設計和施工過程中，環保和安全受到高度重視。「中海地產」第四代產品，圍繞「生態環保、科技領先、人文歸屬」三大設計理念。努力推進低耗、環保、健康適用的人居環境建設、可持續發展的生態理念，致力建設優質綠色社會，開展了多項綠色建築研究。同時，房地產開發對帶動市區經濟發展、基礎建設、美化環境，以及提升就業機會作出重要的貢獻。

集團繼二零零六年在陝西捐建中國海外青龍希望小學後，於二零零七年六月份又在重慶捐建中國海外三泉希望小學，並資助青海曲麻萊縣的貧困學生。在香港組成義工隊伍，關懷和探訪獨居老人及貧困者。在社區積極開展形式多樣的文體、聯誼活動，參與豐富社區文化生活。

經第三屆中國企業社會責任高峰論壇組織委員會評審，中國海外獲「二零零七年第三屆中國企業社會責任突出貢獻企業」獎。本集團的持續努力得到了社會的充分肯定。

榮譽

集團榮獲多項殊榮，中國房地產TOP 10研究組連續四年認定本公司為「中國房地產百強企業綜合實力第一名」，中海地產品牌價值達到人民幣86.23億元；中海地產獲「中國藍籌地產」榜首企業、「中國最佳品牌20強」等榮譽。中海地產的7個項目在質量、設計、管理方面獲得詹天佑大獎。

未來展望

宏觀經濟

雖然美國次級按揭會給全球主要經濟帶來信貸緊縮，股市波動，惟新興國家經濟增長速度仍然可觀，二零零八年世界經濟預計仍可保持平穩增長。中國開始把已實施十年之久的「穩健貨幣政策」調整為「從緊貨幣政策」，希望能避免經濟過熱和控制通脹，預計同時會帶來市場波動，資金趨向緊張，成本有所提升。宏觀調控會繼續推行而內地房地產市場機會與挑戰並存。

內地經濟蓬勃發展有利於港澳地區經濟成功轉型，將進一步鞏固香港國際金融貿易中心和澳門娛樂消閒中心地位，促進港澳地區經濟發展。

在順應形勢，加快發展和超越過往的同時，集團將繼續圍繞扶貧、助學、環保、顧客服務、福利員工等方面開展工作，積極承擔企業社會責任，為企業發展創造良好內外部環境。二零零八年初，中國南部發生雪災，集團是香港首家響應樂施會賑濟雪災的企業，除了捐款港幣200萬元外，更號召全體員工進行籌款，以實際行動支持災民。

業務方面

隨著宏觀調控不斷深化，政策累積效應持續擴散，國家住房保障政策進一步落實，這都會為內地房地產開發商帶來新的挑戰。有實力的民企通過在香港上市，內地已上市房地產商於內地資本市場融資，加強了他們的財務實力。隨著市場愈來愈規範，香港地產商進一步積極加快了拓展內地地產市場的步伐，房地產市場的競爭趨於激烈。中國經濟連續五年保持年增幅百分之十以上，經濟保持強勁動力，加上城市化、現代化帶來的有效住房需求，房地產行業整體未來預期是樂觀的，惟市場將淘汰個別規模較小、遇到資金和管理問題的房地產商，給其他有實力的房地產商帶來更多的機會。整體而言，汰弱留強更加明顯，市場環境對有實力的大發展商的持續長遠發展更為有利。

預計香港樓市持續向好，特別是豪宅市場方面。集團會把港澳兩地手頭上的項目做好，並積極、靈活地尋找投資機會。





行業領導地位

集團將繼續優化和均衡全國性戰略佈局，提升在內地營業額、淨利潤、品牌價值和產品創新的行業領先地位，提升各區域市場份額。同時，通過各種卓有成效的公司推介和品牌推介工作，使公司市場領導地位和中海精品與高端的形象進一步提升。

持續發展項目

集團將加強營銷力度，優化現金流量。預計完工入伙53個項目，面積350萬平方米；計劃全年銷售面積400萬平方米。

優化業務結構

集團將繼續構建以住宅為主、商業地產為輔的業務結構。重視投資物業，平衡長、短線投資資源配置，逐步提高投資物業比重，以獲得長期穩定回報。力爭二零一零年前投資物業盈利比重佔集團盈利的20%，逐步建立和培養一批專業管理團隊，確保長線投資物業收益穩定及價值提升，增強平衡市場風險能力，實現公司整體淨利潤年增長不低於20%的目標。北京中海地產大廈已於去年六月完工並順利出租，而北京中海廣場預計於明年按時交付使用，屆時兩項目合計將會為集團增加投資物業面積170,000平方米。

重組基建業務

集團將履行承諾，在適當時間，繼續以合適方式和作價盡快全面退出基建業務。

增加土地儲備

作為內地房地產龍頭企業，集團設立長遠發展規劃和發展目標，通過各種有效方式，集中資源擴大優質土地儲備，優化區域佈局和業務構成。擁有充足優質土地儲備構成了集團未來盈利增長和持續發展的核心競爭因素。

集團預計新增土地可發展樓面面積不低於450萬平方米。年初以來，集團新添了6幅土地，合計可發展樓面面積為196萬平方米（集團應佔權益為143萬平方米），總的土地儲備增加至2,300萬平方米以上。同時，將充分考慮集團整體資金實力、市場機遇和內地房地產政策變化，適時調整土地收購策略。

多元化增長模式

集團將繼續推動聯營和併購等多元化增長模式，現正在研究成立房地產基金的可能性，積極探討通過建立新的融資平台，以及與房地產基金的合作模式，以增加集團參與大規模項目的能力，提升市場領導地位和盈利水平。

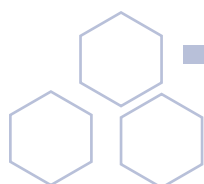
有效管理

集團的經營規模愈來愈大，市場競爭程度愈來愈激烈，經營管理、資源配置和風險控制的矛盾更加突出，資源保障、團隊建設、風險控制更受重視。經過多年努力，集團已經建立起有效的系統性戰略、經營、財務、人才、資源管控模式，對集中資源、發展主業、提升管理能力、競爭能力、團隊成長起到很好的作用，大大加強集團的核心競爭力。在推動快速發展的同時，必須加強內部控制，規範企業經營行為。為了進一步適應複雜多變的市場環境，集團正積極研究加強和進一步完善風險管理體系，成立風險管理委員會，提升防範與規避風險能力，保證集團的持續穩定增長。

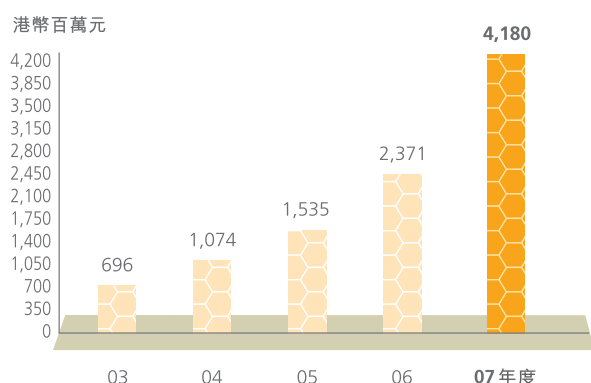
穩健財務管理

集團將繼續加強財務管理，擴展新融資管道，充分利用國際、香港、內地的融資平台，不斷增強財務實力和資源，並強化資產保障能力，加快物業銷售，提高現金流入，有效控制流動性風險。

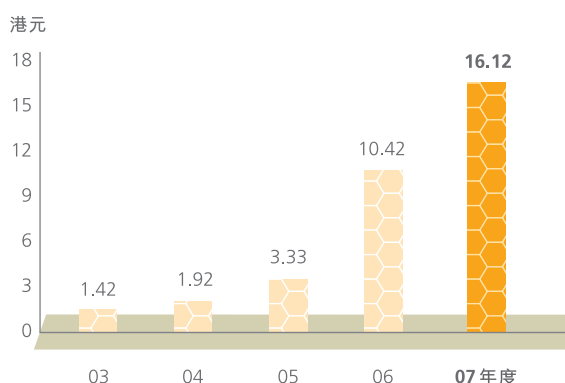
集團積極提升和推廣ERP系統，加強項目、財務、資訊貫通，積極控制成本、優化現金流，全面提升運行效率和風險管理能力。



淨溢利增長圖



於年結日股價圖



經營前景

董事局對集團發展前景充滿信心。經過努力，集團已經在推進打造百年長青基業的歷史過程中跨上了一個發展的新台階。連續六年利潤強勁增長，股價表現優異，更成功被納入恒生指數成份股，充分顯示了集團的實力和投資界的認可，集團肩負了更加重要的使命和責任。憑藉穩固的基礎，國際視野和經驗，著名的品牌和強大的資金實力，集團能夠抓緊機遇，建設美好前景，透過不懈努力和不斷創新，保持全國房地產行業領先地位，引領行業發展，爭取實現淨利潤年增長不低於20%的目標。在分析目前的經濟形勢、市場環境和集團本身的情況後，董事局制定二零零八年總體工作基調是穩中求進，厚積薄發，繼續鞏固和提升已有的良好基礎和競爭優勢，實現持續穩定高質量的均衡增長。

公司使命

集團堅持善用人才，強調創造良好的經營環境和工作環境，透過不斷創新，重視公司治理，提高社會責任感，增強核心競爭力，不斷提升公司股東價值，致力於將集團發展成為一個長青企業，最終達到公司、股東、合作夥伴、員工、社會等全面持續增值、和諧共贏。

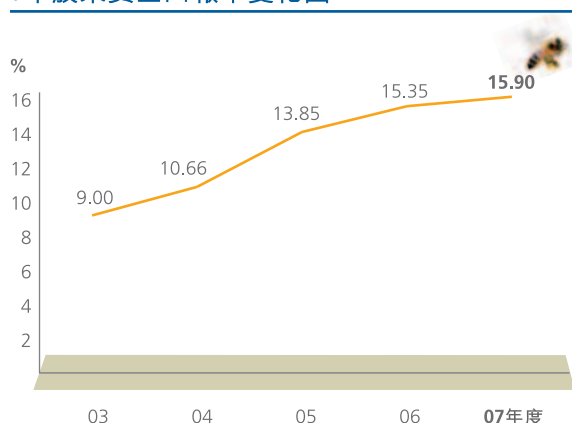
致謝

最後，本人謹此對董事局成員卓越高效的領導，股東和業務合作夥伴的支援和信任，以及全體員工辛勤努力的工作，深表謝意！

孔慶平
主席

香港，二零零八年三月二十日

5年股東資金回報率變化圖



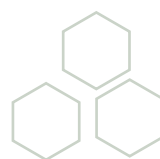


管 理層討論及分析





- 16 土地儲備
- 20 地產發展
- 28 物業投資
- 32 與地產有關的業務
- 36 集團財務
- 38 顧客服務及顧客關係



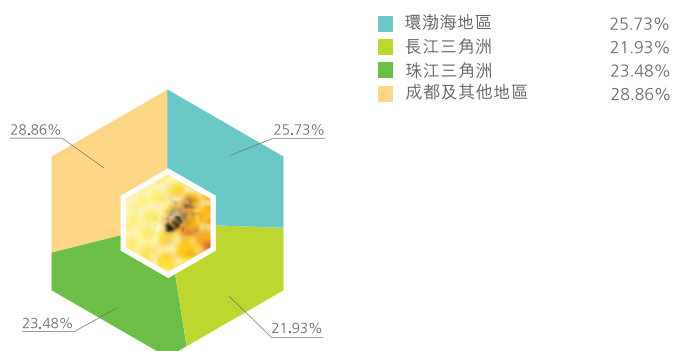


年度摘要

- 集團在中國內地14個城市新增土地27幅，可供發展的總樓面面積達1,030萬平方米，其中權益部分為884萬平方米。
- 集團新進入珠海、青島、大連、瀋陽和天津五個城市，獲取了10幅新土地。
- 集團在香港新增土地一幅，可發展的樓面面積為3,530平方米。
- 截止二零零七年底集團擁有可發展的總樓面面積為2,358萬平方米，其中權益部分為2,176萬平方米。

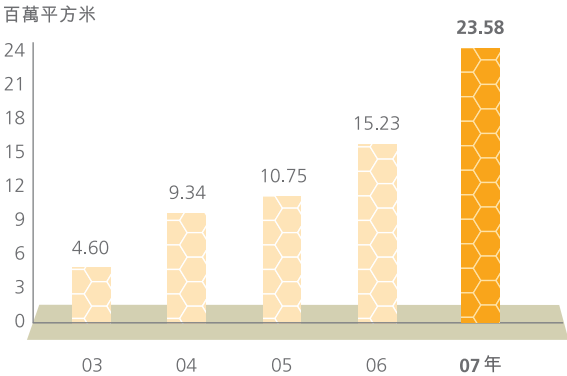
集團在內地經濟增長快速發展區域持續獲取優質土地資源，在14個內地城市新購土地27幅，新增總發展樓面面積1,030萬平方米，新增可供發展的權益總樓面面積約884萬平方米，主要分佈於成都、長春、重慶、杭州、瀋陽和青島等城市，新進入了珠海、青島、大連、瀋陽、天津五個具有較高經濟增長規模和潛力的內地城市，進一步鞏固了集團的全國性佈局戰略地位。這些新增土地儲備地理位置優越，土地質素高，位於城市的核心和發展潛力的區域。集團還在香港赤柱新購置一幅可供發展高尚住宅的土地，可發展的樓面面積3,530平方米。

本集團按地區土地儲備分佈圖(%)



集團擁有優質、充足、多元的土地儲備。截至二零零七年底，集團在內地、香港和澳門共21個城市／地區擁有土地儲備超過2,358萬平方米，其中，權益部分為2,176萬平方米，可滿足未來四至五年保持盈利每年20%以上增長的開發需要。集團分佈於珠江三角洲、長江三角洲、環渤海地區、東北地區和西部地區等五個重要經濟發展圈的土地儲備，分別佔集團總土地儲備的23%、22%、26%、29%。這些區域經濟規模大、增長潛力強，是中國政府經濟發展政策的重點地區。近幾年來，集團在內地主要省會城市和重點城市規模化、快速增加土地儲備，充分利用這些城市的房地產市場快速發展的機遇，有效規避因宏觀調控所帶來的市場風險，更好地服務於集團未來業務發展的可持續增長戰略。除內地外，集團目前有少量的土地儲備位於香港和澳門地區，支持了集團在香港和澳門地區的適度發展戰略。

2003-2007土地儲備增長圖

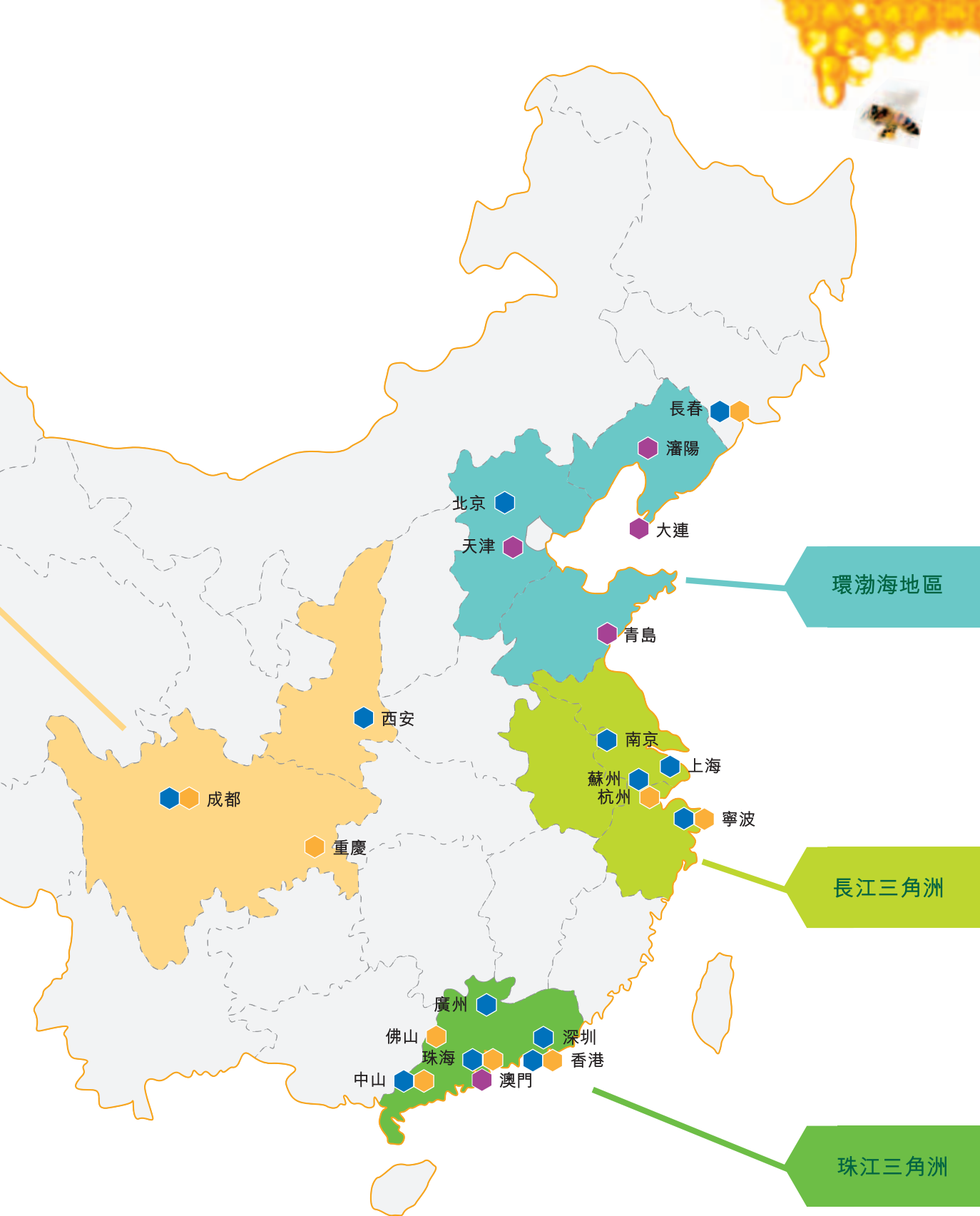


集團的全國性佈局示意圖



二零零七年新增土地儲備一覽表			
地區	項目名稱	土地面積 (千平方米)	發展面積 (千平方米)
重慶	江北項目	93	470
	彈子石項目	545	2,099
	小計	638	2,569
長春	中海城	501	1,020
	普陽街	104	416
	桃源路項目	89	178
	小計	694	1,614
瀋陽	長白島	471	1,500
	小計	471	1,500
珠海	港灣大道地塊	108	232
	橫琴富祥北	153	151
	國土儲2007-02	86	387
	小計	347	770
成都	成都高新區31號地塊	151	512
	成都高新區1-1號地塊	64	256
	小計	215	768
青島	銀川西路7號	58	253
	膠南海王路	86	235
	北區吳家村	43	229
	小計	187	717
杭州	三墩	33	76
	新三墩	50	168
	西湖轉塘50及51地塊	104	267
	小計	187	511
寧波	鄞州高教園1號地塊	198	390
	小計	198	390
深圳	月亮灣	84	125
	體育新城	58	215
	小計	142	340
大連	警官學校項目	87	165
	七賢嶺	44	132
	小計	131	297
上海	閘北區B1及B2	44	165
	閘北190號地塊	24	82
	小計	68	247
佛山	南海桂城A15	76	246
	小計	76	246
蘇州	2006-B-19號地塊	48	205
	小計	48	205
天津	南開紅旗項目	19	125
	小計	19	125
香港	赤柱灘道6號	4	4
	小計	4	4
總計		3,425	10,303

集團總土地儲備一覽表	
城市	樓面面積 (千平方米)
重慶	2,792
成都	2,546
蘇州	2,235
佛山	2,205
長春	1,692
瀋陽	1,677
北京	1,546
西安	1,470
深圳	1,400
上海	925
廣州	807
珠海	771
青島	717
寧波	692
南京	660
杭州	657
中山	303
大連	285
天津	148
香港	49
澳門	—
合計	23,577



- 集團土地儲備
- 2007年新增土地儲備
- 未來重點發展城市



地產發展



集團實施全國性的品牌擴張策略，永恆追求精品。在不同的城市開發出同類檔次中最好產品，配以專業化經營管理體系，為顧客提供當地市場最優秀的產品和服務。





管理層討論及分析

地產發展



集團秉承「誠信卓越、精品永恒」的經營理念和專業化的管理模式，利用在內地強大的品牌優勢，在為客戶提供精品樓盤的基礎上，不斷提昇物業的銷售能力和水平，提昇銷售利潤率。集團在內地的地產品牌「中海地產」的品牌價值不斷提升。

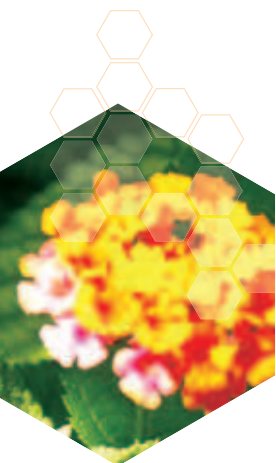
二零零七年集團榮獲中國房地產TOP 10研究組評為中國房地產百強企業綜合實力第一名和中國房地產行業領導品牌，品牌價值高達89億元人民幣。全國工商聯和中國企業家協會評選中海地產為二零零七年度「中國25大典範品牌企業」。美國商業週刊也評選中海地產為「二零零七年度最佳中國品牌」。

二零零七年在國家宏觀調控政策的規範指導下，中國內地房地產市場總體運行趨於平穩，部分城市的房價增幅有所回落，宏觀調控初見成效。集團從事地產發展的主要地區和城市的房地產市場運行良好，市場需求繼續保持旺盛。

年度摘要

- 共完工入伙25個項目，入伙面積達180萬平方米。
- 完工入伙項目實現總體銷售率74%。
- 實現合約銷售面積216萬平方米，合約銷售額223億港元，分別同比增長26%和57%。

集團房地產業務銷售理想，共實現銷售額港幣223億元，同比增長57.2%，售出物業之樓面面積216萬平方米，同比增長25.3%。其中，內地地區的物業銷售額為港幣218億元，佔總銷售額的97.9%，同比增長70.7%。銷售的樓面面積為215.2萬平方米，同比增長29.0%；港澳地區實現物業銷售合約額港幣4.6億元，實現銷售面積約9,000平方米。

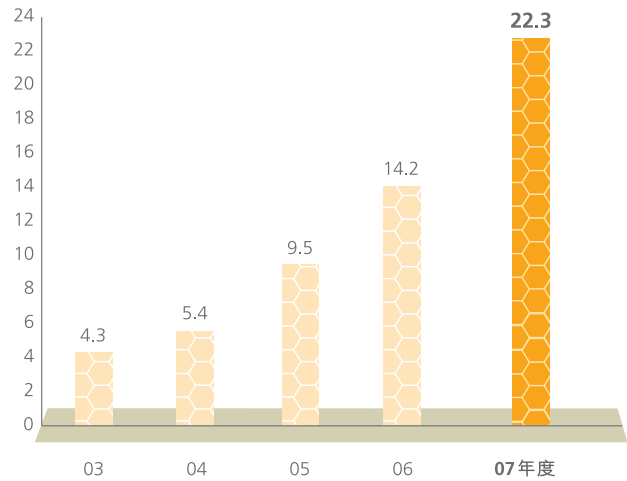


預測二零零八年完工面積

城市	完工面積 (千平方米)
長春	600
深圳	591
成都	489
佛山	473
蘇州	244
北京	235
廣州	177
重慶	147
中山	140
西安	103
寧波	91
上海	64
瀋陽	60
大連	56
杭州	14
香港	11
南京	5
總計	3,500

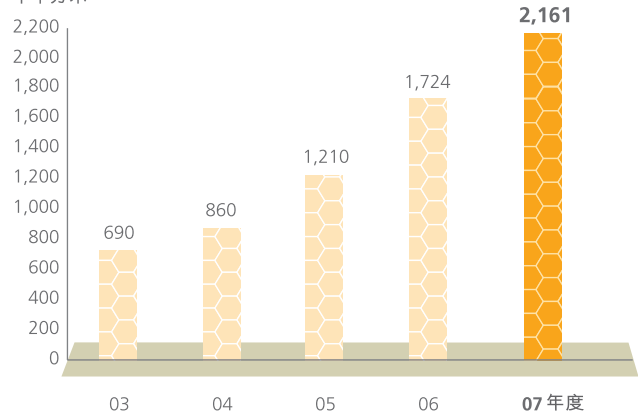
2003-2007年集團銷售額增長圖示

港幣十億元



2003-2007年集團銷售面積增長示意圖

千平方米



管理層討論及分析(續)

地產發展(續)

項目發展情況

集團於本年度共完工項目25個，總完工入伙的樓面面積為180萬平方米，絕大部分為住宅物業，至今已售出74%。集團計劃在二零零八年內完工53個項目，完工面積350萬平方米。集團追求永恒「精品」的產品戰略，嚴格項目管理和成本控制，從土地收購、產品設計定位、開發、銷售、物業管理、客戶服務等房地產價值鏈的各個環節為顧客創造最大化價值。

主要完工項目的介紹：



主要發展中項目的介紹：



佛山：中海金沙灣

佔地面積：	408,835平方米
可發展的樓面面積：	1,134,816平方米
單位數目：	8,868套
預計完工日期：	二零一零年十一月
項目簡短介紹：	佛山南海珠江畔，國際生態社區，成熟設計，經典園林。



重慶：中海北濱一號

佔地面積：	164,501平方米
可發展的樓面面積：	202,086平方米
單位數目：	1,431套
預計完工日期：	二零零九年十二月
項目簡短介紹：	臨江別墅、小高層、高層優質住宅。



成都：中海蘭庭

佔地面積：	73,401平方米
可發展的樓面面積：	330,376平方米
單位數目：	2,549套
預計完工日期：	二零零八年十二月
項目簡短介紹：	小高層、高層為主花園社區。



長春：南湖一號

佔地面積： 56,428平方米
可發展的樓面面積： 89,450平方米
單位數目： 292套
預計完工日期： 二零零八年十二月
項目簡短介紹： 長春市中心區多層、小高層高檔住宅小區。



西安：中海國際社區

佔地面積： 639,669平方米
可發展的樓面面積： 1,459,826平方米
單位數目： 12,000套
預計完工日期： 二零零八年十二月
項目簡短介紹： 曲江文化中心別墅、小高層、高層高檔大社區。



南京：中海凱旋門

佔地面積： 23,077平方米
可發展的樓面面積： 89,555平方米
單位數目： 1,742套
預計完工日期： 二零零九年十二月
項目簡短介紹： 高層酒店式公寓，精美裝修。



深圳：中海康城國際一期

佔地面積： 118,799平方米
 可發展的樓面面積： 372,320平方米
 單位數目： 3,708套
 預計完工日期： 二零零八年十二月
 項目簡短介紹： 深圳大運新城的居住坐標、多層、高層住宅。



佛山：中海文華熙岸

佔地面積： 117,173平方米
 可發展的樓面面積： 233,682平方米
 單位數目： 1,500套
 預計完工日期： 二零零九年十二月
 項目簡短介紹： 別墅、小高層、高層高檔社區。



杭州：錢塘山水項目

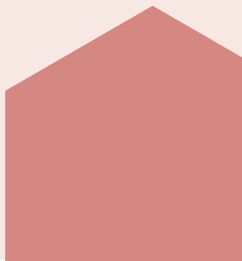
佔地面積： 47,735平方米
 可發展的樓面面積： 117,869平方米
 單位數目： 1,071套
 預計完工日期： 二零零九年十二月
 項目簡短介紹： 錢塘江畔別墅、高層精美高檔社區。





物業投資

適度增加優質寫字樓等投資性物業，以獲取長期、穩定的現金流增長為目標，平衡地產經營的風險。



管理層討論及分析

物業投資



集團在中國內地有選擇地增加商業地產項目的投資，目前主要選擇在投資回報率比較高的北京和上海等城市的核心區域，利用集團現有的土地儲備發展甲級寫字樓。

已完成的投資物業

集團在香港和內地擁有9.88萬平方米的投資物業，實現租金總收入港幣1.24億元，同比增長18.7%，其中香港實現租金總收入港幣8,600萬元，內地實現租金收入港幣3,800萬元，分別佔租金總收入的70.0%和30.0%。分部溢利為港幣5.50億元，當中包括港幣4.43億元投資物業之公平價值增加；經營溢利港幣1.05億元，同比增長21.5%。

位於北京金融街的中海地產大廈已整單對外租出，預期2008年將實現租金收入5,000萬元人民幣。

年度摘要

- 擁有長期持有投資物業樓面面積9.88萬平方米。
- 目前正在開發的投資物業為26.80萬平方米。
- 整體出租率為80%。
- 全年租金總收入達港幣1.24億元。
- 租金淨收入達港幣1.05億元。

正在開發之中的投資物業

公司在北京中心商務區的中海廣場項目已於二零零七年年初開工，計劃發展的甲級寫字樓樓面面積約10.62萬平方米，商業面積4.41萬平方米。目前該項目工程進度滿意，預計二零零八年八月北京奧運會之前完成外部裝修，年底完工入伙。

集團位於上海的建國東路項目與摩根大通大中華房地產基金合資，計劃發展兩棟甲級寫字樓，計劃發展的樓面面積10萬平方米，預計二零一零年完工。目前該項目進入拆遷階段。



主要在建中投資物業：



北京：中海廣場

地點：	北京朝陽區核心區，南面為長安街，東面為國際貿易中心
物業類型：	甲級寫字樓配以商業設施配套
可發展面積：	150,300平方米，地上面積為106,200平方米，地下面積為44,100平方米
計劃完工時間：	項目於二零零六年十二月動工，預計於二零零九年七月完成



上海：建國東路項目

地點：	上海建國東路65號北區
物業類型：	2座寫字樓
可發展面積：	約100,000平方米
計劃完工時間：	預計為2011年

新竣工投資物業：



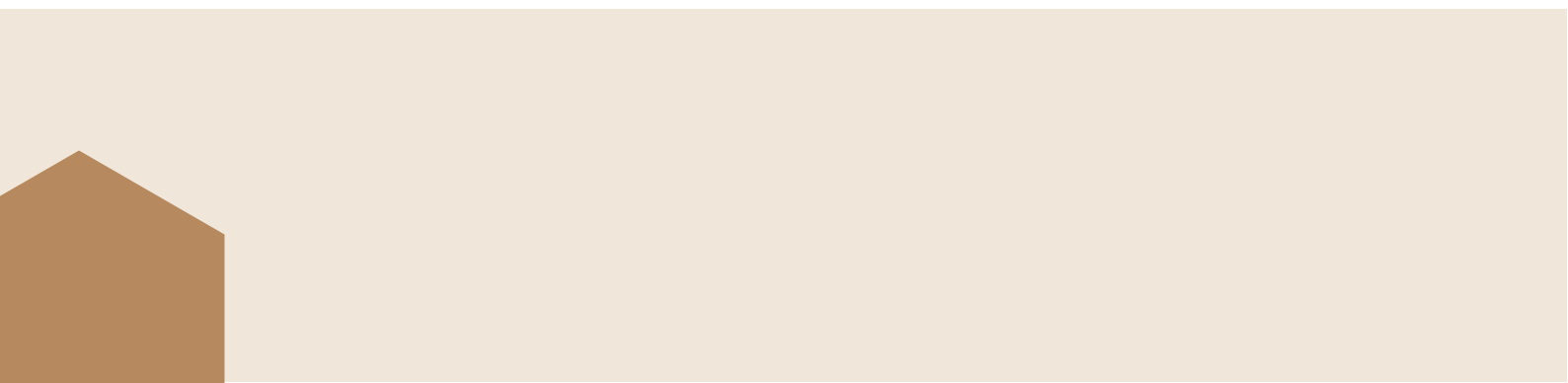
北京：中海地產大廈

地點：	北京西城區臨近長安街、西單金融街及北京金融街，位置屬優質商業區
物業類型：	甲級寫字樓
樓面面積：	24,700平方米，地上面積為16,100平方米，地下面積為8,600平方米
完工時間：	項目於二零零六年二月動工，於二零零七年六月完成



與地產有關的業務

集團的物業管理及建築設計等相關業務配合住宅開發、投資物業發展規模的需要，成為公司價值鏈中重要組成部份，提高了公司的核心競爭能力。







海口行政中心



航空綜合開發基地二、三期



深圳香域中央

建築設計

華藝設計是經中國建設部批准設立的具有甲級工程設計證書的唯一外商獨資工程設計諮詢企業，擁有專業化、高素質的規劃設計團體，為市場馳名設計品牌。公司成立二十年來，承接的工程項目遍及全國20多個大中城市和加拿大、日本、香港、澳門等國家和地區，先後共有近60個項目獲得100次省部級以上獎項。

二零零七年集團加強住宅產品的自主研發和設計創新，完善設計管理體系，有力地提升了集團產品的競爭優勢，集團共有7個住宅項目獲得了「詹天佑大獎優秀住宅小區金獎」。充分體現了市場對集團產品創新和設計能力的高度肯定。

物業管理

中海物業管理已發展成為香港及內地管理行業的領先者和馳名品牌，市場佔有率居於同行業前列，集團收購控股母公司的物業管理業務，將進一步強化集團房地產開發價值鏈的一體化運作，對提升集團的品牌優勢和資產價值發揮著重要作用。

集團實現物業管理費收入港幣3.59億元(其中香港地區港幣1.17億元，內地港幣2.42億元)，比2006年度增長72.6%；管理面積1,468萬平方米(其中香港295萬平方米，中國內地1,173萬平方米)，同比增長162.2%。在香港的中海物業管理，成為領匯最大的商場管理和車場管理合作夥伴之一。物業管理實現經營毛利港幣2,700萬元。

集團所屬香港中海物業管理於本年度通過了HKQAA的ISO10002國際質量管理體系認證。

展望未來，物業管理業務將會為集團帶來更多的收益。

基建投資

基建和市政設施相關項目共實現營業收入港幣5.74億元，經營溢利港幣1.99億元，同比增長183.3%。

集團正計劃對現有業務進行重組，將加快重組步伐，在適當時間、以合適方式和作價全面退出基建業務。



優質物業管理

萊州港





借貸及存款結構

集團繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，維持10%的現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款和應付擔保票據分別為港幣141.7億元及港幣23.3億元，還款年期如下：

還款年期	二零零七年 (港幣億元)	二零零六年 (港幣億元)
銀行貸款		
一年內	28.85	6.73
一年以上但未超過兩年	30.86	25.82
兩年以上但未超過五年	82.03	34.65
應付擔保票據		
七年期(三億美元)	23.26	23.23
借貸總額	165.00	90.43
減：		
銀行存款及現金	85.70	37.87
淨借貸	79.30	52.56
股東權益	262.82	154.49
淨借貸比率(%)	30%	34%

於二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行存款及現金為港幣85.70億元(二零零六年十二月三十一日：港幣37.87億元)。

淨借貸比率

本集團於二零零七年十二月三十一日之流動資產淨值比二零零六年增加了71%至港幣312億元，流動比率由去年的2.60倍減至今年的2.32倍，本集團之淨借貸比率為30%。利息倍數比率(按營業溢利及撥作資本性支出前的淨利息支出的比例來計算)由去年的8.4倍增加至15.4倍，主要是由於年內營業溢利大幅增加及港元利率之減少。集團在快速發展及大量增加土地資源的情況下，淨借貸水平還輕微下降，突顯了集團有效平衡穩健財務政策與經營拓展之間關係的能力。

港幣35億元銀團貸款的簽約儀式



可動用資金

於二零零七年八月二十三日，本集團於香港簽署了一筆歷來金額最大、成本最低的港幣35億元五年期俱樂部貸款，增加了備用的銀行授信額度，降低了利息成本。

截至二零零七年十二月三十一日止，本集團持有現金港幣85.7億元，加上未動用銀行授信額度港幣54.4億元，可動用資金達港幣140.1億元。雄厚的財政實力、穩健的財務結構為本集團在港澳和內地尋找最佳商機、快速拓展業務提供了強大的財力支援。

各種存款貨幣之比率如下：

	銀行貸款及 應付擔保票據	銀行存款及現金
港幣	37%	30%
人民幣	49%	55%
澳門幣	—	5%
美元	14%	10%
合計	100%	100%

信用評級及紅利認股權證

在二零零七年，穆迪和標準普爾繼續分別維持給予集團投資級評級Baa3及BBB-。於二零零七年七月底到期的公司紅利認股權證給公司帶來港幣36.0億元股東資金。二零零七年八月集團向現有股東發行了新的紅利認股權證，於本年底，已獲得股東資金港幣45.4億元，其中港幣38.5億元來自控股股東中國海外集團有限公司，進一步確認本集團利用不同金融工具從資本市場獲取所需融資以及加強集團整體財政實力之能力。

匯率利率波動風險對沖安排

本集團所有銀行借貸均按浮息基準利率計算。

考慮到利率走勢可能會改變及人民幣匯率變動的潛在因素，集團會審慎考慮是否於適當時候安排進行貨幣和利率掉期，以回避相應的風險。

或然負債

截至二零零七年十二月三十一日止，集團就給予若干聯營公司之信貸作出之擔保為港幣700萬元。按一般商業做法，集團須就集團物業之若干買家償還銀行按揭貸款港幣53.63億元提供回購擔保。此外，集團亦就物業管理項目發出之履約保證書而作出反賠償承諾港幣6,300萬元。集團過往從沒有因為作出以上類似擔保而蒙受任何損失。



顧客服務

集團致力實踐「業戶至上、服務第一」的服務宗旨，履行「以人為本」的服務理念，不斷提供超越業戶要求的優質服務。於香港地區，集團主要為政府居屋、公屋和私人發展物業、領匯商場及軍事物業等，提供全面優質的物業管理及設施管理服務，所管理物業分佈香港島、九龍及新界。中海物業提供服務的南浪海灣獲得屯門區撲滅罪行委員會評選為「屯門區最佳保安員」、九龍雅利德樺台榮獲香港環境保護署評為「廢物源頭分類計劃」銅獎，其他多個屋苑的管理亦獲得各區評比的優質管理獎項，服務水準獲得業戶一致認同。

隨著業務的不斷發展，集團之客戶服務部及時有效地解決各種客戶提出的問題，提升中海地產的品牌形象和客戶滿意度，同時為公司提供典型案例，推動公司後續項目的改進。

顧客關係

集團深刻體會顧客滿意度是企業品牌建設的基礎，顧客的認可和忠誠是企業核心競爭力之所在。年內，集團在內地通過「傾聽您的聲音－中海社區業主訪問行動」，得到了廣大業主的積極支持和配合，獲取業主對中海地產品牌的認知及評價，有利於品牌價值的提高。

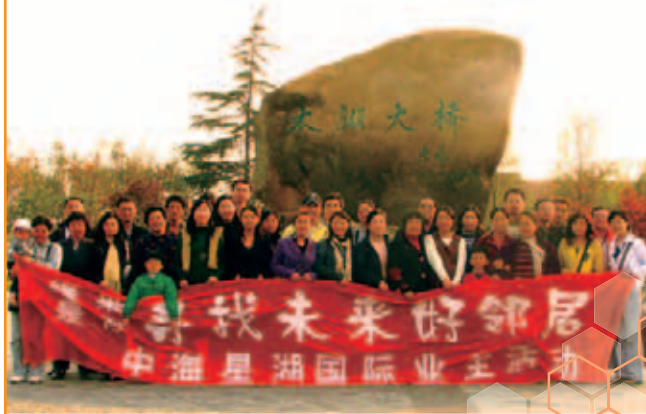
集團於二零零四年在內地創立了「中海會」，宗旨為「精彩生活，卓越人生」。「中海會」是由中海地產發起的面向全國各地的中海業主、聯盟商家、合作夥伴以及關心中海地產的社會各界朋友的客戶聯誼組織。「中海會」以項目為契機，以服務為依託，用心構架社會各界朋友與中海地產的橋樑。截至二零零七年底，會員超過12萬人，舉辦會員活動超過150次，商家會員超過330家。通過中海會的各種活動，增進了廣大會員對中海地產和物業管理的認知度、滿意度和忠誠度。

「中海會」活動



組織屋苑業主旅遊活動

在集團物業發展和管理的屋苑社區，除了經常舉辦和開展形式多樣的文體、聯誼活動外，還特別關心居住於公司所管理之長者屋內的獨居長者，替他們安排分享活動，如與長者合演話劇、太極表演、歌唱及遊戲、包糰及派糰等活動，讓長者增添生活樂趣。



寰宇國際啤酒歡慶夜



澳門寰宇天下在建築階段，合共製作十二期的買家通訊－「寰宇天地」，讓遍佈全球之準業主時刻瞭解項目之建築進度、活動花絮、物業管理服務及澳門最新市場情況等。在入夥前，舉辦了多次業主聯歡聚會，包括「星光閃爍聖誕夜」、「五•一“三地嘉年華」及「寰宇國際啤酒歡慶夜」等，為顧客提供增值服務。

董事及行政架構



羅亮先生

陳斌先生

朱毅堅先生

王萬鈞先生



肖肖先生

孔慶平先生

郝建民先生

吳建斌先生

董事局成員

執行董事

孔慶平先生

主席

五十二歲，持有哈爾濱建築大學工學士學位及哈爾濱工業大學之高級管理人員工商管理碩士學位。現任哈爾濱工業大學及香港理工大學客座教授，並為英國特許建造學會的會員。孔先生於一九八二年加入中國建築工程總公司（「中建總」），於一九八七年派駐香港，於一九九七年擔任本集團當時的附屬公司中國海外建築有限公司執行董事兼總經理。自二零零一年起為本公司副主席兼行政總裁，於二零零五年三月，獲委任為本公司主席並繼續擔任行政總裁，二零零七年六月孔先生不再兼任本公司行政總裁職位。於二零零五年六月獲委任為於同年七月在香港聯合交易所有限公司主板上市的中國建築國際集團有限公司（「中建國際」）主席及定為中建國際的非執行董事。孔先生亦是本公司提名委員會主席，本集團若干附屬公司、中國海外集團有限公司及其若干附屬公司的董事及中建總的副總經理。他於企業事務、建築工程及物業發展管理方面具有逾26年豐富經驗。於二零零六年獲聘為國家建設部住宅建設與產業現代化技術專家委員會委員，並獲香港董

事學會頒授「傑出董事獎—上市公司(香港交易所—非恒生指數成分股)執行董事」。孔先生目前為香港中國企業協會副會長，並於二零零八年一月被任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員及政協重慶市第三屆委員會常務委員。

郝建民先生

副主席兼行政總裁

四十三歲，畢業於瀋陽建工學院，為哈爾濱工業大學碩士及美國Fordham University工商管理碩士。郝先生於一九八七年加入中國建築工程總公司，一九八九年獲派駐本集團，於二零零二年被委任為本公司一間附屬公司的董事，並於其後被委任為若干其他附屬公司的董事。二零零五年九月任本公司執行董事。二零零六年十一月獲委任為本公司副主席。二零零七年三月任本公司薪酬委員會委員及委員會主席，並於二零零七年六月獲委任為本公司行政總裁。郝先生亦為中國海外集團有限公司及其若干附屬公司的董事。彼擁有21年建築及地產企業管理經驗。

肖 肖先生

副主席

五十一歲，畢業於重慶建築大學。肖先生於一九八二年加入中國建築工程總公司，一九九零年加入本集團。於一九九四年被委任為本公司一間附屬公司的董事，並於其後被委任為若干其他附屬公司的董事。二零零五年二月任本公司執行董事及副總經理，二零零七年三月獲委任為本公司副主席。彼亦為中國海外集團有限公司的董事，擁有26年建築及地產企業管理經驗。

吳建斌先生

四十五歲，畢業於陝西財經學院(現為西安交通大學經濟與金融學院)及持澳門科技大學工商管理碩士及工商管理博士。一九八四年加入中國建築工程總公司，一九八七年獲派駐本集團，二零零一年任中國海外集團有限公司董事兼財務總監，二零零二年任本公司執行董事兼財務總監，亦是本集團若干附屬公司及聯營公司的董事。吳先生擁有24年企業財務、會計及投資的管理經驗。於二零零六年獲得由中國總會計師雜誌社、中國CFO國際峰會組委會、新浪網、中國總會計師網及中國CFO俱樂部網共同評選出的「2006年中國總會計師年度人物」獎。

陳 斌先生

三十八歲，畢業於東南大學，為高級工程師。一九九三年加入中國建築工程總公司，一九九七年獲派駐本集團，二零零一年任本公司一間附屬公司的董事，二零零五年任集團助理總經理。陳先生於二零零六年十一月被委任為本公司執行董事。彼亦為中國海外集團有限公司的董事，擁有約15年建築企業管理和人事行政管理經驗。

朱毅堅先生

四十一歲，畢業於西安建築科技大學及香港公開大學，持碩士學位，為高級經濟師。一九八八年加入中建總，一九九四年獲派駐本集團，二零零五年任集團助理總經理，二零零七年三月獲委為本公司執行董事及提名委員會委員。彼具有約19年企業人力資源管理及培訓經驗。

董事及行政架構(續)

羅 亮先生

四十三歲，畢業於華中理工大學(現更名為華中科技大學)，持碩士學位，為副教授級建築師。一九九九年加入本集團。二零零七年三月獲委為本公司執行董事。彼擁有約19年建築師經驗。

王萬鈞先生

香港會計師公會資深會員
英國特許會計師公會資深會員

五十一歲，畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)。王先生為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。他亦為加拿大認可會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會和香港稅務學會會員。於二零零四年十二月十六日加入本集團，獲委任為本集團財務資金部總經理。隨後，於二零零五年二月，又兼任本公司執行董事及財務副總監，並於同年三月獲委任為本公司的合資格會計師。加入本集團前，王先生為粵海投資有限公司的董事及財務總監。彼在公司重組及融資財務服務上擁有豐富的經驗，工作經驗包括任職香港稅務局、怡和集團(公司秘書部及財務部)、香港及多倫多德勤會計師事務所，以及出任一東南亞集團的董事及首席營運總監，主理分佈在中國、菲律賓、印尼、新加坡、杜拜及德國的業務。

獨立非執行董事

李國寶博士

大紫荊勳賢、金紫荊星章、OBE, MA Cantab. (Economics & Law)、Hon. DSc. (Imperial)、Hon. DBA (Napier)、Hon. D.Hum.Litt. (Trinity, USA)、Hon. DSocSc (Lingnan)、Hon. LLD (Hong Kong)、Hon. LLD (Warwick)、Hon. LLD (Cantab)、FCA, FCPA, FCPA (Aust.)、FCIB、FHKIB、FBCS、CITP、FCIArb、太平紳士、Officier de L'Ordre de la Couronne、意大利大官員仁惠之星勳章、日本旭日中綬章、法國榮譽軍官級勳章

六十九歲，一九九二年加入董事局為本公司獨立非執行董事至今約十五年。李博士亦是本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。他是東亞銀行有限公司主席兼行政總裁，他亦是多間其他機構董事，計有：**招商局中國基金有限公司、**中遠太平洋有限公司、**粵海投資有限公司、**香港中華煤氣有限公司、**香港上海大酒店有限公司、香港按揭證券有限公司、**電訊盈科有限公司、**香港生力啤酒廠有限公司、**SCMP集團有限公司及**維他奶國際集團有限公司。他是紐約聯邦儲備銀行國際顧問委員會成員。他是香港立法會議員。他是香港華商銀行公會有限公司及香港管理專業協會主席。他亦是銀行業務諮詢委員會委員及財資市場公會的議會成員。



** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司

林廣兆先生

銀紫荊星章

現年七十三歲，任中銀國際控股有限公司副董事長、第十屆全國人大港區代表、香港福建社團聯會董事會主席、旅港福建商會監事長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會副會長、香港中國企業協會司庫、**香港中信嘉華銀行有限公司及**閩港控股有限公司及**信義玻璃控股有限公司非執行董事。林先生亦是本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。林先生在銀行及金融服務方面已有超過五十多年工作經歷。他曾任**麗豐控股有限公司的非執行董事。本公司於二零零三年九月三十日委任林先生為獨立非執行董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



黃英豪博士

銅紫荊星章、榮譽法學博士、太平紳士

四十五歲，現職律師及中國司法部委託公證人，為香港黃乾亨黃英豪律師事務所首席合夥人。黃博士亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他於二零零八年一月被任命為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員。他亦是渤海產業投資基金管理有限公司、亞洲水泥(中國)控股公司、**金利來集團有限公司、**長城科技股份有限公司、**勤+緣媒體服務有限公司、**國際金融社控股有限公司、Pacific Alliance Asia Opportunity Fund Limited、Pacific Alliance China Land Limited及香港航空有限公司之董事。他曾任**利民實業有限公司執行副主席、**首都信息發展股份有限公司、**沿海物業集團有限公司、**金寶通有限公司、**長城數碼廣播有限公司及**亞鋼集團有限公司之董事。本公司於二零零四年一月五日委任黃博士為獨立非執行董事。

** 於香港聯合交易所有限公司上市的公司



董事及行政架構(續)

高級管理人員

董大平先生

中海地產集團有限公司副總經理

四十八歲，畢業於哈爾濱建築大學，持碩士學位，為高級經濟師。一九八三年加入中建總，二零零一年獲派駐本集團。彼擁有約25年企業管理經驗。

葛亞非先生

中海地產集團有限公司副總經理

四十四歲，畢業於清華大學及北京工業大學，持碩士學位，為高級工程師。一九八九年加入中建總，一九九零年獲派駐本集團。彼擁有約19年建築企業管理經驗。

張一先生

中海地產集團有限公司副總經理

四十一歲，畢業於北京經濟學院(現更名為首都經貿大學)，持碩士學位，為高級經濟師。一九九四年加入中建總，同年獲派駐本集團，擁有約14年的公共及投資策劃管理經驗。

曲咏海先生

中海地產集團有限公司助理總經理及深圳中海地產有限公司董事及總經理

三十七歲，畢業於哈爾濱工業大學，為高級工程師，持有清華大學碩士學位。一九九三年加入本集團，擁有約15年的物資採購、投資策劃管理經驗。

齊大鵬先生

中海地產集團有限公司助理總經理

三十八歲，畢業於哈爾濱工業大學，持碩士學位，為會計師。一九九七年加入本集團。彼擁有約16年財務及企業管理經驗。

朱榮斌先生

中海發展(廣州)有限公司董事及總經理

三十五歲，畢業於清華大學土木工程系，持碩士學位，為高級工程師。一九九五年加入中建總，同年十一月獲派駐本集團。擁有約13年的企業管理經驗。

顏建國先生

中海發展(上海)有限公司董事及總經理

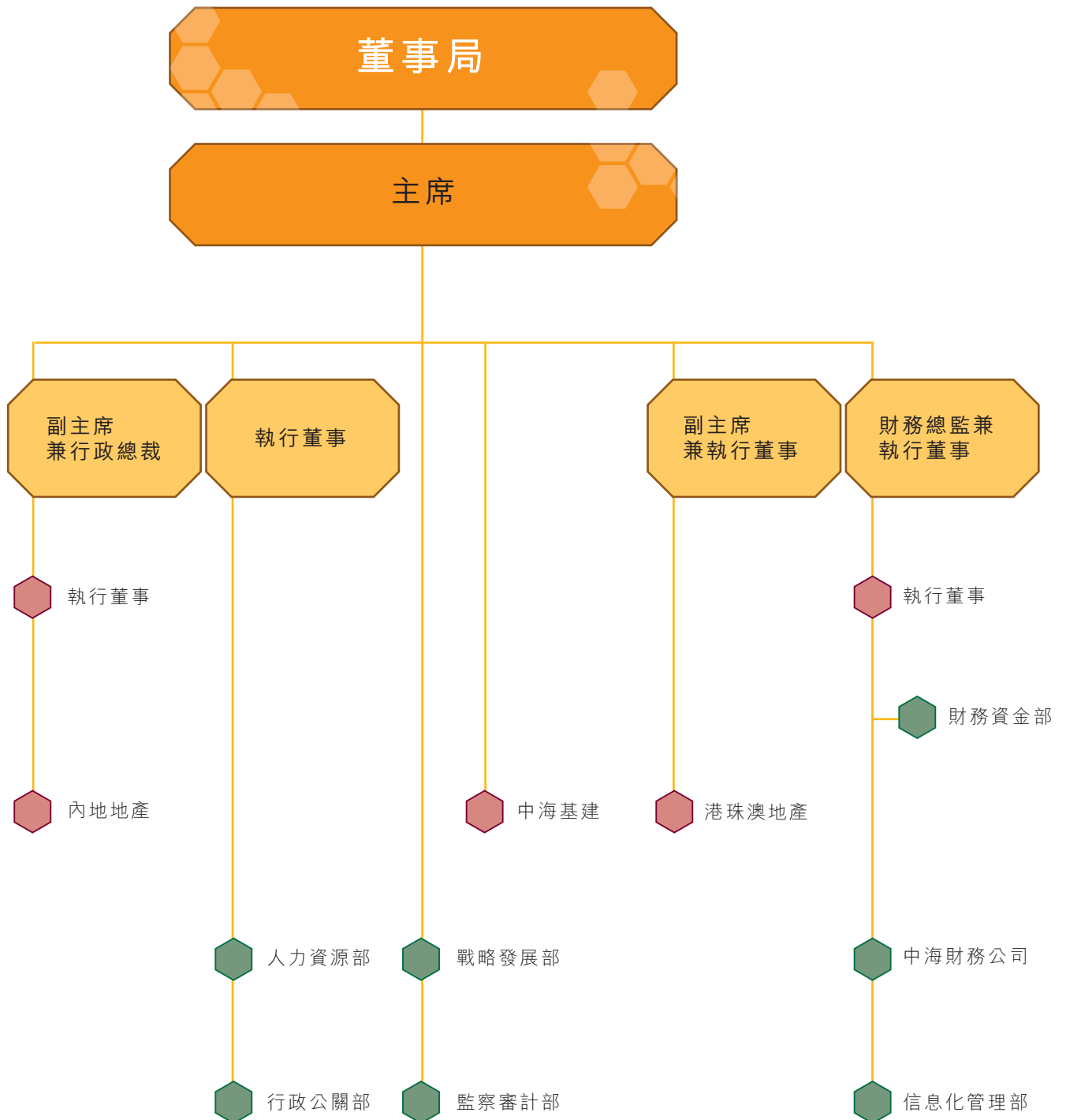
四十二歲，畢業於北京大學，持碩士學位，為高級工程師。一九八九年加入中建總，二零零一年獲派駐加入本集團。彼擁有約19年建築企業管理經驗。

郭勇先生

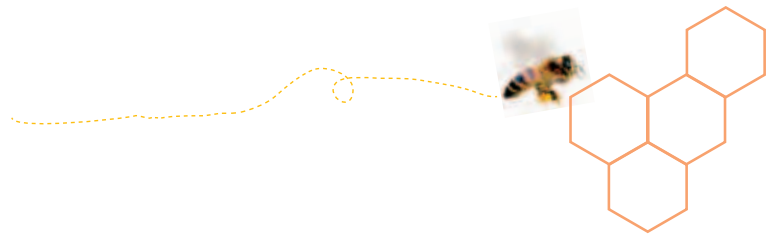
中海興業(成都)發展有限公司董事及總經理

四十五歲，畢業於重慶大學，為高級工程師。一九九三年加入本集團。彼擁有約24年建築企業管理經驗。

中國海外發展有限公司行政架構表



企業公民



集團秉承一貫的企業社會責任理念和價值觀，致力做富有良知的企業公民，努力實現企業、股東、合作夥伴、員工、社會等方面共贏的目標。集團十分重視社會公益、環境保護、員工福利和顧客服務等因素。集團主要業務為房地產開發，房地產開發對帶動市區經濟發展、基礎建設、美化環境，以及提升就業機會作出重要的貢獻。經第三屆中國企業社會責任高峰論壇組織委員會評審，中國海外獲「二零零七年第三屆中國企業社會責任突出貢獻企業」獎，集團屬下中國海外物業服務有限公司，已經連續三年被香港社會服務聯會評為「商界展關懷」公司，以認同中海物業管理為良好企業公民以及關懷社會之僱主。

社會公益及捐款

慈善捐款

集團熱心參加各種社會公益活動，包括每年均組織逾300人的愛心隊伍，齊心支持香港最大型的慈善活動－「香港公益金百萬行」；鼓勵員工關心社會事務，組織愛心義工隊關心弱勢社群，為有需要的社群送上關懷及愛心。

組隊參加香港公益金百萬行



年內，集團為中建皮山農場醫院捐款142萬人民幣，內地員工為寧夏鹽池同心縣遇到連續四年的特大乾旱扶貧捐款14萬人民幣；此外，2008年初中國南部雪災，集團是香港首家響應樂施會賑濟雪災的企業，除了捐款200萬港元之外，更號召全體員工進行籌款，以實際行動支持災區。

社區貢獻和服務

集團作為房地產開發企業，除了追求股東利益之外，也重視對物業發展所在地的城市建設的貢獻。年內，分別與西安曲江新區管委會和重慶海外聯誼會，簽訂了《戰略合作協議》和《關於推進重慶統籌城鄉綜合配套改革綜合試驗區建設合作協議》，重點協助該兩個城市引資引智、勞務輸出、人才培訓、扶貧濟困等，為提升該兩個城市的城市品質和國際化水平做出貢獻；此外，還與內地部分知名高校合作舉辦「內地地產職業發展研習營」，旨在發現內地地產未來的精英候選人，引導他們在房地產行業發展職業的興趣，以及培養激發他們未來的領導力潛能，為社會培養人才。

義工活動

香港社會福利署亦就集團屬下中國海外物業管理有限公司和愛心義工隊『回饋社會、服務人群』的熱心和積極行動，分別頒發「義務工作嘉許金狀」，以表揚其積極參予義工服務。



主席及其他高管人員走上大學講壇

集團熱心中港兩地教育工作，主席孔慶平先生作為香港理工大學客座教授，年內在該校為廣大師生做了一場名為《中國房地產業現狀與發展趨勢及中國房地產開發企業競爭力》的公開演講報告。

集團參與《經濟觀察報》華商名人堂—中海地產走進高校系列巡講活動，孔主席在北京清華大學大學經管學院為廣大師生做了一場名為《中海百年長青基業的戰略管理》的公開演講報告；同期，集團行政總裁和內地地產的其他高管人員也分別多次應邀走上北京大學、上海復旦大學、交通大學等著名高校的講壇，讓中海地產各高層與該等高校的莘莘學子坐而論道，分享企業的戰略佈局、聯盟合作、營銷策略以及團隊建設的經驗，並與青年人討論職業規劃與發展。

香港理工大學贈送紀念品給孔主席



孔主席在北京清華大學演講



助學善舉

中國海外愛心基金會繼二零零六年在陝西捐建中國海外青龍希望小學後，於零七年六月份又在重慶捐建中國海外三泉希望小學。校內的「中海班」50名貧困學生，全部由中海員工全額愛心助學。集團計劃每年在內地捐建一所希望小學。

「中海班」



重慶南川區的中國海外三泉希望小學

集團連續多年，在內地九所名牌高校設立「中國海外獎學金」，參與了旨在幫助貧困學生完成大學教育的「新長城計劃」。

中國海外「海無涯，愛無疆」公益品牌項目啟動儀式



年內，集團「海無涯，愛無疆——情滿七月，感動草原」愛心代表團一行深入青海省玉樹州曲麻萊縣及其下轄5鄉1鎮的幾所學校，走訪了幾十戶貧困學生家庭，將所見所聞組成大型公益攝影展，在內地多個城市同時舉行啟動儀式，逾2,000名中海業主及社會人士參加了該次助學認捐活動，奉獻愛心、捐獻物資，組織「一對一」助學認捐活動。

推廣文化藝術

集團為弘揚中華文化藝術，大力支持各類文化活動，精心編輯製作了大型紀念畫冊《祖國萬歲》、《中國畫 畫中國 — 走進香港作品展》並贈送給商業夥伴、各界友好和地方政府官員；集團還冠名贊助「中國海外集團呈獻：古今中西都會交響」音樂會，為推廣中華文化藝術出一分力。

孔主席捐贈支票給香港中樂團



此外，集團屬下中海地產蘇州公司於2007年的蘇州國際藝術節，冠名贊助「中海地產科文藝術季」，偕同蘇州科技文化藝術中心，並連袂世界頂級藝術團體，為蘇州市民獻演「傅聰鋼琴獨奏會」、維也納施特勞斯節日樂團的「新年音樂會」等多台節目。

綠色環保

集團在房地產項目設計和施工過程中，高度重視環保和安全。「中海地產」第四代產品，圍繞「生態環保、科技領先、人文歸屬」三大設計理念，努力推進低耗、環保、健康適用的人居環境建設，以及可持續發展的生態理念，致力建設優質綠色社區。

建築環保研究和實施

集團開展了多項綠色建築研究，具體成果包括：《中海地產綠色建築特徵調研報告》、《中海地產綠色建築推行實施辦法》和《中海地產綠色建築技術導則》。集團成功開發了一系列具備綠色建築相關特徵的項目，其產品在節地、節能、節水、節材、室內環境技術、綠色施工與運營管理等六大方面中，某些方面已達到國家綠色建築標準。

環保材料

在建築用料方面，所有住宅發展項目均採用復合木地板，可減少消耗原材料木材。而在減低消耗能源方面，則在窗戶上採用有色玻璃片，可減弱直接照射到室內的太陽光，從而減低室內溫度。

窗戶採用有色玻璃，可減低室內溫度



綠色施工

在施工中，合理佈置施工場地，減少土方開挖量等，減少施工過程對土壤環境的破壞；嚴格控制施工廢棄物的堆放和處理，避免污染環境。

物業管理方面實行的環保措施

集團在物業管理日常工作中，十分注重環保意識，關心社區的居住環境和保護。經常組織將所管理的社區的廢舊電池、月餅盒、鋁罐、報紙進行回收等環保活動。

環保購物袋推廣活動



寫字樓環保

集團推行寫字樓環保文化，年初定出環保管理計畫，要求各個部門對用車量、用電量、用紙量、用筆量等均有環保目標和指標，年底檢討執行情況。「一紙兩用」是集團多年執行的環保政策之一。

集團也透過舉辦「中海環保日」暨「公益‘綠’識日」等活動，鼓勵員工親身參與節能環保。

人力資源和員工福利

集團堅信人才是公司最重要的資產，早已形成兼顧發展空間、工作氣氛和激勵機制三位一體的人力資源管理體系。集團每年定期召開年度人力資源研討會。

僱員資料

截至本年底，集團共有員工10766人。按照業務性質劃分，集團總部107人，地產業務1841人，物業管理7620人，基建業務1198人；按照工作地點劃分，在港澳地區工作員工947人，在內地工作員工9819人。各業務線的中高層管理者保持了很好的穩定性。

員工培訓及發展

集團致力於建設成終生學習的「學習型」企業，除了為員工制定了職業生涯拓展計劃外，還為員工提供培訓、拓寬視野、提高素質；推行「E-Learning」學習計劃，提供多項網上教育課程，使員工自身價值不斷提升，獲得更多晉升機會。集團分別在香港和深圳設立培訓中心；此外，還定期選派內地財務及工程的管理人員赴香港交流，開啟跨地域人才培養的先河。

中海管理學院

年內，中海管理學院為公司44名中高級管理人員開展了為期一年的業務管理培訓課程，通過培訓，有效提升了中高層管理人員的核心技能和業務管理水平。

「海之子」和「海納」計劃

集團繼續推行「海之子」計劃，從內地著名大學招收合適優秀人才。過去七年，透過該計劃一共聘用超過1,000名優秀員工，當中部份已晉升為集團的管理層；此外還著力打造面向社會成熟人才的「海納計劃」招聘平台。

二零零七年集團人力資源研討會



中海管理學院EMBA班



「海之子」入職培訓



「與李樂詩一起探索南極」家庭同樂日

關懷員工、共享成果

集團堅持「以人為本，福利員工」的經營宗旨，與員工一同分享企業經營成果，並關注員工身體健康和家庭生活質素。本年度集團實行了五天工作制。集團成立聯誼會，每年舉辦迎春團年飯、魯班節聯歡會等聯歡活動，以報答員工之辛勞和對集團的貢獻，並借此共享企業成果。

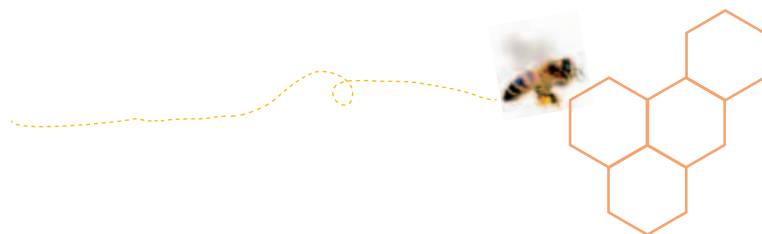
發揚中海企業文化

中海文化不僅是員工創造物質財富的平台，更是員工交流思想感情和展示情趣愛好的空間，讓員工充分享受到工作成就和生活樂趣。「中海之聲」文藝匯演、「中海杯」球類比賽等文化品牌，形成了「體育活動與文藝匯演一年一度交替進行」的企業文化活動機制，提高了員工隊伍的歸屬感和凝聚力。本年度集團舉行了「中海杯」羽毛球賽，吸引了128位員工參加。通過舉辦這些文化活動，不僅舒緩員工工作壓力、有益身心健康，同時也增進部門之間、合作單位之間的交流和培養員工的默契與合作，形成了生動、活潑的企業文化氛圍。

2007年「中海杯」羽毛球賽



投資者關係

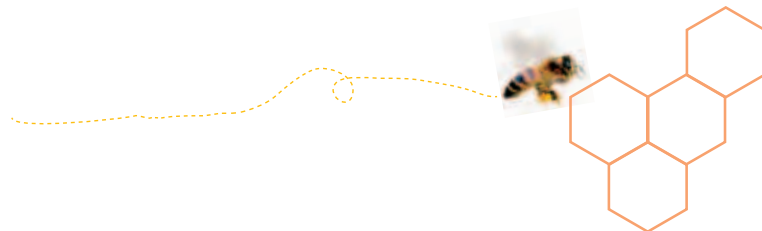


集團的投資者關係工作致力於向投資者提供公司最新的發展戰略、經營管理、財務和業務進展資訊。集團通過諸如業績公佈、新聞發佈會、分析員座談會和參加投資者會議等方式確保儘快向市場發放重要資訊。為更好地服務於投資者，集團更新了網站，增加了更多內容和方便性。集團的重要事件如業績發佈、重大經營活動和財務融資活動都能夠實現在第一時間通過集團網站 www.coli.com.hk 迅速傳遞給投資者。

集團高層管理人員經常會見分析員、投資者和媒體記者，介紹公司的最新發展戰略和經營情況並回答提出的各項問題。2007年集團管理層共接待了超過三百次投資者到訪、安排投資者參觀集團在中國內地的房地產項目上百次，參加了由十多家投資銀行組織的美國、歐洲、新加坡、香港及國內主要城市的投資者推介活動。通過一系列的投資者關係活動，增強了集團經營和業務上的透明度，提升了企業管治水平，使得集團的全球投資者能夠準確、全面、及時地獲取集團最新的經營資料和重要資訊。

2007年度集團主要投資者關係活動

月份	活動
一月	瑞士銀行上海大中華研討會
二月	得意志銀行北京投資者論壇大會
三月	公佈2006年年度業績 • 新聞發佈會 • 基金經理和分析員簡報會 瑞士信貸香港亞洲投資會議
四月	新加坡、日本、歐洲和美國的路演推介活動 摩根大通北京中國投資者大會
五月	里昂信貸上海第12屆中國投資論壇大會
八月	公佈2007年中期業績 • 新聞發佈會 • 基金經理和分析員簡報會 香港、新加坡、日本路演推介活動
九月	歐洲、美國路演推介活動 摩根大通亞洲投資者論壇
十月	瑞士信貸北京投資會議 百富勤重慶投資論壇 花旗銀行澳門投資者會議
十一月	高盛北京投資者大會 摩根斯坦利新加坡亞太高峰會議 大和證券香港投資者論壇



本公司董事局深信企業管治對於股東的重要意義，並一直致力於從三個層面積極推進和完善企業管治。首先，本公司確保符合各項法律、規則和嚴格的道德操守水準；其次，本公司董事局通過持續加強系統與機制來保證其決策符合股東的利益；最後，本公司以企業管治原則作為指引，提升核心競爭力以及為企業利益相關者創造價值。

本公司充分考慮最佳企業管治常規，於董事局其下成立了提名委員會、審核委員會及薪酬委員會。董事局及董事局轄下委員會亦會根據其職權範圍的規定，定期評估及審查其工作的有效性。

企業管治常規

年內，除以下偏離守則條文外，本公司已遵守載於《上市規則》附錄十四的《企業管治常規守則》內的全部條文。

守則條文A.2.1 – 此守則條文規定主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

於報告期內，為提升本公司企業管治水準，本公司主席孔慶平先生決定不再兼任行政總裁職位。經本公司提名委員會提名，董事局任命本公司副主席郝建民先生繼任行政總裁職位，自二零零七年六月一日起生效。本公司自此已完全遵守《上市規則》附錄十四的守則條文A.2.1，因本公司主席與行政總裁的角色已區分，由不同的人擔任。

守則條文A.4.1 – 此守則條文規定非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

守則條文A.4.2 – 此守則條文規定所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司組織章程細則(「章程細則」)規定填補不時董事局空缺的董事，可留任至下一個股東周年大會(「股東周年大會」)並在會上告退，及可膺選連任，唯並不計入計算該會議輪值告退的董事人數內。章程細則更規定本公司董事人數的1/3，或當人數非3或3的倍數時，則接近1/3的人數需於每年的股東周年大會上告退，唯身為執行董事的主席或董事總經理不須輪值告退，且並不計入計算輪值告退的董事人數內。

雖然本公司獨立非執行董事無指定任期，唯彼需按章程細則告退及重選。

為符合守則條文A.4.1及A.4.2，本公司已訂立內部機制：(1)新委任的董事需在下一個股東周年大會上或於股東周年大會前舉行的股東特別大會上告退，及可膺選連任；及(2)當任何董事(包括身為執行董事的主席或董事總經理)在其委任之後第三年或最後選舉的股東周年大會上無需輪值告退時，提醒該名董事作自願性告退。

董事局

董事局定期召開董事局會議，每次會議均預早訂定舉行日期及發出不少於十四天通知，促使大部份有權出席會議的董事皆有機會親身出席，及有足夠時間提出商討事項列入議程。為確保各董事對會議議題有充份資料，會議文件均於召開會議前三天送交各董事。

所有董事與公司秘書保持聯繫並可享用公司秘書服務，以確保董事局會議程序及所有適用規則均獲得遵守。若有關企業管治法規有所變動，公司秘書會發放最新資料予董事局。

董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄由公司秘書整理撰寫。並於每次會議結束後合理時間內將會議紀錄初稿送與會董事提意見，最終定稿則作其紀錄。所有董事均有權查閱董事局及董事局轄下委員會的會議紀錄。董事可為履行職責而透過主席尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。若董事局會議議事的內容涉及大股東或董事的利益，董事局會確保有足夠的獨立董事參與討論表決該等決議案，而涉及有關利益的董事則須放棄表決。

2007年董事局及轄下委員會會議出席記錄

姓名	董事局	提名委員會	審核委員會	薪酬委員會
孔慶平先生	4	1	—	—
郝建民先生	4	—	—	1 [#]
肖 肖先生	3	—	—	—
吳建斌先生	3	—	—	—
陳 斌先生	1	—	—	—
朱毅堅先生	2 [#]	0 [#]	—	—
羅 亮先生	1 [#]	—	—	—
王萬鈞先生	3	—	—	—
李國寶博士*	2	1	4	2
林廣兆先生*	4	1	4	2
黃英豪博士*	2	1	4	2
年內召開				
會議次數	4	1	4	2

* 獨立非執行董事

[#] 有關董事獲任命後出席會議的次數

— 不適用

主席、執行董事、獨立非執行董事等各位董事的詳細資料，刊載於年報『董事及行政架構』部分。自二零零七年六月一日起，本公司主席與行政總裁角色已區分，分別由孔慶平先生及郝建民先生擔任。本公司主席與其他董事在正式的董事局會議之外經常會面，通過此方式董事長亦可經常瞭解到各位董事的意見，並可視需要處理有關董事局效率的事項。

本公司各位執行董事均擁有長期豐富的管理經驗，而本公司亦深信各獨立非執行董事的專業知識和經驗有助於公司事務。

董事的證券交易

本公司已採納一套不低於《上市規則》附錄十《上市公司董事進行證券交易的標準守則》所訂標準的董事證券交易守則（「證券守則」）。各董事確認於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，一直遵守證券守則的規定。

董事局轄下委員會

董事局成立了提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，各委員會按照職權範圍運作。該等職權範圍書均可於本公司網站(<http://www.coli.com.hk>)瀏覽。

提名委員會

提名委員會由本公司主席孔慶平先生、執行董事朱毅堅先生及三位獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生及黃英豪博士組成，由孔慶平先生任該委員會主席。

提名委員會負責制定提名政策，就董事委任或重新委任向董事局提出建議。提名委員會亦會檢討董事局之架構、人數及組成，及評核獨立非執行董事的獨立性。年內，提名委員會履行了上述之職責。

薪酬委員會

薪酬委員會由本公司副主席兼行政總裁郝建民先生及三位獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生及黃英豪博士組成，由郝建民先生任該委員會主席。

薪酬委員會主要負責就公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構提出建議，並釐定所有執行董事及高級管理人員的薪酬，另向董事局提議非執行董事的薪酬。年內，薪酬委員會履行了上述之職責。

審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生及黃英豪博士組成，由李國寶博士任該委員會主席。

審核委員會主要履行的職責包括檢討本公司的財務資料，監察財務報表，財務報告及賬目的完整性，及研究和檢討本公司的財務監控、內部控制及風險管理。年內，審核委員會履行了上述之職責。

高級管理人員的持股權益

高級管理人員姓名	所持股份數目	佔已發行股本 百分率 [#]
董大平先生	356,000	0.005%
葛亞非先生	322,000	0.004%
張一先生	576,000	0.007%
曲咏海先生	322,000	0.004%
齊大鵬先生	322,000	0.004%
朱榮斌先生	402,000	0.005%
顏建國先生	322,000	0.004%
郭勇先生	1,012,000	0.013%
合計	3,634,000	0.046%

[#] 百分率乃按本公司於2007年12月31日已發行之股份數目（即 7,743,705,396股普通股股份）而計算。

董事局會議進行中



管理分工

本公司董事局負責制定公司整體策略及政策，全面監督管理層的工作，檢討公司業務的表現；管理層則負責業務的具體運作。年內，董事局對本公司經營提供了策略指引，對各業務進行了審查與監督。

核數師酬金

審核委員會監察外聘核數師及其擔任的非審計工作的獨立性，審核委員會三名成員皆並非外聘核數師的前任合夥人。

德勤•關黃陳方會計師行經應屆股東周年大會獲股東批准，續聘為本年度之外聘核數師。年內，本公司向外聘核數師支付港幣7,620,000元核數費和港幣2,600,000元其他服務費。

股東結構

截至2007年12月31日，本公司十大股東列示如下：

排名	股東名稱	國家或地區	所持股份數目	佔已發行股本百分率 [#]
1.	中國建築工程總公司*	中國	4,014,012,182	51.83%
2.	Janus Capital Management LLC	美國	198,977,066	2.56%
3.	JF Asset Management Ltd.	香港	162,665,079	2.10%
4.	Baring Asset Management Ltd.	香港	137,241,750	1.77%
5.	Halbis Capital Management Ltd.	香港	129,070,790	1.67%
6.	Standard Life Investment Ltd.	英國	79,284,000	1.02%
7.	Fidelity Investments Management Ltd.	香港	50,434,326	0.65%
8.	Threadneedle Asset Management Ltd.	英國	46,864,993	0.61%
9.	Pictet Asset Management Ltd.	英國	39,201,953	0.51%
10.	APG Investments	荷蘭	38,507,043	0.50%
合計			4,896,259,182	63.21%

(資料來源：路透社財經)

[#] 百分率乃按本公司於2007年12月31日已發行之股份數目(即7,743,705,396股普通股股份)而計算。

* 根據《證券及期貨條例》中國建築工程總公司被視為擁有由中國海外集團有限公司直接擁有之4,014,012,182股股份權益(見「董事局主席報告書—主要股東之證券權益」一節)。



內部監控

本公司董事負責維持內部監控系統的有效性。截至2007年12月31日，董事局對集團的內部監控系統作出了定期的檢討，包括財務監控、運作監控和合規監控，以及風險管理功能。

為符合《企業管治常規守則》，董事局持續檢討公司內部監控系統。本公司已啟動提升和加強內部監控有效性，著重於公司營運，商業及政策風險的管理，並運用功能性和組織性機制來進行相關的分析且作出評估。

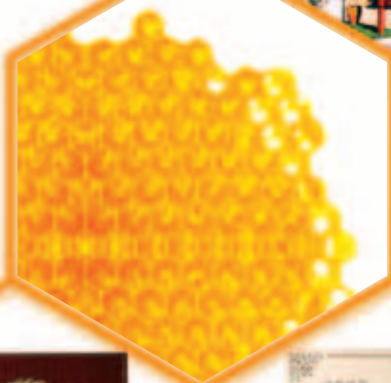
承董事局命

孔慶平

主席

香港，二零零八年三月二十日

2007年獲得榮譽及獎項



3



8



9



7



10



6



11

晉身「香港恒生指數成份股」^①

中國海外發展有限公司

獲標準普爾公司選為

「全球40大上市房地產公司
指數成份股」^②

中國海外發展有限公司

中國大陸在香港上市房地產公司

綜合實力TOP10第一名^③

中海地產

由中國房地產TOP 10 研究組頒發

「中國房地產百強企業

綜合實力TOP10」^④

中海地產

由中國房地產TOP 10 研究組頒發

連續第四年成為中國房地產

行業領導品牌^⑤

中海地產

由中國房地產TOP 10 研究組頒發

「中國藍籌地產」榜首企業^⑥

中海地產

由經濟觀察報等頒發

品牌中國華譜獎 -

中國年度25大典範品牌^⑦

中海地產

由中國品牌節組委會頒發

創建知名品牌(商標)推動力

優秀企業^⑧

中海地產

由中國房地產商標戰略高峰論壇
組委會頒發

影響中國生活方式十大品牌^⑨

中海地產

由中國世界貿易組織研究會等頒發

詹天佑大獎 - 優秀住宅社區金獎^⑩

中海地產

由中國土木工程學會等頒發

「商界展關懷」標誌 2007/2008^⑪

中海物業

由香港社會服務聯會頒發





財務資料



集團財務摘要

主要財務資料及比率

財政年度	二零零三年 港仙	二零零四年 港仙	二零零五年 港仙	二零零六年 港仙	二零零七年 港仙
每股溢利	12.9	17.1	24.0	35.5	56.9
每股股息	5	6	7	10	12
— 中期股息	2	2	3	4	5
— 末期股息	3	4	4	6	7
每股股東應佔權益	142.1	158.1	173.2	220.5	339.4
淨債項與股東權益比率(%)					
淨債項	2.9	21.4	39.2	34.0	30.2
股東權益					
利息倍數比率(倍數)					
營業溢利－利息收入	9.3	7.5	8.9	8.1	15.0
未撥作資本性支出前之淨利息－利息收入					

主要損益項目

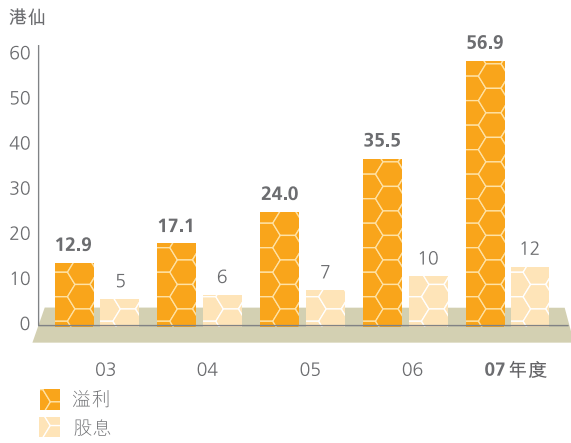
截至十二月三十一日止年度	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	7,617,970	8,624,475	7,930,763	10,910,234	16,632,553
經營溢利	713,792	1,058,496	2,005,547	3,059,313	6,600,722
股東攤佔溢利	695,882	1,073,559	1,534,684	2,370,750	4,179,579

主要資產負債表項目

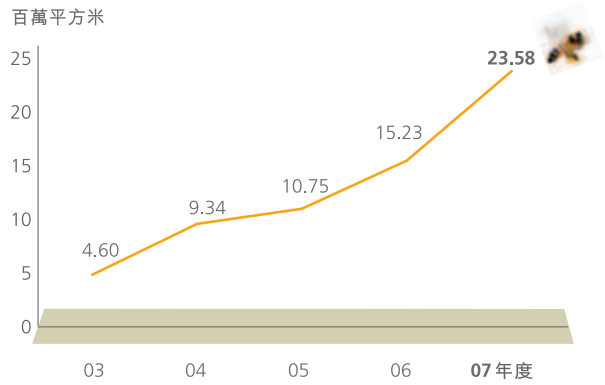
於十二月三十一日	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
固定資產*	2,514,500	3,030,675	2,785,175	3,142,911	3,846,835
長期投資	683,432	1,606,384	1,717,500	2,166,857	2,660,587
其他非流動資產	1,826,889	2,306,180	1,342,988	853,726	3,186,905
流動資產淨值	5,566,253	7,148,162	11,728,244	18,288,562	31,194,441
非流動負債	(3,460,660)	(4,519,008)	(6,793,661)	(9,562,647)	(15,098,666)
淨資產	7,130,414	9,572,393	10,780,246	14,889,409	25,790,102

* 包括投資物業及物業、廠房及設備。

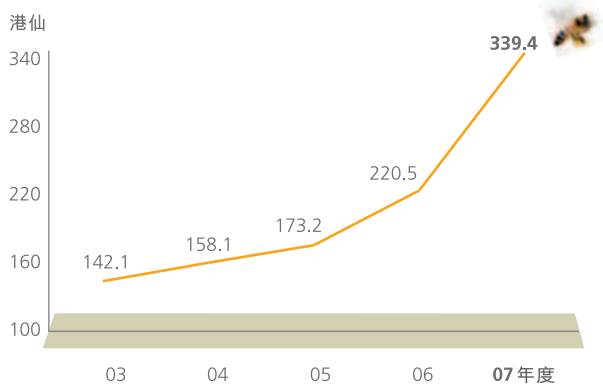
每股溢利及股息



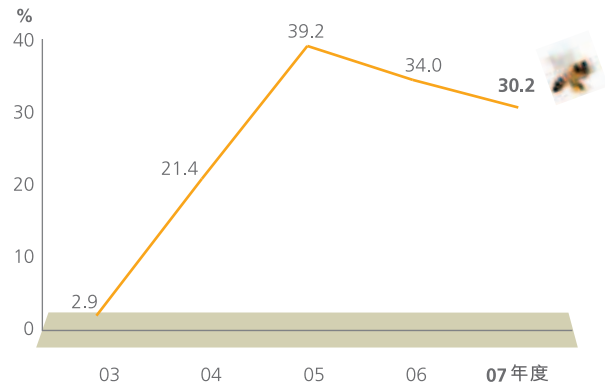
土地儲備



每股股東權益



淨債項與股東權益比率



董事局報告書

董事局同寅茲提呈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及經審核之財務報告表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股、物業投資及為其附屬公司提供管理服務。本公司主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業務分別載於財務報告表附註53、21及22內。

本集團年內之營業額及業績分析詳載於財務報告表附註8及9內。

業績及分配

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於第96頁之綜合收益表內。

中期股息每股港幣5仙已於二零零七年十月三日派發。董事局建議派發末期股息每股港幣7仙(二零零六年：每股港幣6仙)給予於二零零八年六月十二日名列本公司股東名冊之股東。連同中期股息每股港幣5仙(二零零六年：每股港幣4仙)計算，全年共派股息港幣12仙。末期股息將於二零零八年六月二十六日派發。

於二零零七年七月十八日，本公司建議發行紅利認股權證(「2007認股權證」)，基準為本公司股東每持有12股普通股股份可獲發1份2007認股權證。於二零零七年八月二十四日，共615,016,923份2007認股權證發行予本公司股東，行使期由二零零七年八月二十八日起至二零零八年八月二十七日止(包括首尾兩日)。該等2007認股權證賦予其持有人權利按每股港幣12.50元的初步認購價(可予調整)以現金認購615,016,923股每股面值港幣0.10元的本公司股份。

於二零零六年五月二十五日，本公司建議發行紅利認股權證(「2006認股權證」)，基準為本公司股東每持有8股普通股股份可獲發1份2006認股權證。於二零零六年七月十四日，共811,198,451份2006認股權證發行予本公司股東，行使期由二零零六年七月十八日起至二零零七年七月十七日止(包括首尾兩日)。該等認股權證賦予其持有人權利按每股港幣4.50元的初步認購價以現金認購811,198,451股每股面值港幣0.10元的本公司股份。

股份溢價及儲備

本集團及本公司於年內之股份溢價及儲備變動分別載於第100頁之綜合權益變動報表及財務報告表附註38內。

財務概要

本集團於過去五個財務年度之業績及資產與負債概要載於第183頁及第184頁內。

主要物業

本集團於二零零七年十二月三十一日之主要物業及物業權益詳情載於第185頁至第188頁內。

有形固定資產

本集團於結算日重估其投資物業之價值。於重估時產生之公平值增加淨額達港幣443,262,000元已直接計入綜合收益表內。

本集團及本公司於本年度之上述及其他有形固定資產變動詳情載於財務報告表附註17及18內。

股本及認股權證

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報告表附註37內。

有關年內發行紅利認股權證之資料，載於「業績及分配」一節及財務報告表附註37內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司皆沒有購入、出售或贖回任何本公司的上市證券。

借款及撥作成本之利息

須於一年內償還或即期償還之銀行貸款、透支及其他借款已列入財務報告表之流動負債項目內。非流動借款之償還情況分析載於財務報告表附註39內。

本年度本集團撥作發展物業成本之利息約達港幣181,148,000元。

董事

年內及截至本報告書刊行日期止之本公司董事如下：

執行董事

孔慶平先生	(主席)
郝建民先生	(副主席兼行政總裁)
肖 肖先生	(副主席)
吳建斌先生	
陳 斌先生	
朱毅堅先生	(於二零零七年三月二十二日獲選)
羅 亮先生	(於二零零七年三月二十二日獲選)
王萬鈞先生	
崔鐸聲先生	(副主席)(於二零零七年三月二十二日辭任)

董事 (續)

非執行董事

張小傑先生 (於二零零七年二月二十日去世)

獨立非執行董事

李國寶博士
林廣兆先生
黃英豪博士

附註：

- (i) 孔慶平先生決定不再兼任行政總裁職位，由二零零七年六月一日起生效。
- (ii) 郝建民先生獲委任為本公司行政總裁，由二零零七年六月一日起生效。
- (iii) 肖肖先生獲選為本公司副主席，由二零零七年三月二十二日起生效。

根據本公司組織章程細則第105(A)條規定，郝建民先生、吳建斌先生、林廣兆先生及黃英豪博士將於即將召開之股東周年大會上依章告退，惟願膺選連任。

根據本公司組織章程細則之規定，各獨立非執行董事之任期乃計至其輪值告退之日為止。

本公司確認已經根據《上市規則》第3.13條收到每名獨立非執行董事就其獨立性而作出的年度確認函，並仍然認為有關獨立非執行董事屬獨立人士。

於即將召開之股東周年大會上候選連任之各董事，與本公司及其任何附屬公司概無訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償(法定賠償除外)之服務合約。

有關董事酬金之資料載於財務報告表附註14內。

本公司之期權資料

根據《上市規則》所披露有關期權的資料如下：

(1) 截至二零零七年十二月三十一日止年內期權的變動：

姓名	授出日期	期權所含相關股份之數目				於31.12.2007 尚未行使之 數目
		於01.01.2007 尚未行使之 數目	於年內 授出之數目	於年內 認購之數目	於年內 取消/ 失效之數目	
董事						
孔慶平先生	17.07.1997 (i)	1,000,000	—	(1,000,000)	—	—
	14.02.1998 (ii)	560,000	—	(560,000)	—	—
	04.01.2000 (iv)	400,000	—	(400,000)	—	—
	18.06.2004 (vi)	2,688,000	—	(1,344,000)	—	1,344,000
		4,648,000	—	(3,304,000)	—	1,344,000
郝建民先生	17.07.1997 (i)	550,000	—	(550,000)	—	—
	18.06.2004 (vi)	1,728,000	—	(576,000)	—	1,152,000
		2,278,000	—	(1,126,000)	—	1,152,000
肖肖先生	17.07.1997 (i)	600,000	—	(600,000)	—	—
	18.06.2004 (vi)	1,200,000	—	(400,000)	—	800,000
		1,800,000	—	(1,000,000)	—	800,000
吳建斌先生	18.06.2004 (vi)	1,728,000	—	(576,000)	—	1,152,000
		1,728,000	—	(576,000)	—	1,152,000
陳斌先生	18.06.2004 (vi)	960,000	—	(320,000)	—	640,000
		960,000	—	(320,000)	—	640,000
朱毅堅先生 (於2007年3月 22日獲委任)	18.06.2004 (vi)	780,000	—	(260,000)	—	520,000
		780,000	—	(260,000)	—	520,000
羅亮先生 (於2007年3月 22日獲委任)	18.06.2004 (vi)	384,000	—	(128,000)	—	256,000
		384,000	—	(128,000)	—	256,000
小計		12,578,000	—	(6,714,000)	—	5,864,000

本公司之期權資料 (續)

姓名	授出日期	期權所含相關股份之數目				於31.12.2007 尚未行使之 數目
		於01.01.2007 尚未行使之 數目	於年內 授出之數目	於年內 認購之數目	於年內 取消/ 失效之數目	
其他僱員的	17.07.1997 (i)	16,690,000	—	(16,690,000)	—	—
總數*	14.02.1998 (ii)	2,490,000	—	(1,120,000)	—	1,370,000
	30.09.1998 (iii)	330,000	—	(330,000)	—	—
	04.01.2000 (iv)	1,080,000	—	(1,060,000)	—	20,000
	24.10.2001 (v)	—	—	—	—	—
	18.06.2004 (vi)	28,552,000	—	(12,036,000)	—	16,516,000
	小計	#49,142,000	—	(31,236,000)	—	17,906,000
	合計	61,720,000	—	(37,950,000)	—	23,770,000

* 按香港《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

(i) 新委任董事於二零零七年一月一日持有本公司共1,164,000股期權，因彼等於回顧年內被委任為董事，而從此項內扣除作重新分類。

(ii) 辭任或被免職董事於二零零七年一月一日持有本公司合共5,608,000股期權，因其於回顧年內辭去或被免去董事職務，而加入此項作重新分類。

(2) 於二零零七年十二月三十一日，已授出期權認購23,770,000股股份尚未行使，佔該日期本公司已發行股本約0.31%。截至二零零七年十二月三十一日止年內，概無取消可認購股份之期權。

於本年報日期，21,868,000股股份可按期權計劃發行，約佔該日期本公司已發行股本約0.28%。

本公司之期權資料(續)

(3) 截至二零零七年十二月三十一日止年內，可認購本公司合共37,950,000股股份之期權(包括由董事行使的期權)已獲行使，其詳情如下：

行使日期	17.07.1997	14.02.1998	30.09.1998	04.01.2000	24.10.2001	18.06.2004	行使左述期 權前的加權	
	(i)	(ii)	(iii)	(iv)	(v)	(vi)	總數	平均收市價 (港幣元)
08.01.2007	8,910,000	60,000	0	150,000	0	1,550,000	10,670,000	9.56
29.01.2007	940,000	120,000	0	130,000	0	0	1,190,000	9.26
06.02.2007	100,000	120,000	0	140,000	0	0	360,000	9.06
02.03.2007	1,580,000	740,000	90,000	680,000	0	1,344,000	4,434,000	8.83
30.03.2007	0	0	240,000	260,000	0	0	500,000	8.81
27.04.2007	240,000	0	0	0	0	40,000	280,000	9.11
10.05.2007	500,000	200,000	0	0	0	0	700,000	9.21
28.05.2007	3,100,000	0	0	0	0	0	3,100,000	9.35
21.06.2007	1,595,000	340,000	0	100,000	0	3,552,000	5,587,000	9.61
09.07.2007	1,875,000	0	0	0	0	180,000	2,055,000	9.86
16.07.2007	0	0	0	0	0	3,932,000	3,932,000	10.00
13.08.2007	0	100,000	0	0	0	5,042,000	5,142,000	10.77
總數：	18,840,000	1,680,000	330,000	1,460,000	0	15,640,000	37,950,000	

附註：

(a) 授出期權詳情：

授出日期	歸屬期(包括首尾兩日)	行使期(包括首尾兩日)	每股行使價 (港幣元)
(i) 17.07.1997	17.07.1997–16.07.1998	17.07.1998–16.07.2007	4.06
(ii) 14.02.1998	14.02.1998–13.02.1999	14.02.1999–13.02.2008	1.08
(iii) 30.09.1998	30.09.1998–29.09.1999	30.09.1999–29.09.2008	0.52
(iv) 04.01.2000	04.01.2000–03.01.2001	04.01.2001–03.01.2010	0.58
(v) 24.10.2001	24.10.2001–23.10.2002	24.10.2002–23.10.2011	0.69
(vi) 18.06.2004	18.06.2004–17.06.2009*	18.06.2005–17.06.2014	1.13

* 詳情載於財務報告表附註37

(b) 本公司於回顧年內，概無期權曾經授出予任何合資格僱員(包括本公司之董事及獨立非執行董事)認購本公司之股份。

董事及行政總裁之證券權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及彼等各自之聯繫人根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條規定設置之登記名冊內或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)持有本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份權益如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益)

董事姓名	所持股份數目	相關股份數目		總數	佔已發行股份百分比 (附註2)
		期權 (附註1)	認股權證		
孔慶平	7,156,000	1,344,000	726,333	9,226,333	0.119%
郝建民	3,903,500	1,152,000	325,291	5,380,791	0.069%
肖肖	2,597,500	800,000	216,458	3,613,958	0.047%
吳建斌	3,352,000	1,152,000	0	4,504,000	0.058%
陳斌	688,000	640,000	26,666	1,354,666	0.017%
朱毅堅	360,000	520,000	30,000	910,000	0.012%
羅亮	468,750	256,000	12,228	736,978	0.010%
王萬鈞	334,000	0	139,167	473,167	0.006%
李國寶	225,000	0	18,750	243,750	0.003%

(b) 於本公司之相聯法團－中國建築國際集團有限公司的股份及相關股份中持有之好倉

(全部為個人權益)

董事姓名	所持股份數目	期權所含相關股份之數目		總數	佔已發行股份百分比 (附註3)
孔慶平	739,200		748,800	1,488,000	0.245%
郝建民	470,400		655,200	1,125,600	0.185%
肖肖	420,000		663,600	1,083,600	0.178%
吳建斌	462,000		663,600	1,125,600	0.185%
陳斌	144,000		455,040	599,040	0.098%
朱毅堅	187,200		561,600	748,800	0.123%
羅亮	144,000		499,200	643,200	0.106%
王萬鈞	44,000		249,600	293,600	0.048%
李國寶	13,333		0	13,333	0.002%

董事及行政總裁之證券權益(續)

附註：

1. 有關可認購本公司股份之期權權益的資料，載於本報告書「本公司之期權資料」一節內。
2. 百分比已按截至二零零七年十二月三十一日止本公司已發行股份總數(即7,743,705,396股股份)作出調整。
3. 百分比已按截至二零零七年十二月三十一日止中國建築國際集團有限公司已發行股份總數(即608,204,442股股份)作出調整。

除上文所述披露者外，本公司任何董事或行政總裁又或其各自之聯繫人概無持有任何股份及淡倉權益，或根據《證券及期貨條例》第XV部被視為或當作持有本公司或其任何相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份及相關股份的權益而須根據《證券及期貨條例》第XV部或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》通知本公司及聯交所又或須根據《證券及期貨條例》第352條而記入該條所提及的登記冊。此外，本公司董事及行政總裁(包括其配偶及未滿18歲子女)，於二零零七年十二月三十一日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司及其相聯法團(按《證券及期貨條例》所界定者)的證券及期權的利益或權利，亦從未行使過任何有關權利。

購入股份或債券之安排

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於年內任何時間並無參與任何安排，致使本公司董事藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

董事於競爭業務之權益

本公司根據聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)現時之第8.10條作出披露，年內及截至本年報之日期止，孔慶平、郝建民、肖肖、吳建斌、陳斌、朱毅堅(於二零零七年三月二十二日獲委任)、羅亮(於二零零七年三月二十二日獲委任)、張小傑(於二零零七年二月二十日去世)及崔鐸聲(於二零零七年三月二十二日辭任)諸位先生，均是本公司之最終控股公司中國建築工程總公司(「中建總」)及／或其從事建築、物業發展及有關業務之附屬公司之董事。

由於本集團之董事局之運作獨立於該等公司之董事局之運作，故本集團有能力獨立地按公平基準管理其業務。

主要股東之證券權益

於二零零七年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條規定設置之登記名冊所載，下列各方（本公司董事或行政總裁除外）為本公司主要股東（定義見聯交所上市規則），並於本公司的股份及相關股份中擁有權益：

股東名稱	持有股份及相關股份數目			佔已發行股份之百分比(附註1)			身份
	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	(好倉)	(淡倉)	(可供借出的股份)	
中國海外集團有限公司 (「中國海外集團」) (附註2)	4,014,012,182	245,197,740	—	51.84%	3.17%	—	實益擁有人，受控制公司之權益
中國建築股份有限公司 (「中國建築股份」) (附註3)	4,014,012,182	245,197,740	—	51.84%	3.17%	—	受控制公司之權益
中國建築工程總公司 (「中建總」) (附註3)	4,014,012,182	245,197,740	—	51.84%	3.17%	—	受控制公司之權益
JP Morgan Chase & Co. (附註4)	459,270,186	47,348,227	234,000,173	5.93%	0.61%	3.02%	實益擁有人，投資經理，托管人／核准借出代理人

附註：

1. 百分比已按截至二零零七年十二月三十一日止本公司已發行股份總數（即7,743,705,396股股份）作出調整。
2. 在中國海外集團持有總數為4,014,012,182股股份之中，3,689,070,828以其作為實益擁有人的身份持有，而餘下之324,941,354則為受控制公司的權益。
3. 中國海外集團為中國建築股份之一家直接全資附屬公司，而中國建築股份為中建總持有94%權益的附屬公司，故中國建築股份及中建總根據《證券及期貨條例》被視為擁有由中國海外集團擁有之4,014,012,182股股份之權益。
4. 於JP Morgan Chase & Co.持有總數為459,270,186股股份／相關股份中，43,139,017股股份或相關股份乃以實益擁有人身份持有，182,130,996股股份或相關股份乃以投資經理身份持有，234,000,173股股份或相關股份乃以托管人／核准借出代理人身份持有。而47,348,227股股份及相關股份的淡倉乃以實益身份持有。

除上文披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司並無獲悉有任何其他人士（本公司董事或行政總裁外）於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予備存的登記冊內。

主要客戶及供應商

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之五位最大客戶佔本集團營業額少於30%；本集團之五位最大供應商則佔本集團本年度購貨總額約78%，而其中最大之供應商約佔27%。

除上文披露者外，本公司之董事、其聯繫人士或根據各董事所得悉任何持有本公司已發行股本5%以上之本公司股東在本年度任何時間均無持有本集團五位最大客戶或供應商之任何權益。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

關連交易、持續關連交易及關連人士交易之詳情載於第76頁至94頁內。除財務報告表附註51披露之關連人士交易外，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於結算日或年內任何時間概無訂立與本公司各董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

退休金計劃

從二零零零年十二月一日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃之資產與集團資金分開及受獨立信託人管理。僱主及僱員在強積金計劃下都須作相應數額之供款，供款率為強積金計劃所界定。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。本集團對該等計劃唯一責任是作出所要之供款。本年度，本集團對該等計劃供款共約港幣22,000,000元。按此計劃並無可被沒收之供款用作沖減將來之供款。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定數額的公眾持股量。

捐款

年內，本集團作慈善及其他用途之捐款約達港幣1,793,000元。

審核委員會

審核委員會之主要職責為審查本集團之內部監控程序及財務報告之披露要求，審核委員會之成員滿意本公司之內部監控程序及財務報告所披露之資料。



企業管治

本公司實施之主要企業管治原則詳載於本年報第54至59頁企業管治報告內。

核數師

本公司過往三年之核數師為德勤•關黃陳方會計師行。

本公司將於即將舉行之股東周年大會上提出決議案繼續委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事局命

孔慶平

主席

香港，二零零八年三月二十日

關連交易、持續關連交易及關連人士交易

於本節內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購」	指	廣州中海根據收購協議收購出售權益
「收購協議」	指	有關廣州中海與中海投資訂立廣州中海收購中海地產現時註冊資本的11%的收購協議
「匯龍置業」	指	匯龍置業有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份由中銀投全資擁有
「東亞銀行」	指	東亞銀行有限公司，李國寶博士為董事、行政總裁及實益股東
「益燦」	指	Benefit Bright (B.V.I.) Limited，一間於一九九六年七月十六日在英屬處女群島註冊成立的公司，於完成益燦協議前，其已發行股本分別由會連發展實益擁有42.5%、Pembroke實益擁有32.5%、匯龍置業實益擁有15%及名誠實益擁有10%
「益燦協議」	指	昇華集團及益燦賣方訂立的買賣協議，據此昇華集團將收購(i)益燦賣方持有益燦的股份；(ii)益燦賣方持有及提供予益燦的貸款；及(iii)益燦賣方持有奧海城二期管理的股份，須遵循該協議的條款及條件
「益燦代價」	指	昇華集團將根據益燦協議向益燦賣方支付的總代價為港幣2,070,135,174元，須參考完成賬目及完成審核予以修訂(如有)
「益燦賣方」	指	Pembroke、匯龍置業及名誠
「董事局」	指	董事局
「中銀投」	指	Bank of China Group Investment Limited，於香港註冊成立之公司
「Calistock」	指	Calistock Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其股份由嘉里建設有限公司全資擁有
「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，於公佈當天為中國海外集團之直接全資附屬公司及為本公司之聯繫人
「中建澳門承建協議」	指	本公司與中建澳門在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請中建澳門作為本集團於澳門的建築承建商所訂立的承建協議

「重慶豐盈」	指 重慶豐盈房地產開發有限公司，乃根據中國法律於二零零七年九月十一日成立的公司，由揚越全資擁有，其主要業務為房地產發展
「重慶房地產」	指 一幅由重慶豐盈擁有位於中國重慶市中央商業區江北區江北城第B02-1、B03-1、B03-2、B04-1、B04-3、B05-1、B05-3號地盤面積約1,002,400平方呎的地塊
「深圳中海監理」	指 深圳中海工程顧問有限公司(前稱深圳市中海建設監理有限公司)，於中國成立之公司，於公佈當天其股本權益由中海投資擁有95%及中海投資擁有95%權益之附屬公司擁有5%
「中海建築」	指 中國建築有限公司(前稱中國海外建築有限公司)，一家於香港註冊成立的公司，為中國建築的間接全資附屬公司
「中國海外集團」	指 中國海外集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，直接及間接擁有本公司已發行股本約51%的權益
「中國海外基建」	指 中國海外基建控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司
「中國海外發展」或「本公司」	指 中國海外發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「中國海外發展持續關連交易」	指 根據深圳中海建築承建協議(連同深圳中海建築上限)、中國建築承建協議(連同中國建築上限)及中建澳門承建協議(連同中建澳門上限)擬進行之交易
「公司條例」	指 香港法例第32章公司條例(以經修訂者為準)
「關連人士」或「聯繫人」	指 《上市規則》所界定的「關連人士」及「聯繫人」之涵義
「中海地產」	指 中海地產集團有限公司(前稱中海地產股份有限公司)，於中國成立之中外合作公司，於公佈當天其註冊資本由本公司間接擁有79%、中海投資擁有11%及三家與本公司或其任何附屬公司之任何董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人並無關連的獨立中國實體擁有10%
「中國海外地產」	指 中國海外地產有限公司，為本公司之全資附屬公司

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

「中海物業管理」	指	中海物業管理有限公司，於中國深圳註冊成立之私人有限公司
「中海物業管理協議」	指	由股份賣方及股份買方訂立有關收購中海物業管理股份的協議
「中海物業管理股份」	指	中海物業管理的總註冊資本為人民幣50,000,000元(約港幣49,504,950元)，全部皆已繳
「中國海外保安」	指	中國海外保安有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司
「中海信和(成都)」	指	中海信和(成都)物業發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其為本公司擁有80%權益的附屬公司，其餘20%權益由信和置業(四川)擁有
「中國海外興業」	指	中國海外興業有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國建築承建協議」	指	本公司與中國建築在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請中國建築集團作為本集團於香港的建築承建商所訂立的承建協議
「中國建築集團」	指	中國建築及其附屬公司
「中建(香港)」	指	中國建築工程(香港)有限公司，為本公司主要股東中國海外集團之聯繫人，於介紹上市時，為中國建築的全資附屬公司
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律成立及存在之國有企業，為本公司及中國建築之最終控股股東
「中建總集團」	指	中建總及其附屬公司，惟深圳中海建築、中建澳門、中國建築及其各自的附屬公司除外
「中建總集團承建協議」	指	本公司與中建總於二零零六年六月七日就本集團聘請中建總集團擔任本集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議
「中建香港」	指	中國建築(香港)有限公司，為中國海外集團之直接全資附屬公司
「中國建築」	指	中國建築國際集團有限公司，一間於二零零四年三月二十五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第三法律，以經綜合及修訂者為準)在開曼群島註冊成立的有限公司
「中國建築股份」	指	中國建築股本中每股面值港幣0.10元的股份
「董事」	指	本公司董事

「東亞物業」	指	東亞物業控股有限公司，為東亞銀行之全資附屬公司
「裕濠」	指	裕濠投資有限公司，一家於一九九二年九月十五日在香港註冊成立的公司，由中國海外發展全資擁有，其主要業務為投資控股
「廣州中海」	指	廣州中海地產有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「GFCL」	指	Goldmond Finance Company Limited，本公司之關連人士，於英屬處女群島註冊成立之公司，為東亞銀行之間接全資附屬公司
「Golden Queen」	指	Golden Queen International Limited，為東亞銀行之全資附屬公司
「Goldmond」	指	Goldmond Company Limited，本公司之關連人士，於英屬處女群島註冊成立之公司，為東亞銀行之間接全資附屬公司
「富榮」	指	富榮有限公司，一間於澳門註冊成立之公司，為位於澳門黑沙環R+R1地段之建議住宅發展之僱主及為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(定義見《上市規則》)
「殷日」	指	Harvest Sun (B.V.I.) Limited，一間於一九九五年四月十三日在英屬處女群島註冊成立的公司，於完成殷日協議前，其已發行股本分別由會連發展實益擁有30%、超創投資實益擁有30%、Calistock實益擁有20%、CRL (HK) Pte Ltd實益擁有10%及銘偉實益擁有10%
「殷日協議」	指	瑞凱投資及殷日賣方訂立的買賣協議，據此，瑞凱投資將收購殷日賣方持有的殷日股份，須遵循該協議的條款及條件
「殷日代價」	指	瑞凱投資將根據殷日協議向殷日賣方支付的總代價為港幣265,313,828元，須參考完成賬目及完成審核予以修訂(如有)
「殷日賣方」	指	超創投資、Calistock及銘偉
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港金融」	指	香港金融有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份由本公司間接全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

「海華苑第5座」	指	由中國海外集團擁有位於香港灣仔進教圍8號海華苑第5座之部份物業。其為22層高住宅大廈(總建築面積約為29,944平方呎)，矗立於一個3層高商用平台(總建築面積約為11,653平方呎並附有6個停車位)
「獨立股東」	指	本公司的股東，但不包括中建總、中國海外集團、中國建築及其各自的聯繫人
「合營公司」	指	驕洋國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於股東協議日期由中國海外發展全資擁有，並將於完成時由中國海外發展及中國建築分別擁有90%及10%權益
「會連發展」	指	會連發展有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份由信和置業直接全資擁有
「基逸」	指	基逸有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「介紹上市」	指	中國建築股份根據《上市規則》以介紹上市形式於主板上市
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「名誠」	指	名誠有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份由本公司間接全資擁有
「名發」	指	名發有限公司，其60%權益由中國海外地產擁有
「名運」	指	名運有限公司，其70%權益由中國海外地產擁有
「銘偉」	指	銘偉有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份由本公司間接全資擁有
「主板」	指	聯交所主板
「中國內地」	指	中華人民共和國，不包括香港、澳門及台灣
「總保安服務協議」	指	中國海外發展間接全資附屬公司中國海外保安與中國建築於二零零六年五月十五日就中國海外保安向中國建築及／或其附屬公司的地盤提供保安服務而訂立的協議
「總租賃協議」	指	中國海外發展間接全資附屬公司中謙與中國建築間接全資附屬公司中海建築於二零零六年五月十五日就租賃位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築及／或其附屬公司的辦公室而訂立的協議

「美逸」	指	美逸有限公司，於香港註冊成立之公司，由本公司（間接）及Goldmond分別擁有90%及10%權益
「資產淨值價」	指	資產淨值價
「奧海城二期財務」	指	奧海城二期財務有限公司，一間於二零零一年七月六日在香港註冊成立的公司，於完成奧海城二期財務協議前，其已發行股本分別由會連發展實益擁有50%、Pembroke實益擁有38.2%及香港金融實益擁有11.8%
「奧海城二期財務協議」	指	昇華集團與奧海城二期財務賣方訂立的買賣協議，據此，昇華集團將收購奧海城二期財務賣方持有的奧海城二期財務的股份以及其向奧海城二期財務提供的貸款，須遵循該協議的條款及條件
「奧海城二期財務代價」	指	昇華集團將根據奧海城二期財務協議向奧海城二期財務賣方支付的總代價為港幣5,312,223元，須參考完成賬目及完成審核予以修訂（如有）
「奧海城二期財務賣方」	指	Pembroke及香港金融
「奧海城二期管理」	指	奧海城二期管理有限公司，一間於一九九九年四月二十六日在香港註冊成立的公司，於完成益燦協議前，其已發行股本分別由會連發展實益擁有42.5%、Pembroke實益擁有32.5%、匯龍置業實益擁有15%及名誠實益擁有10%
「中謙」	指	中謙發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司
「Pembroke」	指	Pembroke Development Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其股份由嘉里建設有限公司（股份代號：683）全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國
「中海怡美山莊項目」	指	位於中國深圳龍崗區康樂路，名為中海怡美山莊一期之住宅用途物業發展項目
「鴻堅置業」	指	鴻堅置業有限公司，為中銀投之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售及購入」	指	中國海外基建根據買賣協議向中國建築出售目標公司全部已發行股本及股東貸款
「買賣協議」	指	中國海外基建及中國建築於二零零七年十一月七日訂立的買賣協議
「出售權益」	指	中海投資持有的中海地產註冊資本的11%

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

「深圳中海建築」	指	深圳市中海建築工程公司，為中建總之直接全資附屬公司
「深圳中海建築承建協議」	指	本公司與深圳中海建築在二零零五年十一月二十二日就本集團聘請深圳中海建築擔任本集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議
「深圳中海地產」	指	深圳中海地產有限公司，於中國成立之公司，緊接有關協議完成前，其註冊資本由中海地產擁有75%及中國海外興業擁有25%；完成有關協議後，為中海地產之全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元的股份
「股東」	指	本公司不時的股東
「股東協議」	指	中國海外發展、中國建築及合營公司於二零零七年十一月七日就合營公司訂立的股東協議
「股東貸款」	指	由中國海外發展及／或中國建築不時向合營公司提供的股東貸款，於本公佈日期約為人民幣413,330,000元（約相等於港幣427,300,000元），全部由中國海外發展提供
「股份買方」或 「中海地產（香港）」	指	中海地產（香港）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「股份賣方」或「中海投資」	指	深圳市中海投資管理有限公司，於中國成立之公司，於公佈當天為中建總之直接附屬公司
「瀋陽皇姑公司」	指	瀋陽皇姑熱電有限公司，一家於中國註冊的有限責任公司，其主要業務為生產與供應熱力、電力及蒸氣，以及提供熱力輸配網絡安裝服務
「信和置業（四川）」	指	信和置業（四川）有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其股份由信和置業間接全資擁有
「瑞凱投資」	指	瑞凱投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份由信和置業間接全資擁有
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份於主板上市（股份代號：83）
「昇華集團」	指	昇華集團有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份由信和置業間接全資擁有

「揚越」	指 揚越投資有限公司，一家於二零零七年八月一日在香港註冊成立的公司，其業務為房地產發展，並由裕濠擁有45%權益而海港企業有限公司(股份代號：51)(其股份於聯交所主板上市)擁有55%權益
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「超創投資」	指 超創投資有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其股份由中銀投全資擁有
「目標公司」	指 中國海外公用設施投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，並為中國海外基建的直接全資附屬公司
「豐迎置業」	指 豐迎置業有限公司，為中銀投之全資附屬公司
「Treasure Trinity」	指 Treasure Trinity Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「Treasure Trinity協議」	指 本公司與中國海外集團於二零零七年三月二十八日訂立之買賣協議，以買賣Treasure Trinity之全部已發行股本及相關股東貸款
「海聯廣場」	指 由中國海外集團擁有於位於香港新界粉嶺和睦路9號海聯廣場之部份物業。其為3層高購物商場(包括地庫)，包括150間店舖，總建築面積約為66,381平方呎及於地庫設有100個停車位。於該等店舖中，61間店舖由中國海外集團以外之第三方擁有
「廣逸」	指 廣逸有限公司，一家於一九九六年八月一日在香港註冊成立的公司，由中國海外發展全資擁有，其主要業務為投資控股及房地產發展
「珠海房地產」	指 一幅由珠海廣逸擁有位於珠海市前山三台石路南沿河路東側，宗地編號為珠國土儲2007-02號的地塊
「珠海廣逸」	指 廣逸房地產開發(珠海)有限公司，一家根據中國法律於二零零七年八月七日成立的公司，由廣逸全資擁有，其主要業務為房地產發展及投資
「%」	指 百分比


關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

人民幣與港幣的兌換乃按(i)就截至二零零五年七月二十一日或之前的任何財政期間內任何日期而言，按人民幣1.06元兌港幣1.00元的匯率計算；(ii)就二零零五年七月二十一日以後至二零零六年十一月十四日的任何財政期間內而言，按人民幣1.04元兌港幣1.00元的匯率計算；(iii)就二零零六年十一月十五日至二零零七年一月三十一日的任何財政期間內而言，按人民幣1.01元兌港幣1.00元的匯率計算；(iv)就二零零七年二月一日至二零零七年十一月八日的任何財政期間內任何日期而言，按人民幣0.99元兌港幣1.00元的匯率計算；及(v)就二零零七年十一月九日或以後開始的任何財政期間內任何日期而言，按人民幣0.9673元兌港幣1.00元的匯率計算。

A 部份： 回顧年內，本集團曾按當時的《上市規則》進行下列日常及持續性質關連交易：

- ** (1) 中建總(為本公司之最終控股公司)於日常業務就授予本集團之若干銀行融資出任擔保人。本年內中建總並無在此方面向本集團收取任何費用。
- (2) 於一九九五年八月二十九日，本集團與若干人士訂立一份協議；據此，成立名運，以發展一物業項目。名運由本公司之全資附屬公司中國海外地產持有70%權益、鴻堅置業持有20%權益及Golden Queen持有10%權益。根據該協議，名運之股東已同意按彼等各自之股權比例向名運提供貸款。於二零零七年十二月三十一日，名運欠本集團、鴻堅置業及東亞物業(Golden Queen之同系附屬公司)之款額分別約為港幣63,000,000元、港幣19,000,000元及港幣9,000,000元。名運之股東及貸款人同意該等貸款為免息。Golden Queen及東亞物業均為東亞銀行之全資附屬公司，而李國寶博士為東亞銀行之董事、行政總裁及實益股東。
- (3) 於一九九七年三月二十五日，以本公司為首之財團在一個公開拍賣會上購入一幅位於何文田北之土地。美逸為發展該物業項目而成立。美逸由中國海外地產擁有70%權益，基逸擁有20%權益及Goldmond擁有10%權益。美逸之股東已同意按彼等各自之股權比例向美逸提供貸款。於二零零七年十二月三十一日，美逸欠本集團及Goldmond之款額分別約達港幣709,000,000元及港幣79,000,000元。該等貸款為免息。Goldmond為東亞銀行之全資附屬公司。
- (4) 於一九九七年十月十四日，以本公司為首之財團在一個公開拍賣會上購入一幅位於屯門區之土地。於一九九七年十一月十七日，該財團之成員就有關成立名發而訂立一份協議，以發展該物業項目。名發由中國海外地產擁有60%權益、豐迎置業擁有10%權益及獨立第三者擁有30%權益。於二零零七年十二月三十一日，名發欠本集團及豐迎置業之款額分別約為港幣1,039,000,000元及港幣173,000,000元。該等貸款自一九九八年一月一日起已免息。

董事認為，由於鴻堅置業及豐迎置業分別於名運及名發擁有股本權益，故與本公司份屬關連人士。同時，董事亦認為，由於東亞銀行分別於名運及美逸擁有股本權益，故與本公司份屬關連人士。



** (5) 根據二零零三年由本公司之附屬公司深圳中海地產有限公司(「深圳中海地產」)及中建總之附屬公司深圳市中海建築工程(「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16,000,000元(二零零六年：港幣14,000,000元)。

** (6) 根據二零零四年由當天為本公司之間接非全資附屬公司深圳中海地產及中建總之間接非全資附屬公司深圳中海監理訂立的一項協議，據此，深圳中海監理同意就中海怡美山莊項目提供若干項目監理服務。深圳中海地產應付予深圳中海監理之監理費為人民幣3,200,000元(約港幣3,019,000元)。中海怡美山莊協議之基本部份中海怡美山莊之土地使用權，為深圳中海地產擁有。

於二零零七年十二月三十一日，深圳中海地產為本公司之全資附屬公司，深圳中海監理為中國建築之間接全資附屬公司，並仍為本公司之關連人士。

年內，深圳中海地產已付或應付之合約監理費為港幣10,000,000元(二零零六年：港幣600,000元)。

** (7) 於二零零五年八月一日，本公司之全資附屬公司富榮與於當天為中國海外集團之全資附屬公司中建澳門訂立一份建築管理合約，委任中建澳門作為富榮之建築管理人。

由二零零六年六月二十九日起，中建澳門為中國建築之間接全資附屬公司。

年內，富榮已付中建澳門之合約管理費及花紅分別為港幣50,000,000元(二零零六年：港幣10,000,000元)及港幣7,000,000元(二零零六年：港幣5,000,000元)。

** **B部份：**回顧年內，本集團曾進行下列可根據《上市規則》第14A.34條獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易：

(8) 於二零零六年五月十五日，中國海外發展的間接全資附屬公司中謙與中國建築的間接全資附屬公司中海建築，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／或其附屬公司辦公室之用。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

有關租賃的資料：

物業	位置	租約 開始日期	租約到期日	中海建築 應付租金
A	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈 26樓A、B、C及D單位	二零零六年 七月一日	二零零九年 六月三十日	每月港幣111,972元 (免租期為三個月)
B	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈27樓	二零零七年 一月一日	二零零九年 六月三十日	每月港幣168,273元 (免租期為兩個月)
C	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈28樓	二零零七年 一月一日	二零零九年 六月三十日	每月港幣168,273元 (免租期為兩個月)
D	香港灣仔軒尼詩道139號 中國海外大廈29樓 及30樓	二零零六年 七月一日	二零零九年 六月三十日	每月港幣336,546元 (免租期為三個月)

上述物業的應付租金乃參考獨立估值師戴德梁行有限公司於二零零六年五月十一日就現行市況及上述物業鄰近的同類物業租金水平所作出的估值報告而釐定。


於簽署協議當日，中國海外集團擁有中國建築已發行股本約64.3%權益，並擁有中國海外發展已發行股本約50.7%權益。因此，中國海外發展(及/或其附屬公司)與中國建築(及/或其附屬公司)之間的交易構成中國海外發展及中國建築各自的持續關連交易。

中國建築及其附屬公司的辦公室原本位於中國海外大廈的高層及低層。總租賃協議令中國建築及其附屬公司將業務集中在中國海外大廈26樓至30樓，從而為中國建築及其附屬公司提供更具效率的工作環境。

根據總租賃協議，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，中海建築的應付租金分別為港幣6,616,428元、港幣8,635,704元及港幣8,972,250元。

由於總租賃協議的年度應付租金低於中國海外發展及中國建築所有的適用百分比率的2.5%(盈利比率除外)，故總租賃協議獲豁免遵守中國海外發展及中國建築獨立股東批准的規定。

由二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日止期間，中海建築按上述協議應付之租金為港幣4,300,000元(二零零六年七月一日至二零零六年十二月三十一日：港幣2,200,000元)。由二零零六年七月一日至二零零七年六月三十日止期間所收取租金總額不超逾截至二零零七年六月三十日止年度港幣6,616,428元的上限。

- 
- (9) 於二零零六年五月十五日，中國海外保安，中國海外發展的間接全資附屬公司，與中國建築，訂立總保安服務協議，據此，中國海外保安將向中國建築及／或其附屬公司的地盤提供保安服務。提供保安服務的代價，將根據所提供的保安員數目及參考市價或中國建築可從獨立服務供應商取得相若服務的價格釐定。根據總保安服務協議，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，預期每年提供保安服務的年度上限金額不會超過港幣30,000,000元。

於簽署協議當日，中國海外集團擁有中國建築已發行股本約64.3%權益，並擁有中國海外發展已發行股本約50.7%權益。因此，中國海外發展(及／或其附屬公司)與中國建築(及／或其附屬公司)之間的交易構成中國海外發展及中國建築各自的持續關連交易。

由於總保安服務協議的年度上限金額低於中國海外發展及中國建築所有的適用百分比率的2.5%(盈利比率除外)，故總保安服務協議獲豁免遵守中國海外發展及中國建築獨立股東批准的規定。

年內，與中國建築簽訂的總保安服務協議合約金額總數為港幣11,300,000元(二零零六年：港幣7,400,000元)，該總額不超過截至二零零七年十二月三十一日止財政年度港幣30,000,000元的上限。

**** C部份：回顧年內，本集團曾進行下列可根據《上市規則》第14A.32條獲豁免遵守獨立股東批准規定的關連交易：**

- (10) 於二零零六年十二月二十二日，中建總之直接全資附屬公司中海投資與當天為本公司之間接全資附屬公司中海地產(香港)訂立中海物業管理協議。據此，股份賣方同意以人民幣128,000,000元(約港幣126,732,673元)之現金代價出售中海物業管理股份予股份買方。

收購中海物業管理之100%權益之代價為人民幣128,000,000元(約港幣126,732,673元)，約中海物業管理及北京中海物業管理有限公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核溢利人民幣19,586,976元(約港幣19,393,046元)之6.5倍，此金額乃參考中海物業管理及北京中海物業管理有限公司於過去兩年之經審核賬目、一份由股份賣方提供由國內獨立第三者評估師準備的評估報告及本期間於香港收購類似性質業務之現行市場比率後按公平原則磋商而釐定。全部款項將自本集團內部資源撥付。

代價將在完成時，即符合所有先決條件後十四天之內以現金全數支付。

倘若先前之條件於二零零七年一月三十一日或訂約各方可能協定之較後日期前仍未達成或未獲豁免，中海物業管理協議將會終止及不再具有任何效力(任何先前違反除外)。

收購中海物業管理之100%權益需獲中國國務院國有資產監督管理委員會及中國商務部批准始會進行。本集團透過是次收購中海物業管理之100%權益而可參與中國內地的物業管理業務，從而可為本身於中國內地的發展項目提供物業管理業務。董事相信此舉可提昇項目的價值包括售價。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

中建總為本公司最終控股股東，其直接全資附屬公司股份賣方乃中建總之聯繫人，故根據《上市規則》，股份賣方為本公司之關連人士。因此，按《上市規則》，中海物業管理協議及其中交易構成本公司之關連交易。

按有關規模測試計算，中海物業管理協議所得少於根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比之2.5%，故中海物業管理協議中的交易獲豁免遵守《上市規則》第14A.32(1)條之規定，而僅須遵守《上市規則》第14A章之申報及公佈規定。

有關交易已於二零零七年一月十七日完成。

- (11) 於二零零七年三月二十八日，本公司與中國海外集團訂立Treasure Trinity協議，以總代價港幣361,171,395元，向中國海外集團購入於Treasure Trinity之全部已發行股本及股東貸款。於公佈當天，Treasure Trinity透過其全資附屬公司持有位於海聯廣場之店舖及停車位以及海華苑第5座。

總代價港幣361,171,395元乃參考Lawson David & Sung Surveyors Limited於二零零六年十二月三十一日就編製中國海外集團之經審核賬目而對由Treasure Trinity間接擁有之海聯廣場之部份及海華苑第5座之市價進行之獨立估值港幣396,000,000元（就Treasure Trinity之營運資金作出調整）。經計及代價，中國海外集團於Treasure Trinity協議內同意豁免向Treasure Trinity作出之所有股東貸款，惟以有關股東貸款超出港幣361,171,394元為限。

完成有待本公司根據《上市規則》就批准Treasure Trinity協議及據此擬進行之交易之條款取得所有必需同意或批准，方告作實，Treasure Trinity協議將於條件獲履行後第三個營業日完成。

本公司認為，收購位於海聯廣場之店舖及停車位及海華苑第5座為本公司提供機會按合理價格擴大其物業投資組合。本公司亦相信，憑藉本公司強大之物業管理業務，該等物業之核心競爭力或會提升。

於簽署協議當日，中國海外集團為本公司之控股股東並擁有本公司已發行股本約51.7%之權益。故根據《上市規則》，中國海外集團為本公司之關連人士，而根據《上市規則》第14A章，Treasure Trinity協議及據此擬進行之交易構成本公司之關連交易。

按有關規模測試計算，Treasure Trinity協議所得少於根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比之2.5%，故Treasure Trinity協議須遵守《上市規則》第14A.45條至14A.47條之申報及公佈規定。

有關交易已於二零零七年三月二十九日完成。

- (12) 於二零零七年十一月七日交易時段後，董事宣佈，中國海外基建（為中國海外發展的全資附屬公司）與中國建築訂立買賣協議。據此，中國海外基建同意出售而中國建築則同意購入目標公司的全部已發行股本及股東貸款，現金代價為港幣400,000,000元。

目標公司則為瀋陽皇姑公司的控股公司，瀋陽皇姑公司的主要業務為在中國遼寧省首府瀋陽市生產與供應熱力、電力及蒸氣，以及提供熱力輸配網絡安裝服務。

出售及購入的代價乃按公平原則磋商，按瀋陽皇姑公司截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止過去兩個年度各年按照中國會計準則編製的除稅後及扣除少數股東權益後之平均經審核綜合溢利（該報告由中國的獨立第三方會計師編製並由中國海外基建所提供）的11.8倍。11.8倍的市盈率乃參考同類基建項目定價釐定。

代價須於完成時，即於所有先決條件獲履行後14日內，全數支付。

董事認為，中國海外發展的未來業務策略為專注於房地產發展，故董事視交易為將其基建投資變現的良機，並可將出售所得款項用作投資其他房地產發展項目。出售及購入乃與中國海外發展所預計的業務計劃相符，中國海外發展將於合適時機出現時按合理價格出售其於基建項目的權益。中國海外發展目前無意出售其他業務，但將繼續物色合適機會，並在時機出現時出售其他基建項目。

中國海外基建為中國海外發展的一家間接全資附屬公司。於簽署協議當日，中國海外集團擁有中國海外發展已發行股本約51.72%的權益，並擁有中國建築已發行股本約62.14%的權益。因此，中國海外基建與中國建築（及／或其附屬公司）之間的交易構成中國海外發展的關連交易。

有關交易已於二零零七年十二月三十一日完成。

- (13) 於二零零七年十二月十二日交易時段後，董事宣佈，本集團訂立股日協議、益燦協議及奧海城二期財務協議如下：

(a) 股日協議：

本公司一家間接全資附屬公司銘偉連同其他股日賣方與瑞凱投資訂立股日協議，據此，瑞凱投資將收購股日賣方所持股日的股份。

本集團透過銘偉出售股日的10股股份，佔股日已發行及繳足股本的10%及本集團於股日的全部權益。瑞凱投資應付予本集團的代價為現金港幣44,218,971元。

由訂約方以公平磋商原則協定的股日代價乃以股日按照香港財務報告準則編製其於二零零七年九月三十日的管理賬目內所列之綜合資產淨值港幣442,189,714元作為基準而釐定。

15%的可退還定金已於簽署股日協議時支付，餘額將於根據股日協議下擬進行的交易完成時支付，惟須受（其中包括）股日協議所述條件規限。

(b) 益燦協議：

本公司一家間接全資附屬公司名誠連同其他益燦賣方與昇華集團訂立益燦協議，據此，昇華集團將收購：

- (i) 益燦賣方所持益燦的股份；
- (ii) 於益燦協議下擬進行的交易完成時尚欠益燦賣方所授予的貸款；及
- (iii) 益燦賣方所持奧海城二期管理的股份。

本集團透過名誠出售：

- (i) 於益燦的100股股份，佔益燦已發行及繳足股本的10%及本集團於益燦的全部權益；
- (ii) 益燦於完成時尚欠本集團的所有貸款(於二零零七年九月三十日合共金額為港幣540,491,325元)；及
- (iii) 於奧海城二期管理的100股股份，佔奧海城二期管理已發行及繳足股本的10%及本集團於奧海城二期管理的全部權益。

按益燦協議昇華集團就益燦的股份及完成時益燦所欠的貸款應付予本集團的代價為港幣360,023,509元。

由訂約方以公平磋商原則協定的益燦代價乃參考益燦尚欠益燦賣方的貸款的本金總金額(連同應計利息)，並按一元兌一元基準減去益燦的綜合淨負債港幣1,804,584,439元的57.5%數值計算。益燦的綜合淨負債載列於按照香港財務報告準則編製其於二零零七年九月三十日的管理賬目。

15%的可退還定金已於簽訂益燦協議時支付，餘額將於根據益燦協議下擬進行的交易完成時支付，惟須受(其中包括)益燦協議所述條件規限。

根據益燦協議，昇華集團就奧海城二期管理的股份應付予本集團的代價為固定現金港幣5,750元，此乃訂約方經參考奧海城二期管理的資產淨值後按公平磋商原則協定。

(c) 奧海城二期財務協議：

本公司一家間接全資附屬公司香港金融連同其他奧海城二期財務賣方與昇華集團訂立奧海城二期財務協議。據此，昇華集團將收購奧海城二期財務賣方所持的奧海城二期財務股份以及奧海城二期財務賣方授予奧海城二期財務的股東貸款。

本集團透過香港金融出售於奧海城二期財務的118股股份，佔奧海城二期財務已發行及繳足股本的11.8%及本集團於奧海城二期財務的全部權益，連同奧海城二期財務於完成時尚欠本集團港幣1,675,788元的貸款。



按奧海城二期財務協議，昇華集團就奧海城二期財務的股份及完成時奧海城二期財務所欠貸款應付予本集團的代價約為港幣1,253,685元。

奧海城二期財務代價乃參考奧海城二期財務尚欠奧海城二期財務賣方的貸款的本金總金額(連同應計利息)，並按一元兌一元基準計算，減去奧海城二期財務的淨負債港幣3,576,212元的50%數值，此乃按奧海城二期財務按照香港財務報告準則編製其於二零零七年九月三十日的管理賬目內所列(經參考完成賬目及完成審核後可予調整(如有))而釐定。

15%的可退還定金已於簽訂奧海城二期財務協議時支付，餘額將於根據奧海城二期財務協議擬進行的交易完成時支付，惟須受(其中包括)奧海城二期財務協議所述條件規限。

瑞凱投資向殷日賣方各方收購殷日的股份須待昇華集團向與有關殷日賣方同屬於一個組別的益燦賣方各方收購益燦的股份於同一時間完成，方可作實。然而，奧海城二期財務協議毋須待殷日協議或益燦協議完成，即可告完成。

本集團持有合營企業的少數股東權益，並於其中擁有有限控制權。由於該等投資每年向本集團產生的現金流量未如理想，董事相信，訂立殷日協議、益燦協議及奧海城二期財務協議為本公司提供即時變現其於該三間合營企業的全部投資，代價反映本集團於合營企業權益按目前市況的價值。變現的所得款項短期將用於營運資金，其後用於其他投資，董事相信此舉長遠而言為本集團帶來較佳回報。

瑞凱投資及昇華集團均為信和置業的間接全資附屬公司。信和置業透過其全資附屬公司信和置業(四川)成為本公司擁有80%權益的附屬公司中海信和(成都)的主要股東，擁有其20%權益。因此，根據《上市規則》第14A章，於殷日協議、益燦協議及奧海城二期財務協議下擬進行的交易將構成本公司的關連交易。

根據《上市規則》，經參考殷日協議、益燦協議及奧海城二期財務協議後合計的適用百分比率超過0.1%但少於2.5%，因此，根據《上市規則》第14A章，訂立殷日協議、益燦協議及奧海城二期財務協議均獲豁免獨立股東批准的規定。

殷日協議、益燦協議及奧海城二期財務協議下擬進行的交易已於二零零七年十二月二十一日完成。

**** D部份：**回顧年內，本集團曾進行下列於《上市規則》第14A.16(5)條內述的非豁免關連交易或持續關連交易，該交易已遵守《上市規則》第14A.17條、第14A.35條或第14A.43條規定取得獨立股東批准：

(14) 於二零零五年十一月二十二日，董事宣佈，本公司訂立多份協議如下：

- (a) 關於中國內地市場 — 與深圳中海建築訂立深圳中海建築承建協議，據此，倘深圳中海建築成功獲得投標合約，深圳中海建築將根據成功投標的條款成為本集團於中國內地的承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予深圳中海建築的總合約金額，不可超逾港幣1,600,000,000元（「深圳中海建築上限」）。
- (b) 關於香港市場 — 與中國建築訂立中國建築承建協議，據此，倘中國建築集團成功獲得投標合約，中國建築集團將根據成功投標的條款成為本集團於香港的承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予中國建築集團的總合約金額，不可超逾港幣900,000,000元（「中國建築上限」）。
- (c) 關於澳門市場 — 與中建澳門訂立中建澳門承建協議，據此，倘中建澳門成功獲得投標合約，中建澳門將根據成功投標的條款成為本集團於澳門的承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本集團每年批授予中建澳門的總合約金額，不可超逾港幣200,000,000元（「中建澳門上限」）。

中建總為深圳中海建築的直接控股公司，並透過中國海外集團為本公司及中國建築的最終控股公司。於公佈當天，中建澳門為中國海外集團的全資附屬公司，而中國海外集團則由中建總全資擁有。因此，深圳中海建築、中國建築及中建澳門是本公司的關連人士，而本公司則是中國建築的關連人士。


根據深圳中海建築承建協議、中國建築承建協議及中建澳門承建協議，本集團聘請深圳中海建築、中國建築集團及中建澳門為其建築工程的建築承建商，構成本公司的非豁免持續關連交易。

根據該等協議，本公司可授出的合約總額（即深圳中海建築上限、中國建築上限及中建澳門上限）根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率，均超過2.5%。

董事認為，於成功投標後，聘請深圳中海建築、中國建築集團及中建澳門擔任本集團的建築承建商，可令更多承建商參與其分別在中國內地、香港及澳門的物業發展項目的建築工程。

中國海外發展持續關連交易之詳細資料載於本公司二零零五年十二月十二日刊發予股東的通函內。

中國海外發展持續關連交易已於二零零五年十二月二十九日之股東特別大會上獲獨立股東正式批准通過。



年內，根據深圳中海建築承建協議而批授予深圳中海建築的總合約金額，為無(二零零六年：港幣39,000,000元)，該總額不超逾截至二零零七年十二月三十一日止財政年度港幣1,600,000,000元的上限。

年內，根據中國建築承建協議而批授予中國建築集團的總合約金額，為港幣0元(二零零六年：港幣126,000,000元)，該總額不超逾截至二零零七年十二月三十一日止財政年度港幣900,000,000元的上限。

年內，根據中建澳門承建協議而批授予中建澳門的總合約金額，為港幣0元(二零零六年：港幣189,000,000元)，該總額不超逾截至二零零七年十二月三十一日止財政年度港幣200,000,000元的上限。

由二零零六年六月二十九日起，中建澳門成為中國建築之間接全資附屬公司，並仍為本公司之關連人士。

- (15) 於二零零六年六月七日，董事宣佈，本公司與中建總訂立中建總集團承建協議，據此，倘中建總集團成功獲得投標合約，中建總集團將根據成功投標的條款成為本集團於中國內地的建築承建商，但截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度內，本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(「上限」)。

中建總為本公司的最終控股公司。因此，中建總集團成員公司是本公司的關連人士。根據中建總集團承建協議，本集團聘請中建總集團為建築工程的建築承建商，構成本公司的非豁免持續關連交易(「持續關連交易」)。

由於根據該協議本集團可授出的合約總額(即上限)根據《上市規則》第14.07條計算之各個百分比率，超過2.5%。因此，在《上市規則》第14A章的規定下，本公司須遵守年度復審、報告、公佈及獨立股東批准的規定。

董事認為，於成功投標後，聘請中建總集團擔任本集團的建築承建商，可令更多承建商參與其在中國內地的物業發展項目的建築工程。

中建總為中國國有企業，於中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。除深圳中海建築承建協議、中建澳門承建協議及中國建築承建協議外，中建總集團承建協議可讓本公司選擇(待中標後)聘用中建總集團為其中國內地物業發展項目建築工程的建築承建商。

持續關連交易之詳細資料載於本公司二零零六年六月二十二日刊發予股東的通函內。

中建總集團承建協議、上限以及因此擬進行的持續關連交易已於二零零六年七月十二日的股東特別大會上獲得獨立股東正式批准通過。

年內，根據中建總集團承建協議而批授予中建總集團的總合約金額，為人民幣1,271,000,000元(約相等於港幣1,373,000,000元)(二零零六年：港幣762,000,000元)，該總額不超逾截至二零零七年十二月三十一日止財政年度港幣1,600,000,000元的上限。

關連交易、持續關連交易及關連人士交易 (續)

- (16) 於二零零七年十一月七日交易時段後，董事宣佈，中國海外發展、中國建築及合營公司已訂立股東協議。據此，中國建築將支付港幣7.8元認購合營公司1股股份，從而於完成時，中國海外發展及中國建築將按比例擁有合營公司90%及10%權益。中國海外發展已向合營公司授出股東貸款(於公佈日期約為人民幣413,330,000元(約相等於港幣427,300,000元))。為配合中國海外發展及中國建築於合營公司的股東貸款中分別佔90%及10%的比例，中國建築將於完成時向合營公司授出股東貸款，致使合營公司可於完成時償還應收中國海外發展股東貸款的10%。而中國海外發展及中國建築日後將按90%及10%的比例授出股東貸款(如有)。合營公司為中國海外發展就發展重慶房地產及珠海房地產而成立的全資附屬公司。

中國海外發展一直採取如組成合營企業、與基金合作或合併收購的不同合作模式，作為推動內部增長的政策。中國海外發展過往亦曾與其他房地產開發公司組成合營企業。另一方面，中國海外發展亦可以利用中國建築於物業建築方面的專長，以於重慶房地產及珠海房地產發展項目中達致協同效益。

於簽署協議當日，中國海外集團擁有中國海外發展已發行股本約51.72%的權益，並擁有中國建築已發行股本約62.14%的權益。因此，中國海外發展(及/或其附屬公司)與中國建築(及/或其附屬公司)之間的交易構成中國海外發展的關連交易。

由於根據《上市規則》第14.04(9)條計算，中國海外發展於訂立股東協議後的適用百分比率高於5%但少於25%，因而訂立股東協議構成中國海外發展的須予披露及關連交易，並須符合申報、公佈及獨立股東批准的規定。

股東協議之詳細資料載於本公司二零零七年十一月三十日刊發予股東的通函內。

股東協議及因此擬進行的交易已於二零零七年十二月二十七日之股東特別大會上獲獨立股東正式批准通過。

有關交易已於二零零七年十二月三十一日完成。

按《上市規則》第14A.38條，董事局與本公司核數師就本集團之持續關連交易程序作出若干協定。核數師已就此等程序真確之研究結果向董事局報告。

經省覽上述所進行之關連交易/持續關連交易，董事(包括獨立非執行董事)認為，上述所進行之關連交易/持續關連交易乃(i)按一般商務條款(即有關交易是基於各自獨立利益進行，或所訂的交易條款，不比本公司所給予獨立第三方或獨立第三方所給予本公司的條款為差(視屬何情況而定))；(ii)屬本集團日常及一般業務；及(iii)該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

就上述的關連交易/持續關連交易，董事亦確認本公司已符合《上市規則》的披露規定。

** 此關連交易/持續關連交易亦構成有關會計實務準則內的關連人士交易。

Deloitte. 德勤

致中國海外發展有限公司各股東
(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第96至182頁中國海外發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表。此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表和資產負債表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之董事須根據由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當之會計政策，及按情況下作出合理之會計估計。

核數師之責任

吾等之責任是根據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見，並根據香港《公司條例》第一百四十一條，僅向全體股東(作為一個整體)報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。吾等乃根據香港會計師公會頒布之香港審計準則進行審核工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選用之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師會考慮與該公司編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但並非就公司之內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適，及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之審核憑證是充足和適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財政狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零零八年三月二十日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	8	16,632,553	10,910,234
銷售成本		(8,226,249)	(6,639,063)
其他業務經營成本		(667,833)	(688,617)
投資物業之公平值增加	17	7,738,471	3,582,554
出售投資合營地產項目公司虧損		443,262	205,440
出售附屬公司(虧損)收益		(214,514)	—
可供出售投資之價值轉變收益		(201,449)	23,679
其他收入	10	72,918	152,284
分銷費用		411,607	220,104
行政費用		(463,281)	(284,750)
經營溢利		(685,381)	(478,537)
應佔(虧損)溢利		7,101,633	3,420,774
聯營公司		(27,911)	(6,933)
共同控制實體		386,276	433,649
財務費用	11	(500,911)	(361,461)
除稅前溢利		6,959,087	3,486,029
所得稅費用	12	(2,741,936)	(1,174,070)
本年溢利	13	4,217,151	2,311,959
分配於：			
本公司股東		4,179,579	2,370,750
少數股東		37,572	(58,791)
		4,217,151	2,311,959
		港仙	港仙
每股盈利	16		
基本		56.9	35.5
攤薄後		56.1	35.0

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	17	2,634,750	1,638,580
物業、廠房及設備	18	1,212,085	1,504,331
預付土地租金支出	19	95,736	76,861
投資聯營公司	21	56,907	141,288
投資共同控制實體	22	2,588,406	1,753,783
投資合營地產項目公司	23	15,274	143,895
投資基建項目	24	—	127,891
應收聯營公司款	25	271,697	187,227
應收共同控制實體款	25	2,612,797	439
應收合營地產項目公司款	25	1,873	490,954
其他金融資產	27	95,781	33,720
商譽	45	109,021	64,525
		9,694,327	6,163,494
流動資產			
存貨	28	7,636	32,279
庫存物業	29	39,890,087	22,486,481
買賣證券	30	73,340	362,563
預付土地租金支出	19	3,713	3,674
貿易及其他應收款	31	1,454,511	1,470,435
按金及預付款		3,506,912	637,251
應收聯營公司款	32	827,958	857,662
應收共同控制實體款	32	425,638	—
應收基建項目款	24	—	20,240
應收少數股東款		119,808	—
其他金融資產	27	—	3,080
預付稅金		39,082	56,297
銀行結餘及現金	33	8,478,160	3,760,165
		54,826,845	29,690,127
流動負債			
貿易及其他應付款	34	7,201,887	5,026,436
預售按金		8,982,528	3,503,362
租務及其他按金		251,877	210,254
應付聯營公司欠款	35	162,651	154,356
應付共同控制實體欠款	35	1,358,497	666,591
稅項債務		2,789,968	1,167,135
一年內到期之銀行貸款	39	2,884,996	673,431
		23,632,404	11,401,565
流動資產淨值		31,194,441	18,288,562
		40,888,768	24,452,056

綜合資產負債表(續)

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資本及儲備			
股本	37	774,371	700,606
股份溢價及儲備		25,507,669	14,748,839
本公司股東應佔權益		26,282,040	15,449,445
少數股東權益		(491,938)	(560,036)
權益總額		25,790,102	14,889,409
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	39	11,289,021	6,047,000
應付票據	40	2,326,435	2,323,440
應付同系附屬公司欠款	35	135,864	—
應付少數股東欠款	41	873,557	781,020
遞延稅項負債	42	473,789	411,187
		15,098,666	9,562,647
		40,888,768	24,452,056

載於第96至182頁之財務報告表已於二零零八年三月二十日獲董事局批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

孔慶平
董事

吳建斌
董事

公司資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	10,793	15,373
預付土地租金支出	19	248	310
投資附屬公司	20	1,447,087	279,095
應收附屬公司款	26	6,640,518	4,682,894
應收聯營公司款	25	—	10,000
		8,098,646	4,987,672
流動資產			
庫存物業	29	1,798	1,798
預付土地租金支出	19	62	62
貿易及其他應收款		21,396	38,654
按金及預付款		7,106	6,147
其他金融資產	27	—	3,080
應收附屬公司款	26	17,379,302	12,563,557
預付稅金		118	118
銀行結餘及現金	33	1,195,417	77,068
		18,605,199	12,690,484
流動負債			
貿易及其他應付款		61,031	64,573
其他按金		150	146
應付附屬公司欠款	36	1,468,387	703,023
一年內到期之銀行貸款	39	1,611	203,191
其他金融負債	27	6,532	33,358
		1,537,711	1,004,291
流動資產淨值			
		17,067,488	11,686,193
		25,166,134	16,673,865
資本及儲備			
股本	37	774,371	700,606
股份溢價及儲備	38	15,892,318	9,853,749
權益總額			
		16,666,689	10,554,355
非流動負債			
一年後到期之銀行貸款	39	6,100,000	3,630,000
應付附屬公司欠款	36	2,377,538	2,377,892
其他金融負債	27	21,907	111,618
		8,499,445	6,119,510
		25,166,134	16,673,865

孔慶平
董事

吳建斌
董事

綜合權益變動報表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	母公司股東應佔											少數股東權益	總額
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本	其他物業重估儲備	投資重估儲備	匯兌平衡儲備	其他儲備	中國法定儲備	保留溢利	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
集團													
二零零六年一月一日	639,798	6,778,752	18,798	7,475	22,337	106,978	126,337	—	156,975	3,225,175	11,082,625	(302,379)	10,780,246
於換算財務報告表時產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	469,681	—	—	—	469,681	11,286	480,967
少數股東應佔附屬公司儲備之變動	—	—	—	—	—	—	(1,932)	—	(1,505)	—	(3,437)	3,437	—
應佔聯營公司儲備之變動	—	—	—	—	—	—	6,250	—	—	—	6,250	—	6,250
重新分類物業之重估增值	—	—	—	—	613	—	—	—	—	—	613	—	613
投資合營地產項目的公平值轉變	—	—	—	—	—	(76,723)	—	—	—	—	(76,723)	—	(76,723)
增加收購附屬公司權益(附註43(c))	—	—	—	—	—	—	—	(380,000)	—	—	(380,000)	(284,651)	(664,651)
直接計入權益之收入淨額	—	—	—	—	613	(76,723)	473,999	(380,000)	(1,505)	—	16,384	(269,928)	(253,544)
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,370,750	2,370,750	(58,791)	2,311,959
於出售附屬公司時註銷	—	—	—	—	—	—	(19,228)	—	—	—	(19,228)	—	(19,228)
於變現資產時釋放之儲備	—	—	—	—	—	—	—	189,314	—	—	189,314	—	189,314
本年度確認收入及支出總額	—	—	—	—	613	(76,723)	454,771	(190,686)	(1,505)	2,370,750	2,557,220	(328,719)	2,228,501
已付二零零五年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(257,390)	(257,390)	—	(257,390)
於行使期權時所發行之股份	13,901	223,940	—	(2,624)	—	—	—	—	—	—	235,217	—	235,217
發行股份之費用—期權	—	(212)	—	—	—	—	—	—	—	—	(212)	—	(212)
於行使認股權證時所發行之股份	46,907	2,063,907	—	—	—	—	—	—	—	—	2,110,814	—	2,110,814
發行股份之費用—認股權證	—	(233)	—	—	—	—	—	—	—	—	(233)	—	(233)
購股權之確認	—	—	—	133	—	—	—	—	—	—	133	—	133
少數股東墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	108,954	108,954
於出售附屬公司時註銷	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(35,262)	(35,262)
已付二零零六年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(278,729)	(278,729)	—	(278,729)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,630)	(2,630)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	127,530	(127,530)	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日	700,606	9,066,154	18,798	4,984	22,950	30,255	581,108	(190,686)	283,000	4,932,276	15,449,445	(560,036)	14,889,409
於換算財務報告表時產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,088,921	—	—	—	1,088,921	1,642	1,090,563
少數股東應佔附屬公司儲備之變動	—	—	—	—	—	—	(1,601)	—	—	—	(1,601)	1,601	—
應佔聯營公司儲備之變動	—	—	—	—	—	—	21,673	—	—	—	21,673	—	21,673
應佔共同控制實體儲備之變動	—	—	—	—	—	—	248,231	—	—	—	248,231	—	248,231
投資合營地產項目的公平值轉變	—	—	—	—	—	(82,899)	—	—	—	—	(82,899)	—	(82,899)
直接計入權益之收入淨額	—	—	—	—	—	(82,899)	1,357,224	—	—	—	1,274,325	3,243	1,277,568
本年溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,179,579	4,179,579	37,572	4,217,151
於出售附屬公司時註銷	—	—	—	—	—	—	(68,158)	—	—	—	(68,158)	—	(68,158)
於出售投資合營地產項目公司時釋放之儲備	—	—	—	—	—	67,874	—	—	—	—	67,874	—	67,874
於變現資產時釋放之儲備	—	—	—	—	—	—	—	47,911	—	—	47,911	—	47,911
本年度確認收入及支出總額	—	—	—	—	—	(15,025)	1,289,066	47,911	—	4,179,579	5,501,531	40,815	5,542,346
已付二零零六年度末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(436,490)	(436,490)	—	(436,490)
於行使期權時所發行之股份	3,795	96,194	—	(3,008)	—	—	—	—	—	—	96,981	—	96,981
發行股份之費用—期權	—	(95)	—	—	—	—	—	—	—	—	(95)	—	(95)
於行使認股權證時所發行之股份	69,970	5,986,700	—	—	—	—	—	—	—	—	6,056,670	—	6,056,670
發行股份之費用—認股權證	—	(436)	—	—	—	—	—	—	—	—	(436)	—	(436)
購股權之確認	—	—	—	1,404	—	—	—	—	—	—	1,404	—	1,404
少數股東墊款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66,458	66,458
已付二零零七年度中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(386,970)	(386,970)	—	(386,970)
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(39,175)	(39,175)
轉入中國法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	67,384	(67,384)	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日	774,371	15,148,517	18,798	3,380	22,950	15,230	1,870,174	(142,775)	350,384	8,221,011	26,282,040	(491,938)	25,790,102

註：其他儲備是由透過收購附屬公司而從少數股東中增加收購附屬公司權益所產生(呈報於附註43(c))，代表已付款項及歸屬於所增加收購權益的淨資產減去收購之附屬公司的潛在資產變現所得之差額。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	6,959,087	3,486,029
調整：		
應佔聯營公司虧損	27,911	6,933
應佔共同控制實體溢利	(386,276)	(433,649)
財務費用	500,911	361,461
折舊及攤銷	130,843	148,585
利息收入	(197,440)	(135,132)
股息收入	(502)	(12,601)
基建項目投資收入	(12,004)	(23,835)
購股權費用	1,404	133
投資物業之公平值增加	(443,262)	(205,440)
利率掉期協議價值轉變之(收益)虧損	(918)	2,156
出售投資基建項目之收益	(15,476)	—
出售附屬公司之虧損(收益)	201,449	(23,679)
出售聯營公司之(收益)虧損	(2,347)	1,309
出售共同控制實體之虧損	1,961	—
出售物業、廠房及設備之收益	(81)	(3,646)
可供出售投資之價值轉變收益	(72,918)	(152,284)
出售投資合營地產項目公司之虧損	214,514	—
未計流動資金變動前之經營業務現金流量	6,906,856	3,016,340
應收分期款項減少	2,534	2,084
存貨減少(增加)	8,144	(3,704)
庫存物業增加	(15,532,534)	(7,194,547)
買賣證券減少(增加)	362,141	(198,790)
貿易及其他應收款、按金及預付款增加	(2,622,187)	(584,569)
受規管之銀行結存增加	(394,609)	(146,537)
貿易及其他應付款、預售按金、 租務及其他按金增加	5,990,677	3,609,230
用於經營業務之現金	(5,278,978)	(1,500,493)
已付所得稅	(1,128,718)	(771,616)
所得稅退回	7,307	334
用於經營業務的現金淨額	(6,400,389)	(2,271,775)

綜合現金流量表(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資業務		
利息收入	126,037	83,940
已收共同控制實體之股息	57,704	—
已收聯營公司之股息	—	125
已收合營地產項目公司之股息	502	12,601
基建項目投資收入	12,004	23,835
已抵押銀行存款(增加)減少	(64,595)	829
購買物業、廠房及設備	(429,072)	(493,543)
預付土地租金支出	—	(2,033)
收購附屬公司(已扣除所得之現金及現金等額項目) 43(a)&(b)	(648,671)	(995,053)
出售附屬公司(已扣除出售之現金及現金等額項目) 44(a)	219,799	292,652
已收出售部份附屬公司權益之款項 44(b)	522,600	—
聯營公司墊款之償還(增加)	37,446	(106,784)
於共同控制實體之投資	(117,111)	(72,815)
給予共同控制實體墊款之(增加)償還	(2,518,640)	403,822
共同控制實體之資本償還	26,038	26,038
基建項目之資本償還	11,301	17,419
基建項目投資公司墊款之償還	20,240	9
合營地產項目公司墊款之償還	23,494	25,887
附屬公司之少數股東墊款之增加	(119,808)	—
出售投資物業所得款項淨額	4,500	62,620
出售物業、廠房及設備所得款項淨額	20,313	15,667
出售共同控制實體所得款項淨額	1,361	—
出售聯營公司所得款項淨額	4,317	899
出售合營地產項目公司所得款項淨額	405,305	—
出售基建項目所得款項淨額	151,603	—
用於投資業務之現金淨額	(2,253,333)	(703,885)
融資業務		
已付利息	(567,253)	(397,208)
已付其他財務成本	(23,913)	(23,342)
已付現金股息	(823,460)	(536,119)
已付少數股東股息	(39,175)	(2,630)
發行普通股所得款項淨額	6,156,128	2,345,586
新取得之銀行貸款	10,482,120	4,564,000
銀行貸款之償還	(3,404,776)	(3,258,657)
聯營公司之墊款(償還)	8,295	(375)
同系附屬公司之墊款	135,864	—
共同控制實體之墊款	627,297	666,591
附屬公司少數股東給予之注資	66,458	108,954
附屬公司少數股東給予之墊款(償還)	92,537	(134,943)
融資業務的現金淨額	12,710,122	3,331,857
現金及現金等額項目增加淨額	4,056,400	356,197
於一月一日之現金及現金等額項目	3,589,051	3,126,381
外幣匯率轉變之影響	241,204	106,473
十二月三十一日之現金及現金等額項目 46	7,886,655	3,589,051

財務報告表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

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（「中國海外集團」），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（「中建總」），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。本集團之主營業務地點為香港、澳門、廣州、上海、北京、成都、南京、蘇州及中國各地區。

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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

在本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（下文統稱「新訂香港財務報告準則」）。此等準則於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第7號	應用香港會計準則第29號高通脹經濟體系中的 財務報告之重新列賬法
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
香港（國際財務匯報準則）－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納該等新訂香港財務報告準則對本集團現時及過往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無確認過往期間調整。

本集團以追溯方式應用香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號之披露要求，去年根據香港會計準則第32條所呈列的一些訊息已被移除，根據香港會計準則第1號（修訂本）及香港財務報告準則第7號要求之大比較訊息於本年度第一次呈列。

3. 新準則及修訂或詮釋可能產生之影響

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新準則及修訂或詮釋。本集團現正評估該等準則及詮釋之潛在影響。除應用香港(國際財務匯報準則)－詮釋第12號「服務特許安排」可能對財務報告產生潛在影響外，本公司董事預計應用此等新準則或詮釋對本集團財務報表並無重大影響。本集團現在尚未合理地估算香港(國際財務匯報準則)－詮釋第12號可能產生之影響。

香港會計準則第1條(經修訂)	財務報告之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫藏股份交易 ²
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第12號	服務特許安排 ³
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第13號	客戶優惠計劃 ⁴
香港(國際財務匯報準則)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之互動關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

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。

4. 主要會計政策 (續)

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可識別資產及負債中之權益公平值之差額。

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。

於往後出售之有關現金產生單位資本化商譽應佔金額會用作釐定出售損益數額。

4. 主要會計政策(續)

額外收購附屬公司權益

當額外收購附屬公司權益時，潛在於額外收購附屬公司權益的資產及負債之公平值及賬面值之差記入儲備借方。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或折扣(如有)，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。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。

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步虧損。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。

4. 主要會計政策 (續)

共同控制實體權益 (續)

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

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業。

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、廠房及設備包括持有用於生產或提供貨物或服務，或用於行政用途之土地及樓宇，乃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。

4. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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。

商譽以外之資產減值

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，整份租賃一般作為融資租賃。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生分類為投資物業。

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。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產

本集團之金融資產劃分為透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產、貸款及應收賬款、及可隨時出售金融資產三類中之一類。所有一般性購買或出售之金融資產均按交易日期基準確認或終止確認。一般性購買或出售指按於市場規管或慣例確立之時限內交付資產之金融資產購買或出售。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及於相關期間攤分利息收入之方法。實際利率指按金融資產之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金收入(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折價主要部份之已付或收到之全部費用)之利率。

債務票據的收入是按實際利率確認。

透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產

透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產，乃可供交易之金融資產。

若符合下列情況之一，金融資產將歸類為可供交易：

- 收購金融資產之目的主要為於近期內出售；或
- 該金融資產為由本集團共同管理之已識別金融工具投資組合之一部份，並且最近有可短期獲利之實際趨勢；或
- 該金融資產並非被指定為有效對沖工具之衍生工具。

於初次確認後之各結算日，透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於盈利或虧損內確認。於盈利或虧損內確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之股息或利息。

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、少數股東及銀行存款)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。關於金融資產之減值詳見下文。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可隨時出售金融資產

可隨時出售金融資產為非衍生工具，而無論是否被劃分為透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產、或貸款及應收款項。於初次確認後之各結算日，可隨時出售金融資產乃按公平價值計算。公平價值之變動於權益中確認，直至該金融資產被出售或確認出現減值，屆時過往於權益確認之累積收益或虧損會自權益中剔除，並於盈利或虧損中確認。任何可隨時出售金融資產的減值虧損會於盈利或虧損中確認，該等減值虧損將不會於未來期間撥回(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產之減值

金融資產(不包括透過盈利或虧損按公平價值計算之金融資產)乃於各結算日根據減值之憑證作出估計。若金融資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公平價值嚴重或持續低於其成本被視為有客觀證據證明出現減值。

就其他所有金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

對於一些金融資產，例如，貿易應收款，其資產如在個別性評估中沒有減值，並會再進行集體性減值評估。其應收款組合之減值客觀證據包括本集團過去收款的經驗；於60天信用期限中，所增加延遲還款的個案；明顯的負面本土經濟上的改變。其因素與應收款拖欠及擔保資產減值有直接關係。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘具備客觀證據顯示資產減值，則減值虧損於盈利或虧損確認，並按資產賬面值與根據原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本入賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與根據現時市場於類似金融資產可得之回報率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。該等減值虧損將不會於未來期間撥回。

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值 (續)

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減。與所有財務資產有關減值虧損會直接於財務資產賬面值中作出扣減，聯營公司／共同控制實體應收款外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內賬面值變動會於損益賬中確認。當貿易應收賬款或應收按揭貸款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇減之金額則於損益賬中扣除。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言，倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於盈利或虧損撥回，惟於撥回減值日期之資產賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

可隨時出售股本投資之減值虧損將不會於其後之期間於盈利或虧損撥回。於減值虧損後錄得之任何公平價值增加乃直接於股本權益確認。

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。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息成本之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率。

利率開支乃按實際利率基準確認。

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。有關衍生工具公平價值之變動直接於收益表中確認。

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。若本集團持有已轉讓資產所有權的絕大部分風險與回報，則本集團將繼續確認財務資產，並就已收取的所得款項確認抵押借貸。

至於金融負債，則於本集團之資產負債表中不確認，當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。

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。

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。

4. 主要會計政策 (續)

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，以外匯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。

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。

4. 主要會計政策(續)

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。

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。

4. 主要會計政策 (續)

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。

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. 決定性的會計判斷和估計不明朗因素的主要來源

在執行本集團的會計政策(在附註4中列出)時,本公司的董事要對資產及負債的面值作出判斷,估計及假設。估計及其假設是基於歷來的經驗和其他有關的因素。真實的結果可能有所不同。

估計及其假設會不時作出檢閱。會計估計的修正會在其間確認如果這修正只影響這其間,或在修正的其間和之後的其間如果這修正影響這其間和之後的其間。

執行實在會計政策的決定性判斷

除了估計外,以下是董事執行實在會計政策的決定性判斷,而這判斷對財務報表有重大影響。

如附註44(b),關於出售大利企業有限公司而得到的利潤基於買家有出售權而未能確認。在判斷時,董事不確定能否在執行日達成股東協議中的股權轉讓,這是因為有些意料之外和控制不住的因素如承包商的表現和政治及法律環境的轉變。真實的結果可能有所不同。

估計不明朗因素的主要來源

對於將來的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:

(a) 投資物業公平值

投資物業按公平值港幣2,635,000,000元在二零零七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。

(b) 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和物業發展項目的共同控制實體的投資評估可收回程度,該等項目於二零零七年十二月三十一日的資產負債表所列的總賬面值分別為港幣1,438,000,000元和港幣1,150,000,000元。

(i) 收費大橋項目

評估是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由每年8%至12%(二零零六年:8%至12%)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. 決定性的會計判斷和估計不明朗因素的主要來源 (續)

估計不明朗因素的主要來源 (續)

(b) 共同控制實體之投資減值 (續)

(ii) 物業發展項目

評估是根據相關物業的可變現淨值，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基於現在物業結構及建築材料價格及未來銷售預測基於沒有上升的樓價等。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。

(c) 庫存物業及應收聯營公司及共同控制實體公司款減值

根據二零零七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39,890,000,000元，應收主要從事物業發展業的共同控制實體公司及聯營公司款項分別為港幣3,038,000,000元及港幣1,100,000,000元。管理層根據附註5(b)(ii)來評估相關物業的可變現淨值款項的可收回程度。

6. 資本風險管理

集團管理其資本來確保集團實體在通過優化債務與股本之平衡來最大化股東回報，使集團能夠保持持續經營。本集團之整體策略與前一年比未有變化。

集團之資本結構包括附註39及40中披露之銀行借款及應付擔保票據之債務，現金及現金等價物，分派於公司股權所有者之股份組成，包括已發行股本，股份溢價及儲備。

公司董事定期審核資本結構，作為審核一部分，公司董事在重要工程的預算中會考慮資金的預備。基於營運的預算，董事會將共同考慮資本成本與不同資本成本的風險，然後通過支付股息，發行新股票，發行新債或者贖回現有債務以平衡整體資本結構。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具

7a. 金融工具分類

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
金融資產				
可供交易投資	73,340	362,563	—	—
衍生工具	—	3,080	—	3,080
按照攤銷成本列賬之 貸款及應收賬款 (包括現金及 現金等值項目)	14,288,223	6,948,733	25,236,633	17,372,173
可隨時出售金融資產 (投資合營地產項目公司)	15,274	143,895	—	—
金融負債				
按照攤銷成本列賬之負債	26,232,908	15,672,274	10,008,567	6,978,679
金融保證合約	—	—	28,439	144,976

7b. 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括股本投資、借款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及銀行結餘。以上金融工具的詳情在各附註披露。

管理層通過內部評估分析風險的範圍及程度來管理及監控財務風險。這些風險包括市場風險(包括利率風險、價格風險及貨幣風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層對該等風險進行管理及監控，以確保能夠以及時和有效之方式實施合適的措施。

除卻披露於註27的利率掉期協議管理利率變動風險，本集團並沒有訂立或交易金融工具，包括衍生金融工具，作對沖或投機之用。

集團對該等風險之管理與評測與該等風險事務之披露沒有任何改變。

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險

本集團的經營業務使本集團須承擔利率變動、股價變動及外匯變動之金融風險。

利率風險

本集團之現金流量利率風險與浮息銀行借款、短期銀行結餘及應收共同控制實體款分別達港幣14,174,000,000元(二零零六年：港幣6,720,000,000元)、港幣8,478,000,000元(二零零六年：港幣3,760,000,000元)及港幣3,038,000,000元(二零零六年：無)相關。由一至三年到期之浮息銀行借款為物業發展項目提供資金。利率上升會增加利息支出。除了訂立利率掉期協議管理部份浮息銀行借款外，本集團目前並沒有利率對沖政策。但管理層會定期監控利率風險，亦會在需要時對沖重大利率風險。

本集團的公平值利率風險主要為已抵押銀行存款及應付擔保票據有關。本集團政策是維持大部份借款是浮息來把公平值利率風險減至最小。管理層亦會在需要時對沖重大利率風險。

利率風險敏感度分析

以下敏感度分析決定基礎是資產負債表日披露之金融衍生工具與非衍生工具利率。對於浮動利率銀行借款，此分析假設資產負債表日列示結餘為全年結餘總額。100點子之增減乃向主要管理人員就利率風險作內部報告時採用之波幅，代表管理層就利率可能產生之合理變動而作出之評估。

集團

倘利率已上升／下降100點子而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加港幣56,195,000(二零零六年：減少／增加港幣46,958,000)。這主要依據本集團對其浮動利率銀行借款及存款之披露。

本集團在本年度對利率敏感度增加主要由於浮動利率債權工具增加。

公司

倘利率已上升／下降100點子而所有其他變量維持不變，本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將增加／減少港幣6,255,000(二零零六年：增加／減少港幣8,831,000)。這主要來自本公司之浮息銀行借款、應收附屬公司款及銀行存款的利率風險。

7. 金融工具(續)

7b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

價格風險

本集團就其上市股本證券及合營地產項目公司投資面對股價風險。管理層透過維持包括具不同風險之投資的投資組合控制風險。本集團的股價風險主要集中於從事房地產業務的股本工具。此外，本集團委任了管理小組監控價格風險，亦會在需要時對沖重大價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃基於報告日之股價風險釐定。

倘各股本工具之價格已上升／下跌5%：

- 截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將因可供交易投資之公平價值變動而增加／減少港幣3,667,000(二零零六：增加／減少港幣18,128,000)；及
- 本集團投資估價儲備將因投資合營地產項目公司之公平價值變動而增加／減少港幣764,000(二零零六：增加／減少港幣7,195,000)。

本集團對投資合營地產項目公司及可供交易投資之敏感度較上一年度並無重大改變。

貨幣風險

本集團進行部份交易是以外幣結算，使本集團須承擔外匯風險。本集團目前並沒有使用任何衍生合約對沖貨幣風險。管理層密切注視匯率變動以管理外匯風險，亦會在需要時對沖重大外匯風險。

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(i) 市場風險 (續)

貨幣風險 (續)

於報告日期，本集團及本公司以外幣列值的貨幣資產及負債之賬面值如下：

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產				
港幣	680,434	358,043	—	—
人民幣	—	—	—	—
美元	2,509,575	720,911	162,495	6,487
澳門葡幣	8,882	362,584	—	—
負債				
港幣	21,096	131,267	—	—
人民幣	181,054	—	—	—
美元	2,477,013	2,386,676	28,108	117,819
澳門葡幣	73,031	38,097	—	—

貨幣風險敏感度分析

由於港幣目前是與美元掛鈎，管理層認為與美元的匯兌浮動風險是有限的。

本集團所以主要面對人民幣及澳門葡幣之貨幣風險。下表詳列本集團就港幣分別兌人民幣及澳門葡幣匯率上升及下降5%的影響。5%乃向主要管理人員就外匯風險作內部報告時採用之敏感度，代表管理層就外匯匯率可能產生之合理變動而作之評估。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

7b. 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 市場風險(續)

貨幣風險敏感度分析(續)

敏感度分析僅包括以外幣列值的未償還貨幣項目及於年終以外幣匯率5%的變動進行換算調整。敏感度分析包括外部應收、應付以及本集團內在外國營運的應收、應付等結餘不以貸方或借方的貨幣列值。下表正數顯示當港幣對人民幣或澳門葡幣升值之盈利增加，對於港幣對人民幣或澳門葡幣貶值5%，將對盈利有一個對等之相反影響並於下表結餘顯示為負數。

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
人民幣兌港幣 當年盈利	42,020	11,339
澳門葡幣兌港幣 當年盈利	3,207	(16,224)

附註：此類風險主要來自年未結清之應收及應付人民幣、澳門葡幣或港幣賬款。

本集團於二零零七年十二月三十一日止年度對外匯敏感度增加主要由於未結清結餘風險增加，例如以外幣列值之應付賬款及銀行借款。

財務報表內沒有提供本公司貨幣風險敏感度分析是由於本公司只有面對港幣與美元的匯兌浮動風險，正如上面所述，此風險被認為是很小的。

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(ii) 信貸風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司因交易對手方未能履行其責任而使本集團及本公司蒙受金融虧損及因本集團及本公司提供金融擔保而產生之最大信貸風險承擔為：

- 綜合及公司資產負債表內所列載之相關已確認金融資產之賬面值；及
- 於附註40披露之本集團及本公司提供金融擔保所產生的或然負債值。

為盡可能減低信貸風險，本集團管理層已成立一支隊伍，專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保已就收回逾期債項採取跟進行動。此外，本集團會於各結算日審閱各個個別債項之可收回數額，以確保已就不可收回數額作出充份減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減低。

流動資金及衍生金融工具的信貸風險有限，皆因交易對手均為獲國際評級機構頒予高信貸評級之銀行或中國的國有銀行。

信貸風險除了集中於流動資金、衍生金融工具以及應收聯營公司、共同控制實體、合營地產項目公司及少數股東欠款外，本集團並沒有其他重大集中之信貸風險。貿易應收款包括數量且分散於多個地理位置的顧客。

對於未完成發展的重售物業，本集團普遍會為顧客因購買物業而承造的按揭貸款作出最高70%物業價格向銀行提供擔保。如購買者在擔保期內逾期還款，持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還之貸款及相關計提利息。在此情況下，本集團有權沒收已收的銷售按金並重售取回之物業。所以，管理層認為任何因擔保而產生的損失將會收回。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具(續)

7b. 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及保持管理層認為足夠的現金及現金等值項目數額，以為本集團的業務營運提供資金並減輕現金流量波動的影響。管理層監控銀行借貸的使用狀況及確保遵守貸款契約。

本集團依靠銀行貸款作為流動資金之主要來源。於二零零七年十二月三十一日，本集團有可動用而尚未提取之貸款額度約港幣5,438,000,000元(二零零六年：港幣2,816,000,000元)於附註39披露。

下表詳細載列本集團金融負債之餘下合約期。就非衍生金融負債而言，下表乃根據本集團可能須予支付之最早日期金融負債之未折現現金流量而編製。下表包括利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表
集團

	加權平均 實際利率 %						於二零零七年 未折現 十二月三十一日	
		少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	現金流量總額 港幣千元	之賬面值 港幣千元
二零零七年								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付賬款	-	4,606,976	727,327	1,613,823	241,404	12,357	7,201,887	7,201,887
應付聯營公司欠款	-	-	-	162,651	-	-	162,651	162,651
應付共同控制實體欠款	-	-	-	1,358,497	-	-	1,358,497	1,358,497
浮息銀行借款	5.15	845,948	806,803	1,900,933	12,374,664	-	15,928,348	14,174,017
應付票據	5.75	4,034	-	67,275	2,878,200	-	2,949,509	2,326,435
應付同系附屬公司欠款	4.5	1,528	1,528	3,057	135,864	-	141,977	135,864
應付少數股東欠款	7.75	-	-	-	935,470	-	935,470	873,557
		5,458,486	1,535,658	5,106,236	16,565,602	12,357	28,678,339	26,232,908
二零零六年								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付賬款	-	3,647,577	377,503	859,806	141,550	-	5,026,436	5,026,436
應付聯營公司欠款	-	-	-	154,356	-	-	154,356	154,356
應付共同控制實體欠款	-	-	-	666,591	-	-	666,591	666,591
浮息銀行借款	4.95	334,771	129,610	533,568	6,518,137	-	7,516,086	6,720,431
應付票據	5.75	4,039	-	67,275	538,200	2,474,550	3,084,064	2,323,440
應付少數股東欠款	8.75	-	-	-	851,670	-	851,670	781,020
		3,986,387	507,113	2,281,596	8,049,557	2,474,550	17,299,203	15,672,274

7. 金融工具 (續)

7b. 金融風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

公司

	加權平均 實際利率 %	少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零七年	
							未折現 現金流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零零七年								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付賬款	-	35,690	-	25,341	-	-	61,031	61,031
應付附屬公司欠款(流動)	-	-	-	1,468,387	-	-	1,468,387	1,468,387
應付附屬公司欠款(非流動)	5.75	-	-	136,708	2,787,662	-	2,924,370	2,377,538
浮息銀行借款	3.80	61,602	57,885	115,770	6,853,933	-	7,089,190	6,101,611
		97,292	57,885	1,746,206	9,641,595	-	11,542,978	10,008,567

	加權平均 實際利率 %	少於三個月 港幣千元	三至六個月 港幣千元	六個月至一年 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	於二零零六年	
							未折現 現金流量總額 港幣千元	十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
二零零六年								
非衍生金融負債								
貿易及其他應付賬款	-	24,299	-	40,274	-	-	64,573	64,573
應付附屬公司欠款(流動)	-	-	-	703,023	-	-	703,023	703,023
應付附屬公司欠款(非流動)	5.75	-	-	136,729	2,924,808	-	3,061,537	2,377,892
浮息銀行借款	4.59	46,123	43,985	292,350	4,003,748	-	4,386,206	3,833,191
		70,422	43,985	1,172,376	6,928,556	-	8,215,339	6,978,679

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，因未能確定交易對手會否依據合約履行金融保證合約，所以金融保證合約賬面值港幣28,439,000元(二零零六年：港幣144,976,000元)並沒有在上面列示。

7c. 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，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40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。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

8. 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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售物業收入	15,438,311	9,773,279
物業租金收入	123,616	104,168
基建項目投資收入	12,004	23,835
房地產代理及管理服務收入	358,611	207,820
熱能及電力提供收入	336,145	319,986
其他收入(註)	363,866	481,146
	16,632,553	10,910,234

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。

9. 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
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。

9. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

收入及業績

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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	綜合 港幣千元
營業額						
對外	15,438,311	123,616	12,004	1,058,622	—	16,632,553
分部	—	1,888	—	102,136	(104,024)	—
合計營業額	15,438,311	125,504	12,004	1,160,758	(104,024)	16,632,553

分部間之收入乃按管理層參考市場價而釐定之價格。

業績	6,528,048	550,215	18,637	421,163	(52,779)	7,465,284
分部業績						
出售投資合營地產 項目公司虧損	(214,514)	—	—	—	—	(214,514)
出售附屬公司虧損	—	—	—	(201,449)	—	(201,449)
利息收入						197,440
未攤分之公司費用						(145,128)
						7,101,633
應佔(虧損)溢利						
聯營公司	(27,968)	—	—	57	—	(27,911)
共同控制實體	227,468	—	158,527	281	—	386,276
財務成本						(500,911)
除稅前溢利						6,959,087
所得稅費用						(2,741,936)
本年度溢利						4,217,151

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 業務及地區分部(續)

業務分部(續)

資產及負債

於二零零七年十二月三十一日

	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	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	45,080,508	2,849,866	41,160	1,517,283	49,488,817
聯營公司權益	1,156,562	—	—	—	1,156,562
共同控制實體權益	4,176,697	—	1,450,144	—	5,626,841
未攤分之公司資產					8,248,952
綜合資產總額					64,521,172
負債					
分部負債	(17,434,657)	(26,295)	(995)	(508,961)	(17,970,908)
稅項債務	(2,719,003)	—	—	(70,965)	(2,789,968)
未攤分之公司負債					(17,970,194)
綜合負債總額					(38,731,070)

其他資料

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元
物業、廠房及設備、預付 土地租金支出與投資物業增加	27,009	357,408	474,765
折舊及攤銷	16,577	2,097	112,168

9. 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

	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	綜合 港幣千元
營業額						
對外	9,773,279	104,168	23,835	1,008,952	—	10,910,234
分部	—	1,619	—	184,670	(186,289)	—
合計營業額	9,773,279	105,787	23,835	1,193,622	(186,289)	10,910,234

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	2,694,067	293,530	13,807	377,860	(19,977)	3,359,287
出售附屬公司收益	—	—	—	23,679	—	23,679
利息收入						135,132
未攤分之公司費用						(97,324)
						3,420,774
應佔(虧損)溢利						
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						3,486,029
所得稅費用						(1,174,070)
本年度溢利						2,311,959

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 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

	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	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	25,528,102	1,761,160	148,131	2,212,581	29,649,974
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					3,263,248
綜合資產總額					<u>35,853,621</u>
負債					
分部負債	(8,344,426)	(22,824)	(33,689)	(680,197)	(9,081,136)
稅項債務	(1,095,241)	—	—	(71,894)	(1,167,135)
未攤分之公司負債					(10,715,941)
綜合負債總額					<u>(20,964,212)</u>

其他資料

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	其他業務 港幣千元
物業、廠房及設備與預付土地租金支出	12,266	18	483,292
折舊及攤銷	8,900	4,345	135,340

9. 業務及地區分部 (續)

地區分部

本集團在香港、澳門及除香港及澳門外中國其他地區從事物業發展、物業投資及其他業務，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：

	按地區市場劃分之營業額	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	344,186	496,236
澳門	3,034,224	—
除香港及澳門外中國其他地區	13,254,143	10,413,998
	16,632,553	10,910,234

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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	4,883,405	6,678,200	367,059	20,705
澳門	656,659	1,394,568	70	451
除香港及澳門外中國 其他地區	43,948,753	21,577,206	492,053	472,387
	49,488,817	29,649,974	859,182	493,543

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

10. 其他收入

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
其他經營收入包括：		
銀行存款利息	138,400	82,647
應收被投資公司推算利息收入		
— 聯營公司	17,535	9,734
— 合營地產項目公司	40,636	41,458
其他利息收入	869	1,293
總利息收入	197,440	135,132
匯兌淨收益	27,481	26,423
出售聯營公司收益	2,347	—
出售基建項目收益	15,476	—
出售物業、廠房及設備收益	81	3,646
利率掉期協議價值改變收益	918	—
合營地產項目公司股息收入	502	12,601

11. 財務費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	452,946	333,416
不需於五年內悉數償還之應付擔保票據之利息	134,550	134,550
應付少數股東欠款之推算利息	70,650	73,274
其他財務成本	23,913	26,337
總財務成本	682,059	567,577
減：撥作物業發展成本之數額	(181,148)	(206,116)
	500,911	361,461

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1.68%(二零零六年：3.20%)資本化至相關資產。

12. 所得稅費用

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年稅項：		
香港利得稅	44,355	17,566
澳門所得稅	194,461	—
中國企業所得稅	1,190,231	861,350
中國土地增值稅	1,188,673	309,410
	2,617,720	1,188,326
以前年度不足(超額)撥備：		
香港利得稅	(6)	(5,139)
中國企業所得稅	16,901	(885)
	16,895	(6,024)
遞延稅項(附註42)：		
本年度	131,436	(8,232)
稅率更改之影響	(24,115)	—
	107,321	(8,232)
總計：	2,741,936	1,174,070

香港利得稅乃以年內之估計應課稅溢利以17.5%(二零零六年：17.5%)計算。

澳門所得稅乃以澳門適用稅率計算。

中國所得稅乃以年內之估計應課稅溢利按中國適用稅率計算。

土地增值稅之計提乃按相關中國稅法及條例所訂之規定估算，土地增值稅根據增值額及指定允許免額按系內遞增率計提。二零零六年之土地增值稅由銷售成本重新分類以符合本年之呈列。二零零六年之應付土地增值稅相應地由其他應付款重新分類到稅項債務。

於二零零七年三月十六日，中國以中華人民共和國主席第六十三號令通過中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)。自二零零七年十二月六日，中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團一些附屬公司之企業所得稅稅率由33%改變為25%。在祖父條例下該等享有15%優惠率之附屬公司之新稅率將於五年內續漸增加至25%。遞延稅項已調整以反映在相關期間內確認資產及結算負債時應用之稅率。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

12. 所得稅費用(續)

遞延稅項之有關詳情載於附註42內。

本年度所得稅費用與收益表上除稅前溢利對賬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	6,959,087	3,486,029
按應用利得稅率33%(二零零六年：33%)計算的稅項	2,296,499	1,150,390
土地增值稅	1,188,673	309,410
土地增值稅的稅項影響	(392,262)	(102,105)
不可抵扣的費用的稅項影響	238,616	77,946
不用應稅的收益的稅項影響	(79,785)	(80,553)
前期少提(超額)撥備	16,895	(6,024)
未予確認的稅務虧損的稅項影響	69,755	116,124
使用以前未予確認的可抵減的稅務虧損的稅項影響	(8,619)	(38,651)
應佔聯營公司及共同控制實體業績的稅項影響	(118,260)	(140,816)
在其他司法區經營的附屬公司因不同稅率的影響	(445,943)	(111,651)
稅率改變的稅項影響	(23,633)	—
本年度所得稅項費用	2,741,936	1,174,070

13. 本年溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)列各項：		
核數師酬金	7,621	9,615
物業、廠房及設備之折舊	127,677	136,518
預付土地租金支出攤銷	3,166	12,067
員工成本(包括董事酬金)(註)	359,142	366,956
根據營業租賃之土地及樓宇租金支出	24,195	14,415
利率掉期協議價值改變虧損	—	2,156
出售聯營公司虧損	—	1,309
共同控制實體出售虧損	1,961	—
應佔稅項		
聯營公司	71	179
共同控制實體	160,947	237,453
確認為費用之庫存物業成本	8,146,111	6,948,473
確認為費用之存貨成本	229,225	241,475
根據營業租賃土地及樓宇租金收入，經扣除 港幣12,011,000元(二零零六年：港幣9,631,000元)之支出	(111,605)	(94,537)

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(二零零六年：港幣16,000,000元)已包括在員工成本內。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

14. 董事酬金

已付或應付董事酬金如下：

	截至二零零七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	—	4,621	3,500	12	8,133
郝建民	—	2,810	3,600	12	6,422
肖 肖	—	2,580	3,550	12	6,142
吳建斌	—	2,702	3,600	12	6,314
陳 斌	—	1,380	2,796	12	4,188
朱毅堅(於二零零七年 三月二十二日委任)	—	1,078	2,655	9	3,742
羅 亮(於二零零七年 三月二十二日委任)	—	705	2,603	—	3,308
王萬鈞	—	2,008	470	12	2,490
崔鐸聲(於二零零七年 三月二十二日辭任)	—	907	723	3	1,633
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	250	—	—	—	250
	860	18,791	23,497	84	43,232

	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
張小傑	—	—	—	—	—
李國寶	360	—	—	—	360
林廣兆	250	—	—	—	250
黃英豪	250	—	—	—	250
陳 斌	—	100	—	1	101
	860	17,768	14,030	73	32,731

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。

15. 股息

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於年內確認分派之股息：		
已付2007年度中期股息每股港幣5仙 (二零零六年：港幣4仙)	386,970	278,729
已付2006年度末期股息每股港幣6仙 (二零零五年：港幣4仙)	436,490	257,390
	823,460	536,119

董事建議擬派發每股普通股港幣7仙(二零零六年：港幣6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。

16. 每股盈利

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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利	4,179,579	2,370,750
	二零零七年 千股	二零零六年 千股
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	7,343,858	6,672,210
潛在普通股之攤薄影響		
— 授出期權	30,481	79,036
— 授出紅利認股權證	81,021	28,126
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	7,455,360	6,779,372

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 投資物業

	集團 港幣千元
公平值	
於二零零六年一月一日	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	1,638,580
於收購附屬公司而增加	357,408
轉自發展中物業(註)	200,000
出售	(4,500)
於收益表確認之公平值增加	443,262
於二零零七年十二月三十一日	2,634,750

註：發展中物業轉至投資物業是由於該物業在本年度改變用途為出租予第三者。

於資產負債表日，本集團之投資物業分析如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資物業之土地：		
在香港按		
長期契約	330,200	157,900
中期契約	1,603,900	1,236,600
在中國按		
中期契約	700,650	244,080
	2,634,750	1,638,580

本集團投資物業於二零零七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。

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。

18. 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
集團						
成本值						
於二零零六年一月一日	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)
來自重新分類投資物業	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
匯兌調整	18,816	15,627	41,676	8,215	18,766	103,100
收購附屬公司	34,989	—	284	2,409	—	37,682
增加	7,645	—	66,038	45,110	310,279	429,072
出售附屬公司	(180,238)	(665,012)	—	(21,695)	(112,629)	(979,574)
其他出售	(6,099)	(15,563)	(1,718)	(13,515)	—	(36,895)
其他分類轉撥	41,723	40,098	449,719	—	(531,540)	—
於二零零七年 十二月三十一日	277,605	—	823,365	207,000	139,737	1,447,707
折舊						
於二零零六年一月一日	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	29,068	—	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
匯兌調整	4,858	5,699	4,884	3,002	—	18,443
本年度撥備	21,861	62,171	14,756	28,889	—	127,677
於出售附屬公司時撇銷	(26,901)	(250,418)	—	(6,507)	—	(283,826)
其他出售時撇銷	(1,168)	(1,786)	(832)	(12,877)	—	(16,663)
於二零零七年 十二月三十一日	31,440	—	100,646	103,536	—	235,622
賬面淨值						
於二零零七年						
十二月三十一日	246,165	—	722,719	103,464	139,737	1,212,085
於二零零六年						
十二月三十一日	327,979	440,516	185,528	95,447	454,861	1,504,331

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

18. 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(二零零六年：港幣115,000,000元)。

	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置、 辦公室 設備及汽車 港幣千元	總額 港幣千元
公司			
成本			
於二零零六年一月一日	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
增加	—	429	429
出售	—	(3,319)	(3,319)
於二零零七年十二月三十一日	950	27,307	28,257
折舊			
於二零零六年一月一日	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
本年度撥備	62	4,940	5,002
於出售時撇銷	—	(3,312)	(3,312)
於二零零七年十二月三十一日	641	16,823	17,464
賬面淨值			
於二零零七年十二月三十一日	309	10,484	10,793
於二零零六年十二月三十一日	371	15,002	15,373

19. 預付土地租金支出

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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	1,042	—	—
中期契約	4,529	3,364	—	—
香港以外租賃土地				
中期契約	93,878	76,129	310	372
	99,449	80,535	310	372
呈報用途之分析				
非流動資產	95,736	76,861	248	310
流動資產	3,713	3,674	62	62
	99,449	80,535	310	372

20. 投資附屬公司

	公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1,447,087	279,075

主要附屬公司之資料載於附註53內。

21. 投資聯營公司

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資成本，非上市	46,479	30,808
應佔收購後溢利減虧損及扣除股息收入之儲備	10,428	110,480
	56,907	141,288

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

21. 投資聯營公司(續)

以下為二零零七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。

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(註)	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

註：年內，集團與盈綽的其他股東訂立了一份有關股東之間對盈綽的待出售物業分配之股東協議，目的是希望股東能透過自由處理分配所得的單位，促成其收回借予盈綽的貸款。根據股東協議，未來所分配單位產生的全部銷售或租金收入，均只會用來償還相關股東的貸款。集團應佔股東貸款金額代表應收聯營公司可收回金額，詳細資料已於附註32披露。

集團的聯營公司之財務資料摘要詳列如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產總額	4,093,064	3,987,206
負債總額	(8,264,530)	(7,692,333)
資產淨值不足	(4,171,466)	(3,705,127)
集團應佔聯營公司之資產淨值不足	(1,231,390)	(1,074,121)
收入	552,648	8,754
本年虧損	(299,596)	(413,011)
集團應佔聯營公司於本年度之虧損	(27,911)	(6,933)

21. 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應佔本年度聯營公司虧損未確認部份	69,164	118,608
累計應佔聯營公司虧損未確認部份	1,292,379	1,223,215

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97,000,000元(二零零六年:港幣100,000,000元)及港幣897,000,000元(二零零六年:港幣800,000,000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。集團並且於計算應收該聯營公司款之賬面值時已計入減值港幣421,000,000元(二零零六年：港幣421,000,000元)。減值之計量是資產的賬面值與可收回數額之差。此減值將不會在期後作回撥。

22. 投資共同控制實體

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資成本，非上市	1,478,252	1,244,302
應佔收購後溢利減虧損，及扣除 股息收入之儲備	1,110,154	509,481
	2,588,406	1,753,783

以下為主要共同控制實體於二零零七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。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 投資共同控制實體(續)

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
大利企業有限公司**	100%#	不適用	投資物業
上海中海海軒房地產 有限公司	100%#	由二零零六年十二月二十五日至 二零五六年十二月二十四日	物業發展
朗光國際有限公司**	60%	不適用	投資物業
重慶嘉江房地產開發 有限公司	60%	由二零零七年七月十六日至 二零零八年七月十六日	物業發展
揚越投資有限公司**	40.5%	不適用	投資物業
重慶豐盈房地產開發 有限公司	40.5%	由二零零七年九月十一日至 二零零八年九月十日	物業發展
寧波中海和協置業發展 有限公司	50%	由二零零七年三月二十一日至 二零二七年三月二十日	物業發展
杭州中海雅戈爾房地產 有限公司	50%	由二零零七年十一月八日至 二零二七年十一月七日	物業發展

22. 投資共同控制實體 (續)

- * 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%。

本集團根據指定的權利(於綜合收益表內)確認以上共同控制實體所分得的本年營運收入，同樣地，本集團於綜合資產負債表，根據其共同控制實體之墊款享有，確認所分得的資產淨值(即註冊資本的55.24%)加本集團所分得的累計收益 - 92%於營運首十一年及55.24%為餘下經營期，減去已收股息及其他已收分派。

- # 詳情參考附註44(b)

- ** 在英屬維爾京群島註冊成立

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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動資產	4,737,381	1,117,083
非流動資產	3,113,089	3,124,620
流動負債	765,084	883,177
非流動負債	4,517,909	1,554,625
收入	1,222,494	1,320,726
支出	836,218	887,077

本集團已經終止確認某些共同控制實體之虧損分配，其金額如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於本年度未確認之共同控制實體之虧損分配	20,929	—
未確認之共同控制實體之累計虧損分配	20,929	—

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

23. 投資合營地產項目公司

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市		
可隨時出售之投資，按公平值	15,274	143,895

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二零零七年十二月三十一日，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
敏潤發展有限公司	8	物業發展
Dramstar Company Limited	12	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

24. 投資基建項目／應收基建項目款

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資基建項目	—	148,131
減：一年內到期包含於流動資產內之部份	—	(20,240)
	—	127,891

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%（二零零六年：15%）攤銷成本列賬。

於二零零七年十二月三十一日年度終，本集團把投資基建項目完全變賣，其綜合對價為港幣151,603,000元。

25. 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

	二零零七年			二零零六年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元
應收款						
— 聯營公司	261,994	9,703	271,697	177,194	10,033	187,227
— 共同控制實體	1,950,674	662,123	2,612,797	439	—	439
— 投資合營地產項目公司	1,873	—	1,873	490,954	—	490,954

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 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(續)

集團(續)

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(二零零六年：港幣10,000,000元)利率為7.75%(二零零六年：8.75%)，按最優惠利率加1%計算及應收共同控制實體款港幣662,000,000元(二零零六年：無)利率為8.217%至10.83%外，其他應收之款項均免息及按照每年7.75%(二零零六年：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7.75%(二零零六年：8.75%)，按最優惠利率加1%及不需於結算日後一年內還款。

26. 應收附屬公司款

	公司					
	二零零七年			二零零六年		
	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 港幣千元	免息 港幣千元	含利息 港幣千元	總額 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	1,864,791	4,775,727	6,640,518	1,944,814	2,738,080	4,682,894
無抵押及需要時償還 並包含於流動資產內	17,379,302	—	17,379,302	12,563,557	—	12,563,557

計息之應收附屬公司款按照利率3.5%至6.5%年利率計算(二零零六年：3.5%至8.25%年利率)，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。

27. 其他金融資產及負債

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
其他金融資產				
應收分期款(附註a)	4,404	6,938	—	—
已抵押銀行存款(附註b)	91,377	26,782	—	—
包含於非流動資產內	95,781	33,720	—	—
衍生金融工具(附註c)				
包含於流動資產內	—	3,080	—	3,080
其他金融負債				
金融保證合約：				
— 一年內	—	—	6,532	33,358
— 一年以上但未超過兩年	—	—	6,201	24,804
— 兩年以上但未超過五年	—	—	15,706	74,412
— 五年以上	—	—	—	12,402
	—	—	28,439	144,976
減：計入流動負債之一年 內到期部份	—	—	(6,532)	(33,358)
	—	—	21,907	111,618

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由0.25%至5.80%年利率(二零零六年：2.25%至5.20%年利率)，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。該等協議於本年度到期。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。

於二零零七年十二月三十一日年度，該利率掉期協議已經到期及結算。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 其他金融資產及負債(續)

附註：(續)

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%

28. 存貨

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
原材料及消耗品，成本值	7,636	32,279

29. 庫存物業

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已落成物業	4,070,480	2,442,787	1,798	1,798
發展中物業(註)	35,819,607	20,043,694	—	—
	39,890,087	22,486,481	1,798	1,798

註：其中港幣24,212,143,000元(二零零六年：港幣8,794,636,000元)為待發展物業，預計由結算日起計十二個月內不會變現。

30. 買賣證券

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於香港上市之股份證券	73,340	362,563

上列數據以公平值入賬，公平值根據市場價格釐定。

31. 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收款，賬齡		
0-30日	789,201	835,329
31-90日	148,712	193,245
90日以上	516,598	441,861
	1,454,511	1,470,435

在接受任何顧客前，本集團採用內部信貸評估系統去評估潛在顧客之信貸質素及訂立顧客之信貸限額。

於報告日，本集團只有少數的逾期貿易應收款結餘。

在決定貿易應收款能否收回，本集團會考慮由信貸原授予日起至資產負債日為止的貿易應收款信貸質素之轉變。由於顧客基礎大及沒有關聯，信貸風險的集中是有限的。因此，董事相信於資產負債日信貸準備是不需要的。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 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7.75%計算利息。(二零零六年：8.75%)如附註21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。

應收聯營公司不確定款之變動：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年初餘額	799,677	699,150
未確認利息收入	97,259	100,527
年末餘額	896,936	799,677

由於聯營公司淨資產的可收回金額低於其賬面值，該額為已減損。

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。

33. 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591,505,000元(二零零六年：港幣171,114,000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0.25%至5.8%(二零零六年：2.25%至5.20%)。

34. 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付款·賬齡		
0-30日	3,991,672	3,986,005
31-90日	139,900	31,813
90日以上	2,455,890	738,376
應付收購投資之代價	—	5,710
應付保固金	614,425	264,532
	7,201,887	5,026,436

應付保固金中約港幣254,000,000元(二零零六年：港幣142,000,000元)不會於未來12個月到期。

35. 應付同系附屬公司／聯營公司／共同控制實體欠款

應付同系附屬公司欠款為無抵押，還款期多於一年(由資產負債表日期計起)及年利率為4.5%。

應付聯營公司及共同控制實體欠款為無抵押、免息及須於催繳時償還。

36. 應付附屬公司欠款

	公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
款項包括：		
按5.75%(二零零六年：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	2,377,538	2,377,892
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	1,468,387	703,023

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 股本

	公司			
	二零零七年		二零零六年	
	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	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足				
年初	7,006,056	700,606	6,397,976	639,798
行使期權時 發行股份	37,950	3,795	139,010	13,901
行使認股權證時 發行股份	699,700	69,970	469,070	46,907
年終	7,743,706	774,371	7,006,056	700,606

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737,650,000股股份，其中，就若干員工行使所獲授之期權發行合共37,950,000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96,996,000元。就若干股東行使認股權證發行合共699,700,000股股份，每股行使價為港幣4.50元或港幣12.50元，總現金代價為港幣6,056,670,000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5,000,000元，則再授出的期權須經本公司股東預先批准。

37. 股本 (續)

期權計劃 (續)

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。

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	
			於二零零七年 一月一日 尚未行使	年內之變動 行使	註銷	於二零零七年 十二月三十一日 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	18,840,000	(18,840,000)	—	—	—	7.95至 12.74
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	3,050,000	(1,680,000)	—	1,370,000	1,370,000	7.98至 15.72
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	330,000	(330,000)	—	—	—	8.91至 9.85
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	1,480,000	(1,460,000)	—	20,000	20,000	7.98至 12.34
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	38,020,000	(15,640,000)	—	22,380,000	1,876,000	7.30至 16.98
			61,720,000	(37,950,000)	—	23,770,000	3,266,000	
加權平均行使價 (港幣)			2.01	2.56	—	1.13	1.11	

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 股本(續)

期權計劃(續)

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				於二零零六年 十二月三十一日 尚未行使	於二零零六年 十二月三十一日 可行使	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 行使	註銷	年內之變動 註銷			
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		

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 三十一日 尚未行使
	於一月一日 尚未行使	年內之變動 行使	重新分類 (註)	
二零零七年	17,022,000	(6,714,000)	(4,444,000)	5,864,000
二零零六年	69,938,000	(30,046,000)	(22,870,000)	17,022,000

註： 4,444,000股(二零零六年：22,870,000股)期權指年內已辭任／離任之董事所持有期權淨額5,608,000股(二零零六年：24,210,000股)及若干於年內獲委任之董事所持有期權1,164,000股(二零零六年：1,340,000股)。

截至二零零七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1,404,000元(二零零六年：港幣133,000元)。

除上述披露外，年內並無期權授出、行使、註銷、沒收或失效。

37. 股本 (續)

期權計劃 (續)

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

認股權證

二零零七認股權證

於二零零七年七月十八日，本公司建議派發紅利認股權證（「二零零七認股權證」），基準為按於二零零七年八月二十二日名列本公司股東名冊的股東每持有12股普通股股份獲發1份認股權證。

按於二零零七年八月七日通過普通決議案，615,016,923份的二零零七認股權證已於二零零七年八月二十四日派發予本公司股東，該認股權證可於二零零七年八月二十八日至二零零八年八月二十七日（包括首尾兩日）行使，二零零七認股權證賦予已登記的持有人以現金以最初認購價每股港幣12.50元認購615,016,923股本公司港幣0.10元新股的權利。

二零零六認股權證

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（「二零零六認股權證」），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份的二零零六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元認購811,198,451股本公司港幣0.10元新股的權利。

至二零零七年十二月三十一日止年度，行使363,502,312份二零零七認股權證及336,197,799份二零零六認股權證，致發行本公司每股港幣0.10元股份共699,700,111股（二零零六年：469,070,000股），合共港幣6,056,670,000元（二零零六年：港幣2,110,814,000元之二零零六認股權證）之二零零七認股權證及二零零六認股權證之認購費已在行使時全數收到。

於二零零七年十二月三十一日，尚有251,514,611份二零零七認股權證尚未行使，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251,514,611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3,143,933,000元。

於二零零七年十二月三十一日，並無（二零零六年：342,128,775份）未行使之二零零六認股權證於年內屆滿。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

38. 股份溢價及儲備

	資本				總額 港幣千元
	股份溢價 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	期權儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	
公司					
於二零零六年一月一日	6,778,752	18,798	7,475	604,173	7,409,198
本年溢利	—	—	—	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)
於二零零六年十二月三十一日	9,066,154	18,798	4,984	763,813	9,853,749
本年溢利	—	—	—	781,270	781,270
已付二零零六年度末期股息	—	—	—	(436,490)	(436,490)
發行股份	6,082,894	—	(3,008)	—	6,079,886
發行股份之費用	(531)	—	—	—	(531)
購股權費用之確認	—	—	1,404	—	1,404
已付二零零七年度中期股息	—	—	—	(386,970)	(386,970)
於二零零七年十二月三十一日	15,148,517	18,798	3,380	721,623	15,892,318

於二零零七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722,000,000元(二零零六年：港幣764,000,000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。

39. 銀行貸款

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
有抵押	313,969	100,000	—	—
無抵押	13,860,048	6,620,431	6,101,611	3,833,191
	14,174,017	6,720,431	6,101,611	3,833,191
銀行貸款之還款期如下：				
一年內	2,884,996	673,431	1,611	203,191
一年以上但未超過 兩年	3,086,287	2,581,500	—	364,500
兩年以上但未超過 五年	8,202,734	3,465,500	6,100,000	3,265,500
	14,174,017	6,720,431	6,101,611	3,833,191
減：計入流動負債之 一年內到期部份	(2,884,996)	(673,431)	(1,611)	(203,191)
	11,289,021	6,047,000	6,100,000	3,630,000

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。至於人民幣借貸於二零零七年的實際利率由5.022%至7.470%，二零零六年則由5.022%至5.670%。

二零零七年十二月三十一日的主要銀行貸款如下：

- 於二零零六年九月二十九日獲得之貸款港幣26.0億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。
- 於二零零七年八月二十三日獲得之貸款港幣35.0億元自二零一一年八月二十三日起償還，直至二零一二年八月二十三日止。該筆貸款為無抵押及按香港銀行同業拆息加0.32%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。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之未動用銀行額度為港幣5,438,000,000元（二零零六年：港幣2,816,000,000元），當中所有的貸款先決條件均已達成。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

40. 應付票據

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付票據，於香港上市	2,326,435	2,323,440

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。票據將於二零一二年七月十三日到期並按本金贖回。

於二零零七年十二月三十一日應付票據之公平值約為港幣2,394,000,000元(二零零六年：港幣2,312,000,000元)，該公平值乃根據當日票據之收市價釐定。

41. 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7.75%計算(二零零六：8.75%)。

42. 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：

	集團			總額 港幣千元
	加速稅務折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	其他 港幣千元	
於二零零六年一月一日	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43c及d)	—	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
匯兌調整	(2,113)	—	5,761	3,648
扣除收益表	160	89,056	42,220	131,436
出售附屬公司(附註44a)	33,555	—	(81,922)*	(48,367)
稅率改變之影響	8,053	—	(32,168)	(24,115)
於二零零七年 十二月三十一日	32,982	387,499	53,308	473,789

* 二零零六年十二月三十一日之遞延稅項負債內包括港幣82,000,000元之附屬公司未來應課稅收入。該附屬公司於年內出售，因此其遞延稅項負債隨之出售。

於結算日，本集團有港幣6,886,000,000元(二零零六年：港幣6,825,000,000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0元(二零零六年：港幣770,000,000元)尚未與有關稅務機構確認。未確認之稅務虧損包括港幣272,000,000元(二零零六年：港幣172,000,000元)為於五年內到期的稅務虧損，剩餘為無限期的稅務虧損。

43. 收購附屬公司

(a) 於二零零六年十二月二十二日，集團與中建總簽訂買賣協議收購中海物業管理有限公司(「中海物管」)全部股權，代價為人民幣128,000,000元(相等於港幣129,706,000元)，中海物管主要從事物業管理。該收購於二零零七年三月三日完成及按收購法計算列賬，本公司董事認為所收購的資產及負債之公平值與合併前之賬面值相若，所以不需作公平值調整。由於該收購而產生之商譽為港幣44,496,000元。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

所收購之資產淨值及產生之商譽如下：

	港幣千元
所購入淨資產：	
物業、廠房及設備	37,682
預付土地租金支出	35,020
存貨	4,759
貿易及其他應收款	71,269
銀行結餘及現金	71,576
貿易及其他應付款	(123,303)
稅項債務	(4,222)
銀行貸款	(7,571)
	85,210
收購產生之商譽	44,496
已付現金代價總額	129,706
收購所產生之現金流出淨額：	
支付之現金代價	(129,706)
所收購銀行結餘及現金	71,576
	(58,130)

中海物管對集團於收購日至結算日期內之溢利貢獻為港幣30,000,000元。

倘收購已於二零零七年一月一日完成，集團本年度營業總額應為港幣16,939,000,000元，而年內溢利應為港幣4,252,000,000元。上述資料謹供參考，並非表示收購若於二零零七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。

43. 收購附屬公司 (續)

(b) 年內，集團透過收購附屬公司獲得下列資產及負債：

	Treasure Trinity Limited (「TTL」) 港幣千元 (註1)	中怡華海房 地產開發 (珠海) 有限公司 (「中怡華海」) 港幣千元 (註2)	上海錦港 房地產開發 有限公司 (「上海錦港」) 港幣千元 (註2)	總額 港幣千元
所購入淨資產：				
投資物業	357,408	—	—	357,408
發展中物業	—	454,427	196,955	651,382
其他應收款	—	—	1,275	1,275
銀行結餘及現金	6,925	—	—	6,925
貿易及其他應付款	(4,755)	(237,158)	(177,611)	(419,524)
已付現金代價總額	359,578	217,269	20,619	597,466
收購所產生之				
現金流出淨額：				
支付之現金				(597,466)
所收購銀行結餘 及現金				6,925
				(590,541)

註：

- (1) 於二零零七年三月二十九日，集團從中海集團收購TTL全部股權，取得若干位於香港的投資物業及相關之資產及負債。
- (2) 於二零零七年四月十二日及二零零七年八月八日，集團從獨立第三者分別收購中怡華海及上海錦港的全部股權，取得若干位於中國的發展中物業及相關之資產及負債。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

- (c) 去年，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、瀋陽皇姑粉煤灰建材有限公司之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，該數為集團從少數股東增加收購附屬公司的淨資產之賬面值及支付代價之差異。

43. 收購附屬公司 (續)

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)

- (d) 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：			
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)

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 收購附屬公司(續)

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。

- (e) 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. 出售附屬公司

- (a) 年內，本集團將中國海外公用設施投資有限公司(「中海公用設施」)的全部股權及股東貸款出售予本公司之同系附屬公司—中國建築國際集團有限公司(「中國建築」)，代價為港幣400,000,000元，中海公用設施主要從事生產及提供熱能、電力和蒸氣以及於中國瀋陽提供熱能輸送網絡之安裝服務。

去年，本集團亦已出售若干附屬公司予獨立第三者，該等附屬公司成立時主要於中國從事基建項目及提供物流服務，代價為港幣326,000,000元。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售之資產淨值		
物業、廠房及設備	695,748	174,094
預付土地租金支出	37,096	123,191
存貨	22,521	8,066
貿易及其他應收款	27,946	42,306
按金及預付款	50,453	15,269
銀行結餘及現金	180,201	33,696
稅項債務	(9,807)	(1,942)
遞延稅項負債	(48,367)	—
貿易及其他應付款	(154,803)	(37,740)
其他按金	(131,381)	—
預付稅金	—	219
	669,607	357,159
匯兌平衡儲備	(68,158)	(19,228)
少數股東應佔淨資產	—	(35,262)
	601,449	302,669
出售(虧損)收益	(201,449)	23,679
已收出售現金代價	400,000	326,348

44. 出售附屬公司 (續)

出售所產生之現金流入淨額：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已收現金代價	400,000	326,348
出售之銀行結餘及現金	(180,201)	(33,696)
	219,799	292,652

已出售之中海公用設施對本集團現金流量及營業額之貢獻分別為港幣107,000,000元及港幣336,000,000元，本集團財務報告已包含該等附屬公司之溢利港幣91,000,000元。

於去年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。

- (b) 於二零零七年五月三日，本公司之全資附屬公司中國海外興業有限公司(「中海興業」)與一獨立第三者(「買方」)簽訂一買賣合約(「買賣合約」)，出售其全資附屬公司大利企業有限公司(「大利企業」)之50%權益及股東貸款予買方，代價為67,000,000美元(相等於港幣523,000,000元)。大利企業是一間投資控股公司，持有上海中海海軒房地產有限公司(「中海海軒」)全部權益，中海海軒為一間國內成立的外資全資企業，並擁有一位於中國上海盧灣區地塊之土地使用權証。根據中海興業、買方及大利企業與買賣合約同日簽署的股東協議，中海興業及買方於大利企業有共同控制權，買方亦有權於若干拆遷條件到期後三個月內收回所有其投入的資本及免息債項，如該等條件未能於2008年股東協議指定之日期達成，該等拆遷條件為於原定時限前拆遷位於該地塊上現有的住宅單位及廠房。基於現有的拆遷進度，董事並不確定該等拆遷條件能否達成，所以董事認為出售大利企業50%權益(「有關出售」)及其產生的出售收益應以給予買方售賣權為基礎，有關出售只會於該等拆遷條件到期時或管理層認為有關拆遷條件極有可能於到期前達成時確認，大利企業及中海海軒亦於二零零七年十二月三十一日解除確認全資附屬公司並轉變為以權益法列賬的100%共同控制實體。已收代價港幣523,000,000元已列賬於其他應付款。故此，本集團已解除確認中海海軒的發展中物業港幣653,000,000元及同時確認相等數額的給予共同控制實體墊款，此為年內主要非現金交易。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

44. 出售附屬公司(續)

- (c) 於二零零七年十一月七日，本公司、中國建築及本公司之全資附屬公司驕洋國際有限公司(「驕洋」)簽訂股東協議，出售10%股權及相應10%股東貸款予中國建築，現金代價總額為1美元(相等於港幣8元)。驕洋為一間投資控股公司，擁有若干於中國成立的公司，該等公司於珠海及重慶經營地產發展項目。有關交易於二零零七年十二月完成，驕洋已成為本公司90%附屬公司。該出售驕洋部份權益並無對本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之收益表產生重大影響。

45. 商譽

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
成本		
於一月一日	64,525	64,525
來自於收購附屬公司(附註43(a))	44,496	—
於十二月三十一日	109,021	64,525
賬面值		
於十二月三十一日	109,021	64,525

於二零零七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，包括於二零零七年十二月三十一日年度收購中海物業100%權益之商譽港幣44,496,000元及於二零零五年十二月三十一日年度收購華藝100%權益之商譽港幣64,525,000元，中海物業主要從事物業管理及投資控股，而華藝主要從事樓宇設計顧問服務及投資控股。如附註9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其他業務分部。

截至二零零七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。

46. 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：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行結餘及現金	8,478,160	3,760,165
減：受規管銀行存款(附註33)	(591,505)	(171,114)
	7,886,655	3,589,051

47. 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2,635,000,000元(二零零六年：港幣1,639,000,000元)及港幣91,000,000元(二零零六年：港幣132,000,000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124,000,000元(二零零六年：港幣104,000,000元)，其中港幣71,000,000元(二零零六年：港幣98,000,000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之不可撤銷經營租約：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	149,522	82,044
第二至第五年(包括首尾兩年)	231,042	68,047
五年後	47,292	600
	427,856	150,691

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

47. 營業租約承擔(續)

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之不可撤銷經營租約：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	22,598	3,942
第二至第五年(包括首尾兩年)	30,131	—
	52,729	3,942

營業租金費用指本集團就若干寫字樓物業之應付租金，租約乃可商議及租約期固定為二至五年。

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之不可撤銷經營租約：

	公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	22,598	3,856
第二至第五年(包括首尾兩年)	30,131	—
	52,729	3,856

48. 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	5,776,256	3,931,203
第二至第五年(包括首尾兩年)	45,674	827,708
	5,821,930	4,758,911

(ii) 其他發展費用

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
— 已授權但未訂約	33,139,110	26,669,263
— 已訂約但未作出撥備	7,810,041	5,165,378
	40,949,151	31,834,641
	46,771,081	36,593,552

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
(b) 已訂約但未作出撥備之收購		
— 附屬公司權益	—	126,733
— 物業、廠房及設備	86,278	36,153
已授權但未訂約之附屬公司收購	—	225,751

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

48. 項目及其他承擔(續)

- (c) 去年，本集團為一共同控制實體根據本集團之權益取得港幣205,000,000元的融資已於結算日前償還，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。

49. 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	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
附屬公司	—	—	994,148	800,000
聯營公司	7,000	7,000	7,000	7,000
	7,000	7,000	1,001,148	807,000

- (b) 於二零零七年十二月三十一日，本集團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63,000,000元(二零零六年：港幣102,000,000元)。
- (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5,363,000,000元(二零零六年：港幣5,072,000,000元)出任擔保人。
- (d) 上年度，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元出任擔保人。
- (e) 按附註40之披露，本公司亦為本公司一家附屬公司發行擔保票據提供擔保達港幣2,326,435,000元(二零零六年：港幣2,323,440,000元)。

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。

50. 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322,800,000元（二零零六年：銀行存款及其他資產合共港幣314,000,000元）作為抵押。

51. 關連人士交易

除附註43及44收購及出售附屬公司予關連人士外，本集團有以下之關連交易：

- (a) 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，合約金額訂定為人民幣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16,000,000元（二零零六年：港幣14,000,000元）。
- (b) 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18,000,000元。年內，該等附屬公司已付或應付深圳中海建築之合約工程總額為港幣2,300,000元（二零零六年：無）。
- (c) 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57,000,000元（二零零六年：港幣15,000,000元）。

- (d) 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。

51. 關連人士交易(續)

- (e) 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為無(二零零六年：港幣126,000,000元)、無(二零零六年：港幣39,000,000元)及無(二零零六年：港幣189,000,000元)。

- (f) 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。

- (g) 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9,300,000元(二零零六年：港幣2,200,000元)。

- (h) 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三十一日止三個財政年度，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，集團批授予中海保安的合約總金額為港幣11,300,000元(二零零六年：港幣7,400,000元)應收及已收保安費達港幣6,900,000元(二零零六年：港幣3,500,000元)。

- (i) 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1,373,000,000元(二零零六年：港幣762,000,000元)，而年內已付及應付中建總集團之承建費達港幣1,146,000,000元(二零零六年：港幣718,000,000元)。

51. 關連人士交易 (續)

- (j) 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1,500,000元之保費(二零零六年：港幣2,000,000元)。
- (k) 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。
- (l) 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。於二零零六年，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。
- (m) 年內，董事及主要管理層之其他成員之薪酬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
短期福利	64,595	54,580
以股份支付的支出	198	—
強制性公積金貢獻	84	97
	64,877	54,677

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。

- (n) 於二零零七年，集團來自聯營公司之利息收入為港幣17,500,000元(二零零六年：港幣9,700,000元)。
- (o) 年內，中海集團授予若干短期貸款予本公司及本集團的若干附屬公司，總額為港幣3,970,000,000元。貸款年息為4%，並已於年內全數償還。已付或應付中海集團之利息支出為港幣45,800,000元。
- (p) 年內，本集團若干附屬公司已付或應付項目管理費用予一間附屬公司的總額為港幣9,500,000元(二零零六年：無)。

51. 關連人士交易(續)

(q) 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22,118,000,000元(二零零六年：港幣2,057,000,000元)，而年內已付或應付的款額約為港幣16,678,000,000元(二零零六年：港幣1,307,000,000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。

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。

(r) 年內，本公司與關連人士有下列交易：

- (i) 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。

51. 關連人士交易 (續)

- (ii) 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。
- (iii) 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25、32及35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25、26及36披露。

52. 結算日後事項

- (a) 結算日後，集團與在開曼群島註冊及在香港上市之世茂集團子公司根據50:50的擁有權比例成立兩間合營公司以共同收購及發展位於中國杭州兩幅土地，代價為人民幣46.59億元(相等於港幣50.18億元)。
- (b) 結算日後集團於中國蘇州購買一幅土地，代價為港幣15.6億元(相等於港幣16.6億元)。

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 主要附屬公司資料

以下所載為本公司於二零零七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(iv)	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
北京中海物業管理有限公司(vi)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
北京中海置業有限公司(vi)	人民幣29,000,000元	—	100	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 Finance (Cayman) I Limited (viii)	1股面值1美元之股份	100	—	發行應付擔保 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(viii)	1股面值港幣0.10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

53. 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
中國海外路橋控股有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
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(ix)	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(iii)	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(iii)	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(iii)	33,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(廣州)有限公司(iii)	21,000,000美元	—	100	投資控股、 物業發展、 樓宇建築 及項目管理
中海發展(西安)有限公司(iii)	13,250,000美元	—	100	物業發展
中海興業(西安)有限公司(iii)	30,000,000美元	—	100	物業發展
中海發展(蘇州)有限公司(iii)	62,500,000美元	—	100	物業發展
中海地產諮詢(上海)有限公司(iii)	500,000美元	—	100	房地產代理
中海物流(深圳)有限公司(iii)	人民幣50,000,000元	—	100	物業投資及投資 控股
中海物業管理廣州有限公司(vi)	人民幣15,800,000元	—	100	房地產管理
中海地產(蘇州)有限公司(vi)	人民幣379,740,000元	—	100	物業發展
中海發展(杭州)有限公司(vi)	人民幣368,623,780元	100	—	物業發展
中海地產(西安)有限公司(vi)	人民幣380,825,000元	—	100	物業發展
中海地產(青島)投資開發有限公司(vi)	人民幣1,496,781,720元	—	100	物業發展

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 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 %	
中海地產(佛山)有限公司 (前稱「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
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
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
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(iii)	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

53. 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 %	
Safe Future Investments Limited (i) & (vii)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
上海海興房產有限公司(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
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
深圳市喜達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
深圳市中海龍城房地產開發有限公司(vi)	人民幣150,000,000元	—	100	物業發展
深圳市中海電梯工程有限公司(vi)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市中海樓宇科技有限公司(vi)	人民幣5,000,000元	—	100	房地產管理
深圳市中海社區環境工程有限公司(vi)	人民幣2,000,000元	—	100	房地產管理
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)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
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(「廣逸」)	2股每股面值港幣1元之股份(x)	—	100	物業發展及 投資控股
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(iii)	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
華超集團有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股

財務報告表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 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 %	
高峰企業有限公司(i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
驕洋國際有限公司(i)	10股每股面值1美元之股份	90	—	投資控股
Seawave Company Ltd. (i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
翠達發展有限公司	10,000股每股面值港幣1元之股份	—	100	物業投資
Treasure Trinity Limited (i)	1股面值1美元之股份	—	100	投資控股
IHG太極製藥廠(澳門)有限公司(ix)	澳門葡幣1,000,000	—	70	物業發展
天津中海嘉業投資有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
天津中海興業房地產開發有限公司(vi)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
青島中海興業房地產有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
青島中海鼎業房地產有限公司(vi)	人民幣10,000,000元	—	100	物業發展
大連中海地產有限公司(vi)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
長春中海物業管理有限公司(vi)	人民幣1,000,000元	—	100	房地產管理
成都中海物業管理有限公司(vi)	人民幣3,000,000元	—	100	房地產管理
杭州中海房地產有限公司 (前稱「中海發展(杭州)有限公司」)(vi)	人民幣738,114,785元	100	—	物業發展
佛山市中海興業房地產開發有限公司(vi)	人民幣388,200,000元	—	100	物業發展
上海錦港房地產發展有限公司(vi)	人民幣20,000,000元	—	100	物業發展
萊州市海潤港口經營有限公司(vi)	人民幣1,100,000元	—	100	提供物流服務
中怡華海房地產開發(珠海)有限公司(vi)	人民幣78,440,000元	—	100	物業發展
珠海市志趣諮詢服務有限公司(vi)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市永福通諮詢服務有限公司(vi)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
珠海市中勝海逸諮詢服務有限公司(vi)	人民幣116,304元	—	100	物業發展
珠海市雄管諮詢服務有限公司(vi)	人民幣100,000元	—	100	物業發展
廣逸房地產開發(珠海)有限公司 (前稱「珠海市廣逸諮詢服務 有限公司」)(vi)	人民幣731,403,388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) 在中國成立之股份制有限公司

(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) 在開曼群島註冊成立

(ix) 在澳門註冊成立

(x) 除發行普通股，廣逸亦發行了1股面值港幣1元之可贖回優先股份給本公司間接持有90%股本的驕洋國際有限公司。

於年終時，除China Overseas Finance (Cayman) I Limited已發行300,000,000美元之應付擔保票據(參閱附註40)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。

五年財務概要

(A) 綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零零七年 港幣千元
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	
營業額	7,617,970	8,624,475	7,930,763	10,910,234	16,632,553
未計減值及呆賬準備前 之經營溢利	713,792	1,058,496	2,005,547	3,059,313	6,600,722
應佔(虧損)溢利					
聯營公司	(50,184)	(17,694)	(4,358)	(6,933)	(27,911)
共同控制實體	14,728	17,026	44,537	433,649	386,276
未計減值及呆賬準備前 之日常業務溢利	678,336	1,057,828	2,045,726	3,486,029	6,959,087
確認之減值及呆賬 回撥	221,029	352,369	50,000	—	—
除稅前溢利	899,365	1,410,197	2,095,726	3,486,029	6,959,087
所得稅費用	(128,759)	(258,698)	(422,368)	(1,174,070)	(2,741,936)
本年溢利	770,606	1,151,499	1,673,358	2,311,959	4,217,151
分配於					
本公司股東	695,882	1,073,559	1,534,684	2,370,750	4,179,579
少數股東	74,724	77,940	138,674	(58,791)	37,572
	770,606	1,151,499	1,673,358	2,311,959	4,217,151

註：因會計政策及本年度的呈列方式有所變更，若干比較數字已調整或重新分類。

(B) 綜合資產淨值

	於十二月三十一日				二零零七年 港幣千元
	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	
非流動資產					
投資物業	1,757,270	1,833,200	1,571,560	1,638,580	2,634,750
物業、廠房及設備	757,230	1,197,475	1,213,615	1,504,331	1,212,085
預付土地租金支出	65,389	179,073	199,801	76,861	95,736
聯營公司權益	209,750	233,457	126,670	141,288	56,907
共同控制實體權益	293,096	1,207,331	1,289,062	1,753,783	2,588,406
投資合營地產項目公司	46	46	153,637	143,895	15,274
投資基建項目	180,540	165,550	148,131	127,891	—
應收聯營公司款	986,399	1,064,176	98,727	187,227	271,697
應收共同控制實體款	11,556	458,333	400,938	439	2,612,797
應收合營地產項目公司款	652,123	593,991	542,364	490,954	1,873
證券投資	7,243	—	—	—	—
應收分期款	211,631	32,123	9,022	6,938	4,404
已抵押銀行存款	11,903	89,822	27,611	26,782	91,377
商譽	—	—	64,525	64,525	109,021
負商譽	(119,355)	(111,338)	—	—	—
	5,024,821	6,943,239	5,845,663	6,163,494	9,694,327
流動資產	11,208,861	14,466,116	19,296,277	29,690,127	54,826,845
資產總額	16,233,682	21,409,355	25,141,940	35,853,621	64,521,172
非流動負債					
一年後到期之銀行貸款	(1,921,320)	(3,058,783)	(3,279,230)	(6,047,000)	(11,289,021)
應付票據	—	—	(2,320,445)	(2,323,440)	(2,326,435)
應付同系附屬公司欠款	—	—	—	—	(135,864)
應付少數股東欠款	(1,259,524)	(1,182,735)	(915,963)	(781,020)	(873,557)
應付收購投資之代價	(73,806)	(45,419)	—	—	—
遞延稅項負債	(206,010)	(232,071)	(278,023)	(411,187)	(473,789)
	(3,460,660)	(4,519,008)	(6,793,661)	(9,562,647)	(15,098,666)
流動負債	(5,642,608)	(7,317,954)	(7,568,033)	(11,401,565)	(23,632,404)
負債總額	(9,103,268)	(11,836,962)	(14,361,694)	(20,964,212)	(38,731,070)
資產淨值	7,130,414	9,572,393	10,780,246	14,889,409	25,790,102

註：因會計政策及本年度的呈列方式有所變更，若干比較數字已調整或重新分類。

主要物業及物業權益詳情

1. 集團持有之主要投資物業權益詳情

物業名稱及地點	用途	契約期限	總樓面面積約數 (泊車位除外) 平方米	集團權益 %
(a) 中海海外大廈全座 地面A、C及E舖一樓B及D舖、 四至三十樓辦公樓層 (不包括六樓D、E及F單位及 十九樓A至F單位)和 二及三層60個泊車位 香港灣仔軒尼詩道139號 及駱克道138號	商業及泊車	中期	19,100	100
(b) 海福倉大廈貨倉大樓 及商業大廈 中國深圳市福田保稅區 緯5路與經6街交匯處	貨倉及商業	由一九九三年 九月二日 起計50年	26,487	100
(c) 東山廣場六、十二、 十七樓、以及七樓及 十六樓部份 中國廣州市東山區 先烈中路45-77號	商業	由一九九五年 六月二日 起計50年	12,122	100
(d) 中海地產大廈 北京市西城區太平橋 大街96號	商業	70年至二零七一年 六月十日	24,668	100
(e) 海聯廣場 香港新界粉嶺 和睦路9號	商業及泊車	中期	6,167	100
(f) 海華苑第5座 香港灣仔 聖佛蘭士街8號	商業	長期	3,864	100

註：集團權益乃指集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

2. 集團持有之主要發展中物業權益詳情

項目名稱 及地點	預計用途	於二零零七年 十二月三十一日 之工程進度	預計 完成年份	地盤 面積約數 平方米	總樓面 面積約數 平方米	集團權益 %
(a) 西安國際社區 中國西安 曲江新城區 曲江大道	住宅	施工中	2008	599,825	1,470,088	100
(b) 奧體新城項目 中國深圳龍崗區 龍興大道	住宅	施工中	2008	118,799	372,320	100
(c) 中海廣場 中國北京市 朝陽區 光華裏一街	商業	施工中	2009	19,183	138,186	100
(d) 中海城 中國北京市 朝陽區小紅門	住宅	施工中	2011	245,879	642,690	100
(e) 龍灣半島常春藤 中國成都 青洋大道 龍騰中路	住宅	施工中	2008	133,230	455,541	100
(f) 青島銀海一號 青島市市南區 銀川西路7號	住宅	施工中	2009	58,134	253,110	100
(g) 長春國際社區 長春市南關區 南環城路	住宅	施工中	2008	500,843	1,019,582	100
(h) 中海天地松林里 中國北京崇文區	住宅	施工中	2010	82,898	367,775	100
(i) 御湖熙岸二期 中國蘇州工業園 金雞湖西畔	住宅	施工中	2009	107,496	324,136	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

3. 集團持有之主要待售物業權益詳情

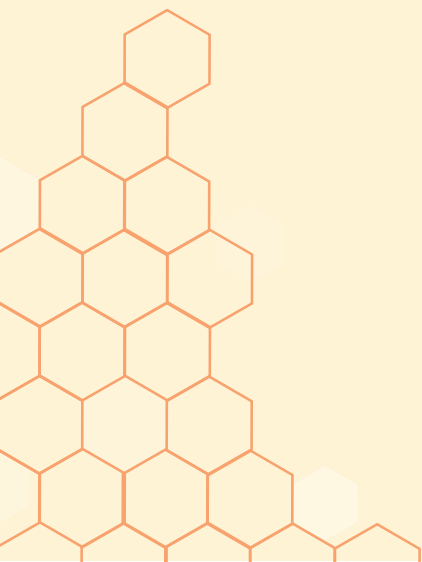
項目名稱及地點	預計用途	總樓面面積約數 平方米	集團權益 %
(a) 西岸華府北區 中國深圳 松崗鎮	住宅	247,750	100
(b) 菜茵東部三期 長春淨月潭經濟開發區 監河街74-77號	住宅	159,166	100
(c) 半山溪谷項目 深圳市鹽田區 后方陸城26號地塊	住宅	84,103	60
(d) 中海大山地南區 深圳市龍崗區 橫崗六約	住宅	80,400	100
(e) 御湖熙岸一期 中國蘇州工業園 金雞湖西畔	住宅	56,399	100
(f) 東湖觀邸二期一、二區 中國寧波東錢湖 鄞縣大道東段	住宅	65,899	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。

4. 集團持作日後發展之主要物業權益詳情

項目名稱及地點	預計用途	地盤 面積約數 平方米	總樓面 面積約數 平方米	集團權益 %
(a) 青島山東路項目 青島市市北區 吳家村250號	住宅	43,172	229,270	100
(b) 成都城南31號地 成都市高新區	住宅	151,333	511,574	100
(c) 蘇州國際社區 蘇州市工業園區 鍾園路南北側	住宅	663,002	1,467,766	100
(d) 鳳凰西街項目 南京市鼓樓區 鳳凰西街路	住宅	169,561	568,029	100
(e) 上海閘北B3地塊 上海市閘北區 永興路190號街坊	住宅	24,022	81,675	100
(f) 體育新城項目 深圳市龍崗區 體育新城	住宅／ 酒店	57,693	214,515	100
(g) 赤柱灘道6號 香港赤柱灘道6號	住宅	3,766	3,530	100
(h) 大連警官學校項目 大連市沙河D區 新生路北側	學校	87,400	165,260	100

註：集團權益乃指本集團於物業完成發展後所佔劃分物業之權益。



中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓

電話：2823 7888

傳真：2865 5939

網址：www.coli.com.hk



本年報以環保紙印製