



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司

(股份代號：1207)

二零零七年年報



	頁碼
集團簡介	2
財務摘要	3
董事局主席報告書	4
董事及高級管理層	10
集團業務	12
物業詳情	14
管理層討論及分析	42
董事會報告	44
公司管治報告	51
公司資料	54
獨立核數師報告	55
綜合損益表	56
資產負債表	57
綜合權益變動表	59
綜合現金流量表	61
財務報表附註	62

上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)是一家以房地產開發與建築營造為主營業務架構的綜合性房地產開發公司。本公司之股份於一九九九年十二月十日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本集團之房地產開發的區域佈局，以中國上海為重心，逐步拓展至具有較大經濟增長潛力的省會城市和區域中心城市；本集團之房地產開發的物業組合，以中高檔住宅物業為主，逐步加大寫字樓、酒店、商場等經營性商業物業投資，以形成跨區域發展的、綜合性房地產營運的企業集團。

本集團開發的以綠洲花園(Oasis Garden)、華府天地(Rich Gate)、仕格維(Skyway)、雅賓利(Albany)等品牌命名的房地產物業，在中國上海、瀋陽以及香港等海內外市場享有良好聲譽。

# 財務摘要

## 業績總結

(按香港會計準則編製)

	截至十二月三十一日止				
	二零零七 百萬港元	二零零六 百萬港元 (重述)	二零零五 百萬港元 (重述)	二零零四 百萬港元	二零零三 百萬港元
營業額淨額	3,350	2,621	1,309	601	525
毛利	637	1,147	460	137	121
除稅前溢利	1,670	1,103	504	116	47
稅項	(642)	(731)	(167)	(24)	(15)
除稅後溢利	1,028	372	337	92	32
少數股東權益	(9)	(318)	(73)	(2)	5
股東應佔溢利	1,019	54	302	90	37
股息	(96)	(44)	(69)	(47)	(22)
每股盈利					
— 基本	43.80 港仙	2.91 港仙	18.38 港仙	6.49 港仙	2.66 港仙
— 攤薄	42.61 港仙	2.91 港仙	17.68 港仙	5.95 港仙	2.64 港仙
資產總值	19,622	10,244	6,083	4,550	2,811
負債總額	13,039	7,289	4,508	3,421	1,781
資產淨值	6,583	2,955	1,575	1,129	1,030
現金儲備	1,939	1,026	1,396	984	492
股東資金	5,800	2,558	1,445	1,007	905

	截至十二月三十一日止				
	二零零七	二零零六 (重述)	二零零五 (重述)	二零零四	二零零三
股東資金回報率(%)	18%	2%	19%	8.9%	4.1%
流動比率(倍)	1.59x	1.49x	1.28x	1.45x	1.44x
總負債與股東資金比率(倍)	2.25x	2.85x	3.23x	3.40x	1.97x
淨負債與股東資金比率(倍)	1.91x	2.45x	2.23x	2.42x	1.42x

A professional portrait of a man in a dark pinstriped suit, white shirt, and red patterned tie. He is seated at a dark table with his hands resting on it. The background features a blurred chandelier and dark wood paneling.

施建

董事局主席

# 董事局主席報告書

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事局向諸位提呈上置集團有限公司截至二零零七年十二月三十一日之全年(二零零七年會計年度)業績報告。

## 財務摘要

本集團在二零零七年會計年度之營業額淨額約為33.5億港元，比二零零六年增長28%，其中房地產物業開發主業所占比重96%。股東應占溢利約為10.19億港元，由二零零六年約5,400萬港元極速增長，每股收益按加權平均計算為43.80港仙，平均攤薄計算則為42.61港仙。

## 股息

董事局建議派發末期股息每股0.035港元。

## 業務回顧

二零零七年，是中國全面實施「國民經濟與社會發展第十一個五年計劃」的第二年。在科學發展觀指導下，國家更加注重新提高投資效益，改善產業結構，以實現速度、質量、效益、環境的協調發展。

二零零七年，中國政府繼續推行偏緊的土地供應、信貸、稅收等宏觀調控政策，房地產市場發展更趨理性和穩健，市場行情將呈間歇性上漲態勢，房地產行業整合趨於普遍社會化，市場和行業的集中度進一步提高。

基於上述判斷，本集團著力於總體戰略規劃和市場發展策略，加強銷售力度以減少存量，加快資金回籠以降低財務成本，慎重對外投資以保障可持續發展。

## 房產銷售

二零零七年，本公司附屬之項目公司開發的多個大型樓盤不失時機、群策群力，借助近半年的一波上升行情，加強目標市場銷售力度，拓寬銷售渠道，加快現金回籠。全年合計共完成合同銷售總樓面面積233,144平方米，合同金額港幣32.52億元。其中：

綠洲雅賓利花園：承繼二零零六年之傑出銷售業績，二零零七年又取得新的發展。截至二零零七年十二月三十一日，全年共完成銷售合同總樓面面積12,395平方米，計108套，合同金額約港幣2.57億元，實現交房12,395平方米。



上海華府天地：針對頂級客戶市場，採取多種銷售模式，成功實現了銷售業績新的突破。二零零七年的銷售均價達到了每平方米約港幣75,103元，實現最高銷售單價每平方米約港幣123,457元。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積1,927平方米，合同金額約港幣1.47億元。

綠洲千島花園：得天獨厚的自然環境和彌足珍貴的獨立別墅，迎合市場追捧心理，最大限度實現物業價值。截至二零零七年十二月三十一日，全年共完成銷售合同總樓面面積約48,214平方米，合同金額約港幣6.33億元。

綠洲香島花園：中檔物業高檔裝修，「法式白和軟裝飾」、人性化和環保型的物業特質深受市場青睞。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積71,944平方米，合同金額約港幣7.00億元。

綠洲比華利花園：厚積薄發，功夫不負有心人。極為有限之珍藏獨立別墅，又逢短暫之房物業價格漲勢，截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積12,360平方米，合同金額約港幣3.23億元。

綠洲江南園：精心打造的綠洲江南園二期「江南華府」，二零零七年取得了超預期之銷售業績，銷售單價達到了每平方米約港幣51,440元。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積11,564平方米，合同金額約港幣2.70億元。

綠洲中環中心：繼高檔綠洲湖畔花園住宅銷售告罄，中環中心之寫字樓銷售再起高潮。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積約32,864平方米，合同金額約港幣5.21億元。

綠洲仕格維花園：截至二零零七年十二月三十一日，全年共完成銷售合同總樓面面積約1,519平方米，合同金額約港幣4,255萬元。

瀋陽華府天地：本集團之第一個拓展的外省市房地產物業項目。更新的發展理念、靈活的銷售策略，效果極為明顯。一期全裝修之公寓自二零零七年八月再度開盤銷售，至九月，其1、3號樓即基本售罄。截至二零零七年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積約40,357平方米，合同金額約港幣3.58億元。

## 商業經營

上海華府天地商鋪：地段優越、物業高端，配合以「定制、奢侈、個性」招商策略，吸引了眾多世界一流品牌經銷商的入駐。截至二零零七年末，實現地面商鋪滿租，起始每天租金平均每平方米約港幣26元，單位每天租金最高達每平方米約港幣36元。

瀋陽華府天地購物中心：瀋陽華府天地購物中心總建築面積達24萬平方米，集購物、美食、休閒、娛樂、文化等多功能為一體，是全東北地區最具規模和特色概念的美式購物中心。目前購物中心已實現大部分租金的租賃、合作或聯營，預計二零零八年內開業。

仕格維麗致酒店：二零零七年四月二十八日仕格維麗致酒店開始試營業，其運展正常、市場影響力正逐步加大。

## 土地儲備

儘管國家實行偏緊的土地供應政策，但二零零七年全年上海市還是推出了19個批次、合計461幅掛牌出讓使用權之土地。其中住宅用地(包括含住宅的綜合用地)為701萬平方米，總建築面積超過1,000萬平方米，成為二零零四年以來上海住宅建設用地供地量最多的一年。

二零零七年初，本公司附屬之上海安信復興置地有限公司通過摘牌獲得羅店北歐新鎮A3-2地塊的土地使用權，該地塊佔地面積約12萬餘平方米，地上可建築面積約12萬平方米。

二零零七年中，本公司通過控股股東注資方式，將本公司之控股股東所持有的「康明投資有限公司」100%股權納入本集團體系，進而間接擁有了遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司70%股權和土地面積約為16萬平方米、規劃建築面積逾100萬平方米的房地產物業開發權。該地塊位於瀋陽市和平區，緊鄰中國知名高等學府「東北大學」，為中心城區優越住宅及商業用地。

# 董事局主席報告書

二零零七年底，本公司附屬之上海住富房地產發展有限公司通過受讓上海良事實業有限公司股權、進而間接獲得上海蒙山置業有限公司99%股權以及位於金山區佔地面積為35,852平方米、地上建築面積8.9萬平方米之項目地塊的開發權。該項目地塊位於長三角最具城市景觀之碧水金沙「城市沙灘」，海岸線長約2公里，將開發具有一線海景之高檔物業。

截至二零零七年末，本集團現有正在開發的10餘個房產項目之土地儲備，總建築面積約為400萬平方米，可供本集團3-5年持續開發之用。

## 動遷工程

項目地塊的動拆遷工作，是決定項目開發成功與否的關鍵工程。二零零七年間，本集團在相關項目公司的艱苦努力和地方政府的大力支持下，做到「統一思想、統一口徑、相互扶持、完善自我」，積極疏通環節，切實落實動遷房源，確保一方社會平安，動拆遷工作取得了積極的進展。

上海碩誠置業有限公司「綠洲雅賓利」項目動遷，分東、西兩片。其中東片東至寶通路，南至中興路陸豐路，西至通閣路公興路止園路，北至天通庵路。於二零零七年度內，東片完成居民動遷330戶，累計完成居民動遷4432戶，佔東片居民動遷總戶數的81%；完成企業動遷5戶，累計完成企業動遷101戶，佔東片企業動遷總戶數的82%。

上海琴海置業有限公司「綠洲琴海苑」項目，二零零七年度內集中進行南塊動遷。自二零零七年九月正式啟動動遷工作，截至十二月二十一日已完成動遷居民188證（房屋所有或租賃憑證），佔南塊動遷居民總證數的25%，已拆遷各類房屋4,175平方米，企業動遷已啟動。

## 工程建設

本集團堅持「以人為本、創新建家」之房地產物業發展理念，實施「精品戰略」。二零零七年度內，本集團發展之各項目建設工程進展順利。主要有：

綠洲中環中心：已完成在建8幢單體外幕牆工程；4、5、8、9號商業大樓及7號樓寫字樓均已竣工；3號樓已具備竣工驗收條件；1、2號寫字樓室內部位初裝飾已完成，水電安裝及消防、強弱電施工完成95%；公建地下車庫已完成竣工驗收。

綠洲香島花園：二零零七年四月和六月分別按工程施工節點完成了B地塊2.1、2.2標段共計14萬平方米的土建安裝工程，並且在下半年啟動了2.3標段的土建工程。同時兩個標段的景觀工程亦按交房節點按時完成。二零零七年進行了約12萬平方米公寓住宅的全裝修工作，並於二零零七年十月和二零零八年一月分2次完成了746套全裝修房的交房工作。

綠洲千島花園：二零零七年十一月，三期94幢獨立式別墅和小區會所通過質監站的竣工驗收。完成了高起點的三期小區景觀綠化工程和9幢景觀樣板房的施工。

綠洲雅賓利花園：順利完成了一期D地塊3幢樓的建設和驗收工作，並分別於八月三十日和十月三十日分兩次完成交房。會所、售樓處和4幢臨街商鋪的建設施工已結束交房，小區綠化已驗收，並做好了二期C地塊的項目工程開始階段的準備工作。

綠洲江南園：如期完成了二期33套獨立別墅的工程施工，並進一步改善了小區園林景觀，優化了整個小區的景觀品質和生態環境。

瀋陽華府天地：一期建築面積24萬平方米的購物中心、約13萬平方米的酒店服務式公寓和近1.9萬平方米的寫字樓全部結構封頂，並完成購物中心設備安裝。



## 物業管理

本公司以附屬之上海上置物業管理有限公司為主，同時聘請國際知名物業管理公司參與管理所開發之住宅、商業物業，以維護品牌物業之良好市場形象。

本公司附屬之上海上置物業管理有限公司，為物業管理國家一級資質企業。二零零七年度內，上置物業實現了對本集團下屬八個位於上海市的住宅小區物業以及瀋陽華府天地物業的統一管理，物業管理面積從二零零六年的100萬平方米發展到二零零七年的200萬平方米。

上置物業創辦的《上置物業報》和「上置物業」網站，建立起了管理之物業業主資訊互動體系，創建的「EPMS物業管理資訊系統」，完善了遠端資訊監控體系，得到業主的充分肯定。

## 公司重組與資本運作

鑒於本集團實施走向全國戰略，業務發展範圍拓展至上海以外的區域，二零零七年三月，本公司的名稱由上海置業有限公司更改為上置集團有限公司，以更好地反映出本集團在全國範圍內從事的多元化地產業務。

二零零七年九月，本公司實施控股股東的注資，在增加土地儲備的同時，本公司之股本規模得到擴大。

二零零七年十一月十四日，本公司經過業務重組、分拆成立的「中國新城鎮發展有限公司」（「CNTD」）於新加坡證券交易所成功上市。CNTD承接了本集團新城鎮開發的業務，主要從事新城鎮總體規劃設計、動拆遷、土地整理、基礎設施建設。在中國城鎮化發展進程不斷加快的背景下，CNTD具有良好的發展前景。

## 集團榮譽

二零零七年間，本公司及其附屬公司和聯營公司，相繼獲得多個重要榮譽。其中：

上海安信復興置地有限公司：其所開發的「上海華府天地」，獲中國建築最高級別的「二零零七年中國建築工程魯班獎」。

上海碩誠置業有限公司：其所開發的「綠洲雅賓利花園」D地塊三棟住宅單體全部獲得「上海市建設工程白玉蘭獎」，小區被評為上海市二零零七年度「四高」優秀小區，同時獲得「上海市優秀住宅小區金獎」。

上海綠洲花園置業有限公司：榮獲「二零零七年中國房地產誠信品牌企業」，其所開發的「綠洲香島花園」，榮獲「二零零七年中國房地產誠信品牌企業樓盤綜合金獎」和「二零零七年下半年上海市白玉蘭優質工程」。

上海金午置業有限公司：其所開發的「綠洲中環中心」，獲「二零零七年上海市最受歡迎樓盤綜合金獎」，並取得上海市辦公樓月度銷售冠軍。公司榮獲「二零零七年度上海市重大工程立功競賽優秀集體」。

上海航頭高夫置業有限公司：其所開發的「綠洲千島花園」榮獲二零零七年度上海市「四高」優秀小區榮譽獎牌。

上海上置物業管理有限公司：榮獲「二零零七年中國物業管理百強企業」、「二零零七年上海市物業管理行業優秀會員單位」。

## 業務展望

二零零七年，中國大陸宏觀調控繼續，但經濟發展仍呈高速增長態勢。

根據中國國家統計局初步核算，二零零七年全年國內生產總值人民幣246,619億元，比上年增長11.4%，同比增幅提升0.7個百分點。全年全社會固定資產投資人民幣137,239億元，比二零零六年增長25.8%，增速提高1.8個百分點。全年房地產開發投資25,280億元，比上年增長30.2%，加快8.4個百分點。

## 董事局主席報告書

根據上海市統計局發佈並經國家統計局聯審通過的《二零零七年上海市國民經濟和社會發展統計公報》，上海市全年實現國內生產總值人民幣12,001.16億元，按可比價格計算，比上年增長13.3%，連續第16年保持兩位數增長。其中第三產業增加值人民幣6,223.83億元，比上年增長15.2%。第三產業增加值佔全市生產總值的比重達到51.9%。全年完成全社會固定資產投資總額人民幣4,458.61億元，比上年增長13.6%。城市居民家庭人均年可支配收入人民幣23,623元，比上年增長14.3%，高於上年增幅3.5個百分點。

二零零七年全年，上海完成房地產開發投資額1,307.53億元，比上年增長2.5%，高於上年增幅0.2個百分點；商品房施工面積10,766.72萬平方米，同比下降1.6%；竣工面積3,380.12萬平方米，同比增長3.2%；銷售面積3,694.96萬平方米，同比增長22.1%，銷售額人民幣3,089.35億元，比上年增長41.9%。城市居民購買力持續上升。

二零零七年全年，上海商品住宅銷售面積3,279.17萬平方米，同比增長25.4%。銷售額人民幣2706.3億元，同比增長47%。商品住宅單位銷售價格同比上漲9.3%，與城市居民購買力的上升相對應。上海甲級寫字樓整體租金達每平方米每天人民幣8.6元，同比上漲10.8%，空置率下降至2.5%的歷史最低水平。上海購物中心(商場)底層平均租金達到每月每平方米128美元，同比上漲14.8%，空置率降至2.5%以下。同時，新型區域的零售商業物業也不斷增加，隨著人口導入加快和零售商滲透加劇，未來新型區域的零售商業物業租賃形勢十分樂觀。

上海世博會籌辦工作穩步推進。截至二零零七年末，已有187個國家和國際組織正式確認參展，創歷屆世博會之最。為配合世博會，上海的地鐵建設、道路改造也有條不紊。截至二零零七年底，上海已開通7條地鐵線，上海最大的虹橋交通樞紐中心也將在世博會前建成。

作為本集團戰略佈局的中心城市之一，中國瀋陽的房地產市場在二零零七年更趨於成熟，一是高端物業供應持續快速增長，高檔住宅、甲級寫字樓和優質零售物業供應總量在近三年中均上升100%以上；二是越來越多的國內外知名開發商看好瀋陽，為瀋陽房地產市場注入新的活力；三是全市商品房銷售均價穩步上漲。

根據著名地產研究機構仲量聯行的報告，二零零七年，亞太地區的經濟增長表現最佳，房地產直接投資累計1,210億美元，同比上升27%。這一增長態勢將貫穿二零零八年全年。

本集團將準確把握國家宏觀經濟形勢和未來房地產市場走勢，不斷開拓創新，規範管理、張揚品牌、提高效益，為股東帶來應有的投資回報。

我謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在過去一年所給予的信任和支援，對董事局同仁、下屬公司之全體職業經理人以及全體員工的不懈努力、忠誠服務和所做出的貢獻，表示由衷的謝意。

**施建**

董事會主席

香港，二零零八年四月二十三日

## 董事

### 執行董事

施建先生，五十四歲，為本集團董事局主席，本集團之創始人。施先生負責制定本集團的發展戰略與策略。彼於一九八六年至一九九三年，為上海虹橋賓館的行政經理；一九九三年至一九九五年，為環球世界大廈項目的總經理。施先生擁有近二十年的房地產業投資和企業經營管理經驗。

李耀民先生，五十七歲，為本集團董事局副主席、聯營總裁。李先生主管本集團房地產物業開發與發展。彼於一九九三年加盟本集團。於一九九二年至一九九三年，曾任上海 Golden World Commercial Building Co., Ltd. 總經理。李先生擁有二十多年的建築、結構、規劃及大型房地產項目開發的相關管理經驗。

虞海生先生，五十四歲，為本集團董事局副主席、行政總裁。虞先生主持本集團資本運作、住宅科技工作。彼為上海大學工商管理碩士。一九九七年加盟本集團。虞先生曾任上海電機銷售公司經理、上海先鋒電機廠廠長、上海市體委產業處處長。虞先生擁有電機和網絡設備及企業經營管理方面的豐富經驗。

蔣旭東先生，四十四歲，為本集團執行董事、營運總裁。蔣先生協同主持本集團房地產物業開發與發展。畢業於一九八六年在上海同濟大學工業與民用建築專業，後獲得MBA學位。彼於一九九七年加盟本集團。一九八六年至一九九七年供職於上海市房屋土地管理局，任部門主管。蔣先生擁有近二十年之房地產開發與經營管理經驗。

李偉民先生，五十二歲，為本集團執行董事及首席財務官。李先生主管本集團之業務發展和財務狀況，彼於二零零七年加盟本集團。李先生在一九八一年於香港中文大學獲得經濟學學士學位，主修經濟。其後在一九八三年於Georgia State University獲得工商管理學碩士學位。李先生擁有逾二十年之財務管理經驗，二零零一年年至二零零七年供職於中信嘉華銀行，為高級副董事並主管中國企業。

### 非執行董事

張永銳先生，五十八歲，為本公司非執行董事。張先生自一九七九年以來，一直為香港執業律師，並獲准於英國執行律師職務及為新加坡狀師及事務律師，彼目前為胡關李羅律師行的顧問，亦兼任香港公開大學之校董會成員。

金炳榮先生，五十九歲，為本公司非執行董事。金先生於一九八四年獲上海復旦大學頒授學士學位。彼於銀行業界累積超過二十年經驗，並為中國農業銀行上海分行前任董事長。金先生於一九八四年一直任職於中國農業銀行，於過去超過二十年事業生涯中曾於上海不同地區分行擔任職董事長。

## 董事及高級管理層

### 獨立非執行董事

楊國榮先生，六十歲，為本公司獨立非執行董事。現職香港製衣業訓練局總幹事。楊教授取得北愛爾蘭貝爾發斯特皇后大學頒發之博士學位。彼為英國紡織學會、香港紡織及服裝學會及英國染色學會的資深會員。

耿毓修先生，七十一歲，為本公司獨立非執行董事。現任上海市城市規劃協會副會長，教授級高級工程師。耿先生曾擔任上海市城市規劃局總設計師、顧問總工程師。為上海著名高級城市規劃師。

葉怡福先生，五十二歲，為本公司獨立非執行董事。葉先生持有Sheffield大學之理學士學位，主修化學工程。彼為英國特許公認會計師。葉先生從事金融服務行業二十五餘年，具有豐富的金融、財務管理、銀行及投資之經驗。

### 公司秘書

李慧兒小姐，三十四歲，為本集團財務總監及董事會秘書。彼於二零零六年加盟本集團。李小姐畢業於香港理工大學，獲得會計學士學位，擁有逾十年之會計及財務經驗，為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。李小姐負責本集團之財務會計及公司秘書等職能。

二零零七年，中國大陸房地產市場在中央政府繼續推行偏緊的土地供應、信貸、稅收等政策宏觀調控背景下，總體走勢錶現平穩，並呈間歇性價格上漲態勢，但至年底，成交量有所萎縮。各類物業形態錶現不一，寫字樓等商業地產出租率和出租價格的上昇較為突出。

### 公寓住宅

二零零七年，上海商品住宅成交面積比上年略有上昇。上海易居的房地產統計數據顯示，上海全年累計成交公寓住宅類物業170,638套，成交面積達到2,096萬平方米，比二零零六年增長1.39%。全年商品住宅總供應面積為1,396.56萬平方米，供需比為0.67:1。

二零零七年，上海舊區改造穩步推進。全年拆除舊房建築面積690萬平方米，比上年下降18.7%；動遷居民4.9萬戶，比上年下降36.1%。年內完成舊住房綜合改造1,000萬平方米。至二零零七年末，城鎮居民人均住房建築面積32.2平方米；人均住房居住面積16.5平方米。

在自住需求以及投資需求雙重推動下，商品住宅市場活躍依舊，銷售均價創出新高。根據戴德梁行上海住宅部發布的「二零零七年上海住宅市場回顧」報告，二零零七年，上海商品住宅均價突破人民幣10,000元/平方米，創歷上海房價之新高。

### 別墅住宅

數據顯示，二零零七年全年上海共成交別墅270.59萬平方米，同比增加22%，成交均價人民幣14,173元/平方米，同比上漲6.0%。別墅市場從經濟型別墅到高端別墅均有不錯的市場錶現。別墅的稀缺性將導致別墅的成交均價進一步攀昇。

## 商業地產

二零零七年，強勁的經濟增長帶動了上海商業地產發展旺盛，加上市場對人民幣昇值的預期，商業地產行情持續看漲。

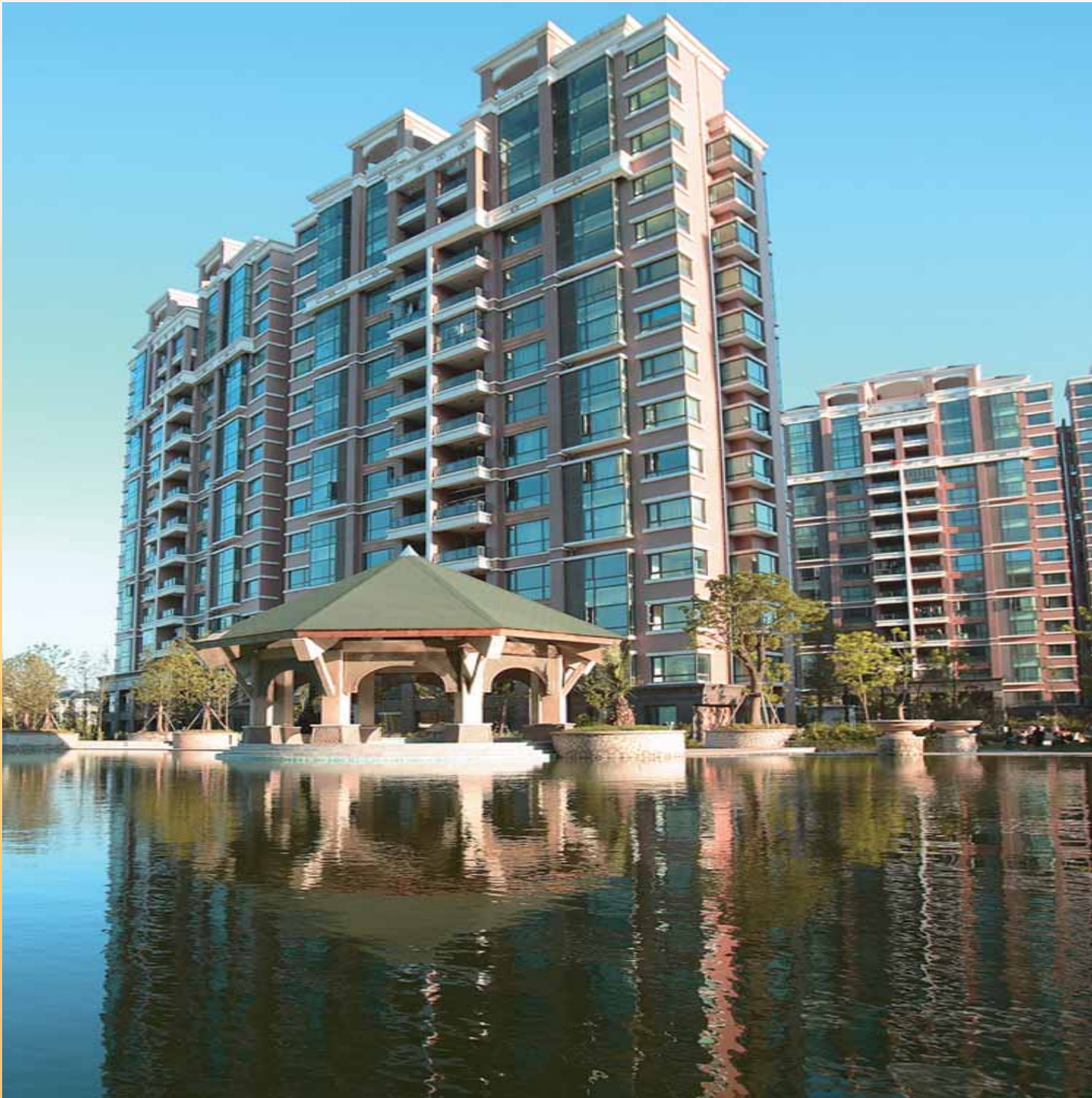
跨國和跨省區的商業擴張和新設立之企業的需求，促使寫字樓市場的進一步發展，來自於金融和專業服務行業租戶的擴展需求不斷增大。根據高力國際最新公布的數據，二零零七年，上海內部擴展及新設企業共計淨吸納寫字樓面積約263,000平方米，是為全年甲級寫字樓完工面積227,100平方米的115.6%。供不應求的局面，令寫字樓空置率下降到2.5%的歷史最低點。

受眾多跨國公司、尤其在金融機構擴張因素的推動下，寫字樓市場租金繼續上揚。第一太平戴維斯提供的最新統計數據顯示，二零零七年，甲級寫字樓整體租金同比上漲10.8%，達每平米每天8.6元人民幣。

需求旺盛和供應不足，寫字樓投資異常活躍，上海地區發生多起整棟寫字樓收購案例。有關數據顯示，二零零七年，寫字樓整棟收購類樓面面積達約560,000平方米，每平方米單位收購價比上年同期上漲26.2%。

二零零七年，在國民經濟高速運行，人民幣升值預期以及零售市場繁榮的背景下，上海零售物業市場錶現強勁。高力國際最新發布的「零售物業市場研究報告」顯示，二零零七年末，上海購物中心底層平均租金達到每月每平方米128美元，較去年同期上漲14.8%。眾多知名國際品牌經銷商實施在上海的進一步擴張戰略，刺激了市場對市中心地區的零售物業需求不斷增強，使得傳統商圈租賃繼續保持旺盛，空置率降到了2.5%以下。同時，新興區域的零售物業也不斷成長，受到越來越多的關注。隨著區域人口的導入及零售商的地區滲透，未來租賃形勢看好。



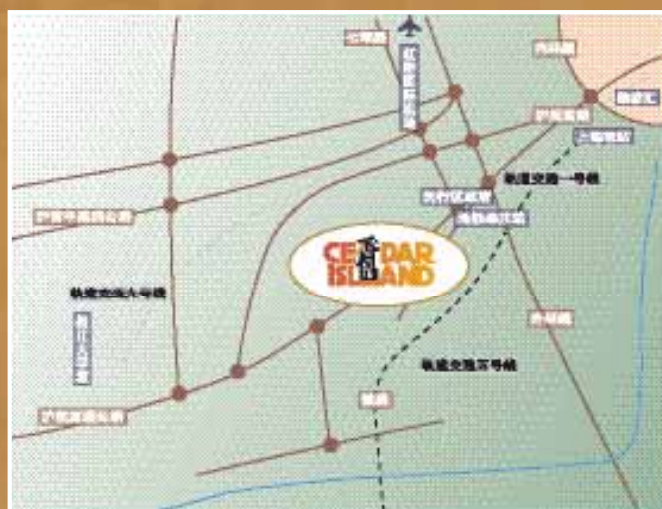




項目／性質：**綠洲長島花園／  
綠洲香島花園／  
住宅**

位置／方向：**上海市松江區／西南面**  
 土地面積：**750畝(497,000平方米)**  
 可建面積：**542,317平方米**  
 地址：**中國上海市  
松江區九亭鎮  
莘松路1288弄**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
一期	96,587	2000/5	2002
二期	45,730	2002/6	2003
三期(1)	29,320	2003/12	2005
三期(2-A)	25,390	2003/12	2005
三期(2-B)	51,823	2004/8	2006
三期(2-C)	130,767	2005/6	2007
三期(2-D)	162,700	2007	2009







項目／性質：**綠洲比華利花園／住宅**

位置／方向：**上海市松江區／西南面**

土地面積：**1,250 畝 (829,000 平方米)**

可建面積：**199,827 平方米**

地址：**第一期：中國上海市松江區  
新橋鎮明華路366號  
第二期：中國上海市  
松江區新橋鎮**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
一期	115,187	1998/8	2002
二期	68,595	2001/12	2004
三期	16,045	2004/9	2006



綠洲江蘇園  
富陽城郊別墅





項目／性質：**綠洲江南園**／  
**住宅**

位置／方向：**上海市青浦區**／西面  
土地面積：**477畝 (316,000平方米)**  
可建面積：**59,531平方米**  
地址：**上海青浦區  
朱家角鎮南港村6丘及  
18-1丘**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
一期	35,954	2002/9	2004
二期	23,577	2005/4	2006



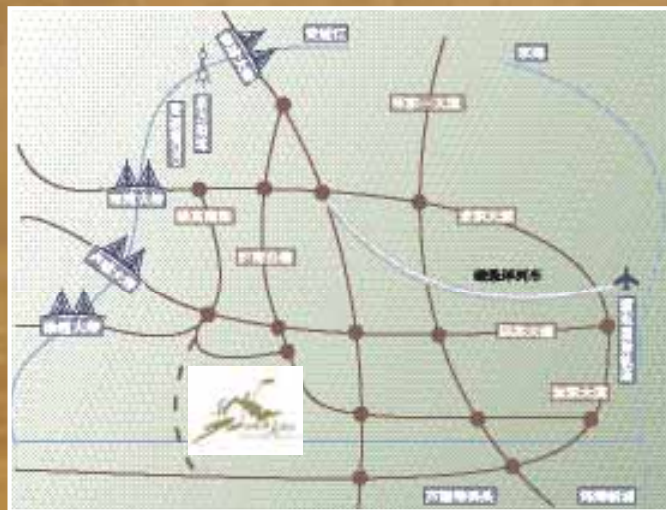




項目／性質：**綠洲千島花園／住宅**

位置／方向：**上海市南匯區／東南面**  
土地面積：**600畝（398,000平方米）**  
可建面積：**102,115平方米**  
地址：**上海市南匯區  
航頭中心鎮**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
一期	10,648	2003/5	2004
二期	38,267	2004/5	2005
三期	53,200	2006/3	2007









項目／性質：**上海華府天地／住宅、商鋪**

位置／方向：**上海市盧灣區／市中心**

土地面積：**22畝 (14,651平方米)**

可建面積：**52,172平方米**

地址：**上海盧灣區39街坊  
馬當路222號**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	40,860	2002/5	2006
商鋪	11,312	2002/5	2006





# 绿洲雅宾利花园





項目／性質： 綠洲雅賓利花園／綜合

位置／方向： 上海市閘北區／市中心

土地面積： 309畝(206,010平方米)

可建面積： 480,000平方米

地址： 上海市中興路699號

土地用途：	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
一期	75,000	2005/3	2007
二期	50,000	2008	2009
三期	205,000	2009	2010
公建	10,000	2009	2011
商鋪	40,000	2009	2011
辦公樓	50,000	2009	2011
酒店	50,000	2009	2011







項目／性質：**綠洲中環中心／綜合**

位置／方向：**上海市普陀區／市中心**

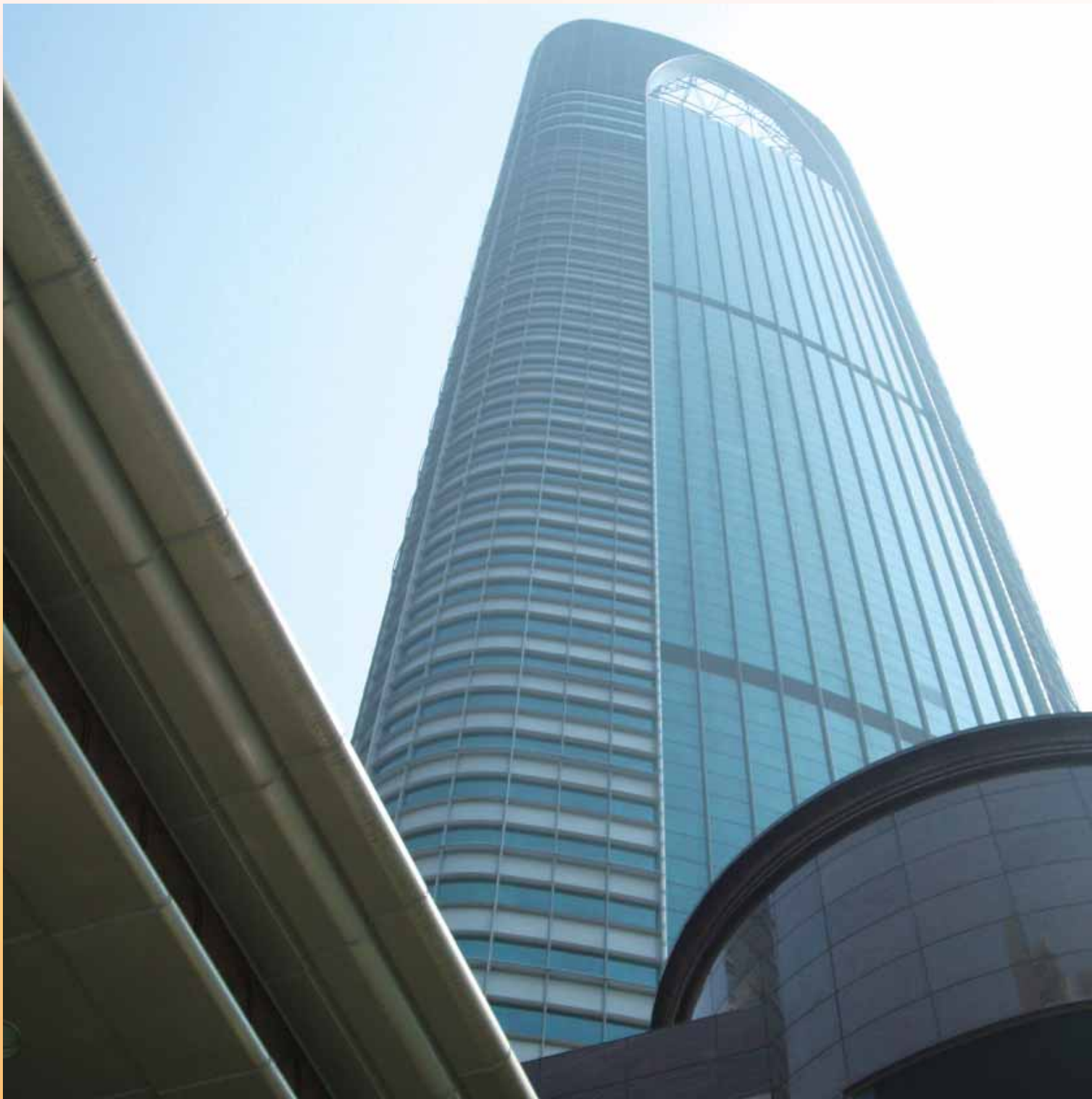
土地面積：**112畝(74,268平方米)**

可建面積：**321,637平方米**

地址：**上海普陀區  
真北路801號**

土地用途：住宅、商業	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	47,822	2002/7	2005
住宅二期	18,155	2002/7	2006
辦公樓	28,582	2006	2007
公建	77,000	2004	2007
商鋪	30,466	2004	2007
辦公樓	91,030	2006	2008
酒店	28,582	2008	2010







項目／性質：**仕格維酒店**

位置／方向：**上海市盧灣區／市中心**

土地面積：**21畝(14,279平方米)**

可建面積：**100,761平方米**

地址：**上海盧灣區打浦路53弄B, C地塊**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
酒店	100,761	2003/6	2007





方案二总



方案二总

項目／性質：**綠洲琴海苑**／  
**住宅、商鋪**

位置／方向：**黃浦區**／**市中心**  
土地面積：**56畝(37,129平方米)**  
可建面積：**194,576平方米**  
地址：**上海黃浦區**  
**717-719街坊**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	59,185	2008	2011
商業	70,391	2008	2011
公建	65,000	2008	2011







項目／性質：**華府洋房(暫名)／住宅**

位置／方向：**上海市寶山區／東北面**

土地面積：**180.89畝(120,594.8平方米)**

可建面積：**118,000平方米**

地址：**寶山區  
羅店新鎮A3-2地塊**

土地用途：用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	118,000	2008	2010







項目／性質：**華府海景／住宅**

位置／方向：**上海市金山區山陽鎮／西南面**

土地面積：**54畝(35,852平方米)**

可建面積：**107,000平方米**

地址：**上海市金山區  
山陽鎮海光村151/2丘地塊**

土地用途：住宅	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	89,000	2008	2010
公建	18,000	2008	2010









項目／性質：**瀋陽華府天地／一期**

位置／方向：**遼寧省瀋陽市／市中心**

土地面積：**75畝(49,913.1平方米)**

可建面積：**391,246平方米**

地址：**瀋陽北站**

**金融開發區2003-059號宗地**

土地用途：住宅、商業	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
酒店式公寓	132,394	2005/7	2007
辦公室	18,852	2005/7	2007
商鋪	240,000	2005/7	2007







項目／性質：**瀋陽華府天地／二期**

位置／方向：**遼寧省瀋陽市／市中心**

土地面積：**167畝(111,885.6平方米)**

可建面積：**1,510,000平方米**

地址：**瀋陽北站**

**金融開發區2003-059號宗地**

土地用途：住宅、商業	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
酒店式公寓	210,000	2008	2010
綜合商業	1,050,000	2008	2011
停車場	250,000	2008	2011







項目／性質：**瀋陽雅賓利／住宅、商業**

位置／方向：**遼寧省瀋陽市／市中心**

土地面積：**238畝(158,536.2平方米)**

可建面積：**1,000,000平方米**

地址：**瀋陽市和平區  
南大街2007-024號宗地**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
公寓	700,000	2009	2015
綜合商業	300,000	2009	2015





## 財務評論

### 營業額及股東應佔溢利

本集團二零零七年度之收益淨額約為33.5億港元(二零零六年：26.2億港元)，比二零零六年增長28%。股東應佔溢利約為10.19億港元，由二零零六年的約5,400萬港元大幅增長。

### 流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持穩健。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為19.39億港元(二零零六年：10.26億港元)。於二零零七年十二月三十一日，本集團之營運資金(流動資產淨額)約為47.89億港元(二零零六年：21.90億港元)，比去年上升119%。流動比率處於1.59倍(二零零六年：1.49倍)的穩健水平。

本集團之總負債與股東資金比率降低至2.25倍(二零零六年：2.85倍)。於資產負債表結算日，本集團之資本與負債比率維持於約百分之五十二(二零零六年：百分之五十八)。以本集團淨借款(已減除現金及銀行存款物港幣約19.39億元)佔總股本(權益加淨借款)為計算基準。

管理層認為，現有財務資源足以應付未來之擴展計劃。倘若出現其他業務機會而需要額外資金，管理層相信本集團將可按有利條款取得融資。

### 附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

美盛資源有限公司(本公司之全資附屬公司)與上海碩誠置業有限公司之三家聯營公司於二零零六年十一月三日，就收購其於碩城之55%權益而簽訂有條件買賣協議，總代價人民幣33,480,000元。於二零零七年一月份，碩誠獲得更新營業執照及股東決議通過後，成為本公司之附屬公司。

偉東資源有限公司(本公司之全資附屬公司)與上海海展投資管理有限公司於二零零七年六月二十九日，就收購於上海住富房地產發展有限公司之49%股權而訂立有條件轉讓協議，代價為人民幣70,000,000元。截至二零零七年底，轉讓協議的條款有待取得批復文件、批准證書、營業執照及有關登記後完成。經雙方同意後，轉讓協議中的履行條件最後期限延遲至二零零八年六月三十日。

本公司與上置投資控股有限公司(本公司之控股股東，施建先生及李耀民先生為其董事及股東)及金豐企業有限公司(本公司之全資附屬公司)於二零零七年八月十七日就收購康明投資有限公司之全部股本而訂立之有條件買賣協議，代價1,600,000,000港元，由本公司向上置投資發行526,315,789股本公司的新股份作為代價股份。

## 管理層討論與分析

本集團之聯營公司新城鎮發展有限公司(「CNTD」)於二零零七年十一月十九日於新加坡證券交易所主板上市。上市後，本集團持有之CNTD權益於CNTD之經擴大後已發行股本由49%攤薄至45.15%。

遠景有限責任公司(本公司分別持有51%權益之附屬公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司及瀋陽華銳世紀投資發展有限公司之大股東) China Edifice Ltd. 及 China Edifice Holdings Ltd. (兩間均為本公司之全資附屬公司)於二零零七年十一月二十九日就收購及轉讓銘東投資有限公司全部股權及未償貸款相當於4,900,000美元之轉讓訂立收購協議，總計代價為1,987,000,000港元，China Edifice Holdings Ltd. 以入帳列繳方式分別向遠景有限責任公司之股東伍志明及Pinpoint China Fund發行其3,496股及304股代價股份方式支付。經遠景有限責任公司同意後，轉讓協議中的履行條件最後期限延遲至二零零八年六月三十日。截至二零零七年底，轉讓協議的條款有待取得批復文件、批准證書、營業執照及有關登記後完成。

### 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為1,940人(二零零六年：1,330人)。本集團於回顧年度內的總員工成本(不包括董事酬金)約為6,161萬港元(二零零六年：4,921萬港元)，員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

### 資產抵押及或有負責

於資產負債表結算日，本集團銀行借款中約35.97億港元(二零零六年：13.18億港元)由本集團之若干租賃土地及以供出售的持有或發展中物業作抵押，詳情載於財務報表附註32。

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無為協助住宅買家向銀行取得按揭貸款並完成按揭貸款程序，所提供之擔保之或有負債(二零零六年：5,800萬港元)。此外本集團並無為一家聯營公司取得銀行信貸提供擔保之或有負債(二零零六年：約3,500萬港元)，詳情載於財務報表附註41。

董事局欣然提呈上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之週年報告書及經審核之財務報表。

## 主要業務

本集團為一家著名的上海房地產綜合開發商，其品牌「綠洲花園」在國內外均享有很高聲譽。

本集團的營業額及除稅前溢利貢獻主要來自於中華人民共和國銷售及預售物業。

## 分類資料

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務劃分之營業額及經營業務貢獻分析，載於財務報表附註5。

## 業績及分派

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的業績詳情載於第56頁的綜合損益表。本公司董事局並無建議派發中期股息。董事局建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度末期股息每股0.035港元。

## 銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註32。

## 儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動載於財務報表附註31。

## 可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，於二零零七年十二月三十一日，本公司可供作現金分派的儲備總額約9,800萬港元(二零零六年：1.9億港元負儲備(重述))。此外，於二零零七年十二月三十一日，可作繳足紅股份派的股份溢價賬的結餘約為36.83億港元(二零零六年：18.28億港元)。

## 優先購買權

根據百慕達公司法或本公司細則，並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購買權條文。

## 購入、出售及贖回股份

本公司或其附屬公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度概無買賣、贖回或出售本公司任何上市證券。



# 董事會報告

## 固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註17及18。

## 關聯方交易

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的關聯方交易載於財務報表附註46。

## 董事

於本年度內及至本報告日期止，本公司之董事為：

### 執行董事

施建先生  
李耀民先生  
虞海生先生  
蔣旭東先生  
李偉民先生(於二零零七年九月二十五日委任)

### 非執行董事

張永銳先生  
金炳榮先生(於二零零七年四月一日委任)

### 獨立非執行董事

楊國榮先生  
耿毓修先生  
葉怡福先生

本公司已獲得各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條向本公司確認彼等的獨立性，認為所有獨立非執行董事與本公司概無關連。

根據本公司細則第86(2)，87(1)及87(2)條，施建先生、蔣旭東先生、李偉民先生及葉怡福先生將於股東週年大會上告退，惟符合資格膺選連任。

## 董事酬金

董事的酬金詳情載於財務報表附註11。

## 董事的服務協議

截至二零零七年十二月三十一日，所有執行董事已與本公司簽訂服務協議，其任期及條款如下：

董事	服務協議之任期	固定年薪 (港元)	終止合約之賠償
<b>執行董事</b>			
施建	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	2,000,000	六個月之薪金
李耀民	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	1,500,000	六個月之薪金
虞海生	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	2,500,000	六個月之薪金
蔣旭東	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	2,000,000	六個月之薪金
李偉民	二零零七年九月二十五日至二零一零年九月二十四日	2,200,000	六個月之薪金
<b>獨立非執行董事</b>			
張永銳	二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日	300,000	一個月之薪金
金炳榮	二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日	300,000	一個月之薪金
<b>獨立非執行董事</b>			
楊國榮	二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日	150,000	一個月之薪金
耿毓修	二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日	120,000	一個月之薪金
葉怡福	二零零七年七月一日至二零零八年六月三十日	200,000	一個月之薪金

每名董事可根據有關之服務協議於每年拿取額外之獎金，其獎金金額由董事會釐定(在任何情況下不多於本公司除稅及少數股東權益後盈利的百之十)。

除上述外，其他董事概無與本集團或任何成員公司訂立任何服務協議(不包括於一年內到期或僱主終止但毋須賠償(不包括法定賠償))的協議。

# 董事會報告

## 董事的股份權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例規定該等董事及主要行政人員當作或視作擁有之權益或淡倉），或須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存由本公司維持之權益冊內，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

### 於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之 概約百分比
施建	2,076,814	2,147 (附註1)	1,206,827,168 (附註2)	1,208,906,129	44.16%
李耀民	2,147	—	—	2,147	0.0001%
虞海生	1,065,914	—	—	1,065,914	0.04%

附註：

1. 該等股份由施建先生之夫人司曉東女士持有。
2. 該等股份由上置投資控股有限公司（前名「好時光資源有限公司」）持有。該公司於英屬維爾京群島註冊成立，而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益持有其已發行股本63%，上置投資控股有限公司餘下的37%權益由本公司其他管理層員工持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生及蔣旭東先生。執行董事施建先生及李耀民先生為上置投資控股有限公司之董事。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載或根據標準守則知會本公司及香港聯交所，本公司各董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

## 董事的合約權益

本公司與上置投資控股有限公司（本公司之控股股東，施建先生及李耀民先生為其董事及股東）及金豐企業有限公司（本公司之全資附屬公司）於二零零七年八月十七日就收購康明投資有限公司之全部股本而訂立之有條件買賣協議，代價1,600,000,000港元，股本公司的新股份作為代價股份。

於年終或年內任何時間，本公司之董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立而與本公司業務有關之重要合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。



## 董事獲得股份的權利

於二零零七年，所有董事皆沒有獲授予或行使任何購股權。

除上文所披露者外，在本年度任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債務證券(包括公司債券)而獲益。

## 主要股東的權益

截至二零零七年十二月三十一日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	佔股權之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶 及公司權益	1,208,906,129 (附註1)	44.16%
上置投資控股有限公司 (附註2)	實益擁有人	1,206,827,168	44.08%
Newton Investment Management Limited	投資經理	157,532,701	5.75%

附註1：司曉東女士擁有權益之股份包括(i)2,147股股份(由司曉東女士持有之個人權益)；(ii)為上置投資控股有限公司擁有1,206,827,168股股份之權益，而司曉東女士及其配偶施建先生合共實益擁有其已發行股本63%；及(iii)施建先生個人擁有2,076,814股股份之權益。

附註2：該等股份由上置投資控股有限公司持有。該公司於英屬維爾京群島註冊成立，而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益持有其已發行股本63%，上置投資控股有限公司餘下的37%權益由本公司其他管理層員工持有，包括但不限於虞海生先生、李耀民先生及蔣旭東先生。執行董事施建先生及李耀民先生為上置投資控股有限公司之董事。

除上文所披露者外，除本公司的董事或主要行政人員之外，並無任何人士擁有根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉。

## 購股權計劃

經二零零二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權授予僱員之時起即已歸屬，且毋須完成服務期（無歸屬期）即可享有購股權。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二零零九年十一月十一日（以較早者）屆滿。

於回顧年度內並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於二零零六年並無購股權獲授出、註銷或失效。於二零零六年行使之購股權，按每股0.94港元及每股0.83港元的行使價，分別發行500,000股及1,000,000股。

## 主要客戶及供應商

年度內，本集團之前五大供應商佔本集團採購百分之十一，其中最大供應商佔本集團採購百分之三，而本集團之前五大客戶共佔本集團營業額不足百分之五。

本公司各董事、其聯繫人或任何股東（董事會獲知擁有本公司已發行股本百分之五以上）概無佔有該五大供應商任何利益。

## 董事遵守董事進行證券交易的守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）。本公司已向全體董事作出特定查詢，而他們已確認，他們已遵守標準守則內載列的所需標準。

## 公眾持股量

截至本年報日期，據本公司所得悉及董事亦知悉之公開顯示，本公司一直為持上市規則所訂明之公眾持股量。

## 審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由七成員組成，包括兩位非執行董事及五位獨立非執行董事。審計委員會亦已審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度經審核全年財務報表。

## 退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註3.4。

## 核數師

本集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日之財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。

截至二零零七年十二月三十一日之財務報表經安永會計師事務所審核，本公司於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，重聘安永會計師事務所為本公司下年度之核數師。

代表董事局

施建

主席

香港

二零零八年四月二十三日



# 公司管治報告

於二零零五年四月，本公司採納本身之企業管治常規守則，當中納入上市規則附錄十四企業管治常規守則所載所有守則規定及大部分建議最佳慣例。本公司於期內一直遵守附錄十四企業管治常規守則所載守則規定。

董事會及高級管理層承諾始終保持高標準的公司管治，創造出一個良好的管理框架並打好紮實的基礎，以實現高度問責性和透明度。

截至二零零七年十二月三十一日止年度整年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程式。

董事會已為本公司制訂了合適的公司管治框架，據此主要為集團制訂方向和策略、監察表現和管理本集團的風險。在董事會下，設立了兩個分委員會，即審核委員會和薪酬委員會。所有此等委員會各自在特定之職權範圍內履行本身獨有之職能和協助董事會監督高級管理層之若干職能。

年內，董事會無論何時均緊遵上市規則有關最少須委任三名獨立非執行董事的規定，且彼等全部均具有相關專業資歷或具有會計或財務管理專業知識的專業人員。

每名董事出席之董事會及委員會會議數目如下：

	董事會 (附註1)	審核委員會 (附註1)	薪酬委員會 (附註1)
<b>執行董事</b>			
施建	4(4)		
李耀民	4(4)		
虞海生	4(4)		
蔣旭東	4(4)		
李偉民(附註2)	3(4)		
<b>獨立非執行董事</b>			
張永銳	4(4)	2(2)	1(1)
金炳榮(附註3)	2(4)	1(2)	
<b>獨立非執行董事</b>			
楊國榮	4(4)	2(2)	1(1)
耿毓修	2(4)	1(2)	
葉怡福	4(4)	2(2)	1(1)

附註：

1. 出席之會議數目(召開之會議數目)
2. 李偉民先生於二零零七年九月二十五日獲委任
3. 金炳榮先生於二零零七年四月一日獲委任

## 董事會的運作

截止二零零七年十二月三十一日，董事會由本公司十名董事（「董事」）組成，其中包括本公司執行董事，獨立非執行董事和非執行董事。董事之間無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

董事會主要專注於整體策略及政策，特別關注集團的增長和財務表現。

董事會的會議記錄須傳閱，公司秘書須參加所有定期的董事會會議，並在必要時對公司管治及法定合規事宜提出建議。另外，本公司制定董事在特定情況下徵求獨立專業人員意見的程式。

## 薪酬委員會

本公司根據守則，成立一個以獨立非執行董事佔大多數成員的薪酬委員會。薪酬委員會的多數成員是本公司獨立非執行董事組成，彼等每年計劃最低限額召開一次會議。委員會主席為葉怡福先生，另兩名成員為楊國榮先生和張永銳先生。除了張永銳先生，其餘全部成員均為獨立非執行董事。委員會處理事務的法定人數為兩名。

薪酬委員會的主要職責包括，參考董事會不時制定的公司宗旨和目標，檢討及釐定每位執行董事和高級管理層的薪酬福利及審閱購股權計劃。

## 審核委員會

本公司於二零零一年十一月十二日成立審核委員會。審核委員會的主要職責包括參考董事會不時制定的公司宗旨和目標，檢討及釐定每位執行董事和高級管理層的薪酬福利；以及檢討本公司之購股權計劃。

- 考慮並推薦委任、重新委任及或罷免外聘核數師；
- 批准外聘核數師的薪酬和委聘條款，並負責與外聘核數師辭任或罷免有關的任何問題；
- 根據適用的準則審閱及監察外聘核數師的獨立性、客觀性，以及在審核工作的效率；
- 在審核工作開始前，與外聘核數師討論審核的性質和範圍及報告的責任；
- 制定及執行委聘外聘核數師的政策，提供非審計方面的服務和提出改進的方面任何措施的建議；
- 於提交董事會前審閱半年、年度及季度報表、中期期告及年報；
- 檢討本集團的財務控制、內部控制和風險管理系統，並保證管理層已盡責執行其責任以維持有效的內部監控制度；
- 考慮董事會授權或自發地對內部監控事宜的重大調查的任何結果及管理層的回應；

- 檢討內部審核程式，確保內部與外聘核數師之間合作有序，並確保內部審核部門掌握充分資源，並與本公司立場一致，同時負責檢討和監察內部審核部門的工作效率；
- 審閱外聘核數師的管理函件、外聘核數師對管理層提出有關會計記錄、財務會計或監控系統的任何重大疑問，以及管理層的回應，確保董事會能及時地對提出的問題作出回應；及
- 檢討本公司的財務及會計政策和執行情況。

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度，審核委員會已經就審閱中期及年度業績召開兩次會議。

## 內部控制和風險管理

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

## 核數師酬金

年內，本公司之核數師 – 安永會計師事務所，收取人民幣 3,000,000 元審計服務費及人民幣 \$1,800,000 元申報會計服務費。

## 董事之證券交易

本公司採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經作出具體查詢後，所有董事於二零零六年全年已遵守標準守則所規定之標準。

## 投資者關係和股東權利

本公司通過各種正規的溝通渠道向股東和投資者交待本公司表現。此等渠道包括：(i) 公佈中期和年報；(ii) 股東週年大會和股東特別大會，為本公司股東提供發表其意見和與公司董事會交流的平臺；(iii) 於本公司網站上提供有關本集團的經更新和重要訊息；(iv) 於本公司的網站為公司和股東及投資者提供交流渠道；及 (v) 本公司在香港的股份過戶登記處為所有股東提供有一切與股份登記事宜有關的服務。

本公司旨在為股東和投資者提供高水準的披露和財務透明度。董事會致力通過公佈中期及年報和／或寄發通函、通告及其他公佈，清晰、具體、及時地定期提供關於本集團的訊息。



## 董事局

施 建(董事局主席)  
 李耀民(董事局副主席)  
 虞海生(董事局副主席兼行政總裁)  
 蔣旭東(營運總裁)  
 李偉民(首席財務官)  
 張永銳\*  
 金炳榮\*  
 楊國榮\*\*  
 耿毓修\*\*  
 葉怡福\*\*

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

## 法定代表

施 建  
 李耀民

## 公司秘書

李慧兒

## 法律顧問

胡關李羅律師行

## 核數師

安永會計師事務所

## 主要往來銀行

香港： 中國銀行(香港)有限公司  
 中信嘉華銀行有限公司

中國： 中國農業銀行  
 中國工商銀行

## 註冊辦事處

Clarendon House  
 2 Church Street  
 Hamilton HM11  
 Bermuda

## 香港辦事處

香港，灣仔  
 謝斐道391-407號  
 新時代中心36樓

## 主要股份登記處

Butterfield Corporate Service Ltd  
 Rose Bank Centre  
 11 Bermudiana Road  
 Pembroke,  
 Bermuda

## 香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司  
 香港  
 皇后大道東二十八號  
 金鐘匯中心二十六樓

## 股票代號

1207

## 互聯網互聯網址

[www.sre.com.cn](http://www.sre.com.cn)

## 電子郵件

[general@sregroup.com.hk](mailto:general@sregroup.com.hk)

致：上置集團有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第56至150頁的上置集團有限公司(原名為「上海置業有限公司」)(以下簡稱「貴公司」)財務報表，此財務報表包括於2007年12月31日的合併資產負債表和公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例編製並且真實而公允地列報該等財務報表。這些責任包括設計、實施和維護與財務報表編製及真實而公允地列報相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及做出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告依據百慕達公司法1981第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則的規定進行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，從而獲得合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映公司和集團於2007年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永華明會計師事務所

執業會計師

香港中環金融街8號國際金融中心二期18樓

香港，

2008年4月23日

截至2007年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2007	2006 重述
收入	6	3,350,446	2,621,460
銷售成本	9	(2,713,929)	(1,474,377)
<b>毛利</b>		<b>636,517</b>	1,147,083
銷售及分銷成本	9	(112,345)	(120,816)
管理費用	9	(173,746)	(117,673)
其他收入	7	969	10,818
其他收益－淨額	8	1,302,738	271,726
<b>營運利潤</b>		<b>1,654,133</b>	1,191,138
融資收入	10	187,161	115,674
融資成本	10	(140,105)	(129,680)
融資收入／(成本)－淨額	10	47,056	(14,006)
應佔共同控制企業和聯營企業虧損		(31,021)	(74,278)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>1,670,168</b>	1,102,854
所得稅	13	(641,960)	(730,965)
<b>本年利潤</b>		<b>1,028,208</b>	371,889
歸屬於：	14		
母公司股東		1,019,040	53,842
少數股東權益		9,168	318,047
股利	15	96,000	44,000
歸屬於母公司普通股股本的每股收益(港仙表示)	16		
－基本		43.80	2.91
－攤薄		42.61	2.91



# 資產負債表

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2007	2006 重述	2007	2006 重述
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	17	1,429,956	1,142,028	272	2,158
投資物業	18	1,842,375	765,328	–	–
預付土地租賃款	19	1,108,527	244,827	–	–
持作長期投資之開發中物業	20	880,124	277,325	–	–
商譽	21	422,627	75,512	–	–
於子公司之投資	22(a)	–	–	4,260,440	2,027,472
應收子公司款項	22(b)	–	–	857,205	1,576,330
於共同控制企業的權益	23	–	54,448	–	–
於聯營企業的權益	23	972,668	495,199	–	–
以公允價值計量且變動計入損益 的金融資產	24	–	550,014	–	–
遞延所得稅資產	35	–	8,122	–	–
其他非流動資產	22(c)	63,159	–	41,801	–
		<b>6,719,436</b>	<b>3,612,803</b>	<b>5,159,718</b>	<b>3,605,960</b>
<b>流動資產</b>					
預付土地租賃款	19	5,554,483	2,588,791	–	–
以供出售之持有或開發中物業	25	4,109,523	2,375,308	–	–
存貨，以成本列示		24,673	748	–	–
應收子公司股利		–	–	976,131	493,131
應收共同控制企業及聯營企業款項	46(b)	11,048	266,194	3,868	3,605
預付款項及其他流動資產	26	78,891	74,179	638	–
其他應收款	27	1,106,464	252,789	252	55,963
應收賬款	28	54,817	20,186	–	–
預付所得稅項		23,837	26,718	–	–
現金及銀行存款	29	1,939,359	1,025,904	269,482	61,306
		<b>12,903,095</b>	<b>6,630,817</b>	<b>1,250,371</b>	<b>614,005</b>
<b>資產總計</b>		<b>19,622,531</b>	<b>10,243,620</b>	<b>6,410,089</b>	<b>4,219,965</b>

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2007	2006 重述	2007	2006 重述
<b>權益和負債</b>					
<b>權益</b>					
股本及股本溢價	30	3,956,327	2,042,586	3,956,327	2,042,586
其他儲備	31	555,442	153,173	262,737	46,753
保留溢利／(累計虧損)	31				
— 擬派末期股利		96,000	44,000	96,000	44,000
— 其他		1,192,117	317,884	1,573	(234,320)
歸屬於母公司股東權益合計		5,799,886	2,557,643	4,316,637	1,899,019
少數股東權益		783,469	396,981	—	—
<b>權益總計</b>		<b>6,583,355</b>	<b>2,954,624</b>	<b>4,316,637</b>	<b>1,899,019</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	32	2,629,211	1,030,158	351,078	—
有擔保票據	33	1,540,928	1,535,167	1,540,928	1,535,167
遞延所得稅負債	35	755,355	283,169	—	—
		4,925,494	2,848,494	1,892,006	1,535,167
<b>流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	32	1,164,570	737,040	142,182	364,790
可換股債券—主債務合同	34	35,363	89,994	35,363	89,994
衍生金融工具	36	19,604	326,128	19,604	326,128
預售開發中物業之預收賬款	37	2,392,775	963,755	—	—
應付賬款	38	1,596,202	860,701	—	—
其他應付款項及應計項目	39	2,072,911	933,070	4,297	3,403
當期所得稅負債		831,880	528,350	—	—
應付共同控制企業及聯營企業款項	46(b)	377	1,464	—	1,464
		8,113,682	4,440,502	201,446	785,779
<b>負債總計</b>		<b>13,039,176</b>	<b>7,288,996</b>	<b>2,093,452</b>	<b>2,320,946</b>
<b>負債及權益總計</b>		<b>19,622,531</b>	<b>10,243,620</b>	<b>6,410,089</b>	<b>4,219,965</b>
<b>淨流動資產／(負債)</b>		<b>4,789,413</b>	<b>2,190,315</b>	<b>1,048,925</b>	<b>(171,774)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>11,508,849</b>	<b>5,803,118</b>	<b>6,208,643</b>	<b>3,434,186</b>

報表附註為合併財務報表的組成部份



 施建  
董事會主席



 虞海生  
董事會副主席兼行政總裁

# 合併權益變動表

截至2007年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計							合計	少數股東權益	權益總計
	股本及股本溢價 (附註 30)	可轉換債券 (附註 31)	資產重估儲備	購股權儲備 (附註 31)	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利			
於2006年1月1日										
如前列報	859,071	28,443	35,946	248	56,724	24,149	440,401	1,444,982	180,228	1,625,210
以前年度調整(附註2)	13,943	(28,443)	-	-	-	-	(36,717)	(51,217)	-	(51,217)
重述	873,014	-	35,946	248	56,724	24,149	403,684	1,393,765	180,228	1,573,993
匯率折算差額	-	-	-	-	-	38,870	-	38,870	20,581	59,451
在權益項下直接確認的總收入	-	-	-	-	-	38,870	-	38,870	20,581	59,451
本年利潤	-	-	-	-	-	-	53,842	53,842	318,047	371,889
2006年總收入	-	-	-	-	-	38,870	53,842	92,712	338,628	431,340
職工購股權計劃	1,300	-	-	-	-	-	-	1,300	-	1,300
可換股債券轉股時發行股份	628,869	-	-	-	-	-	-	628,869	-	628,869
發行普通股份	502,218	-	-	-	-	-	-	502,218	-	502,218
於共同控制企業所佔權益之變動	-	-	(23,934)	-	-	-	5,634	(18,300)	-	(18,300)
購買少數股東之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(178,279)	(178,279)
追加於子公司之權益投資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,523	1,523
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	211,672	211,672
子公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	57,421	57,421
清盤子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,602)	(29,602)
溢利撥備	-	-	-	-	21,170	-	(21,170)	-	-	-
2005年股利										
—現金股利(附註15)	-	-	-	-	-	-	(42,921)	(42,921)	-	(42,921)
—股票股利(附註15)	37,185	-	-	-	-	-	(37,185)	-	-	-
子公司宣告股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(184,610)	(184,610)
於2006年12月31日	2,042,586	-	12,012*	248*	77,894*	63,019*	361,884	2,557,643	396,981	2,954,624



# 合併權益變動表

60

截至2007年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計							合計	少數股東權益	權益總計
	股本及 股本溢價 (附註 30)	可轉換 債券 (附註 31)	資產重 估儲備	購股權儲備 (附註 31)	法定 儲備	匯兌 儲備	保留 溢利			
於2007年1月1日										
如前列報	1,871,130	1,208	12,012	248	77,894	63,945	597,130	2,623,567	396,981	3,020,548
以前年度調整(附註2)	171,456	(1,208)	-	-	-	(926)	(235,246)	(65,924)	-	(65,924)
重述	2,042,586	-	12,012	248	77,894	63,019	361,884	2,557,643	396,981	2,954,624
匯率折算差額	-	-	-	-	-	261,230	-	261,230	67,750	328,980
在權益項下直接確認的總收入	-	-	-	-	-	261,230	-	261,230	67,750	328,980
本年利潤	-	-	-	-	-	-	1,019,040	1,019,040	9,168	1,028,208
2007年總收入	-	-	-	-	-	261,230	1,019,040	1,280,270	76,918	1,357,188
所得稅稅率影響	-	-	2,567	-	-	-	-	2,567	-	2,567
可換股債券轉時發行股份	121,672	-	-	-	-	-	-	121,672	-	121,672
於聯營企業所佔權益之變動	-	-	(18,196)	-	-	-	-	(18,196)	-	(18,196)
購買少數股東之權益(附註22(a)(i))	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,335)	(1,335)
收購子公司(附註44)	1,768,421	-	-	-	-	-	-	1,768,421	250,925	2,019,346
子公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	61,728	61,728
追加於子公司之權益投資(附註44)	-	-	106,955	-	-	-	-	106,955	-	106,955
出售物業已實現重估儲備	-	-	(86,469)	-	-	-	86,469	-	-	-
溢利撥備	-	-	-	-	136,182	-	(136,182)	-	-	-
2006年股利										
- 現金股利(附註15)	-	-	-	-	-	-	(19,446)	(19,446)	-	(19,446)
- 股票股利(附註15)	23,648	-	-	-	-	-	(23,648)	-	-	-
已宣告少數股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,748)	(1,748)
於2007年12月31日	3,956,327	-	16,869*	248*	214,076*	324,249*	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355

\* 於2007年12月31日, 其他儲備合計港幣555,442千元(2006年: 港幣153,173千元)。

# 合併現金流量表

截至2007年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2007	2006
<b>經營活動產生的現金流量</b>			
來自/(用於)經營活動的現金	40	983,117	(970,283)
已付利息		(305,183)	(184,905)
已付所得稅		(284,325)	(127,119)
經營活動產生的現金淨流入/(流出)		393,609	(1,282,307)
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
購置物業、機器及設備	17	(10,482)	(426,240)
持作長期投資之發展中物業增加		(695,401)	(133,476)
處置物業、機器及設備		5,652	429
收購子公司，扣除購入之現金	44	99,522	(432,241)
處置/清盤子公司	45	(21,360)	(7,230)
為收購子公司權益所支付款項		(41,801)	-
收取控股股東購買子公司地塊之款項	27(d)	549,445	-
增加於聯營企業之投資		-	(430,706)
處置於聯營企業之權益		-	6,288
增加於第三方之借款		-	(60,491)
聯營企業之借款增加		-	(288,643)
聯營企業之借款減少		-	348,363
收取利息		45,533	50,311
投資活動使用的現金淨流出		(68,892)	(1,373,636)
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
執行職工購股計劃而發行普通股所得款項	30	-	1,300
發行新股所得款項	30	-	502,218
發行有擔保票據所得款項	33	-	1,549,828
收回/(支付)貨幣互換保證金	27	53,272	(53,272)
收取貨幣互換階段性結算	36	-	21,491
已抵押之銀行存款(增加)/減少	29	(74,426)	1,262
短期借款淨增加所得款項		80,936	318,760
取得長期借款		802,322	1,109,378
歸還長期借款		(480,608)	(1,025,206)
收取少數股東對子公司注資之款項		64,075	57,421
分配給少數股東股利		-	(179,731)
分配給本公司股東股利	15	(19,446)	(42,921)
融資活動產生的現金淨流入		426,125	2,260,528
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額		750,842	(395,415)
現金及現金等價物，年初餘額	29	1,010,743	1,375,786
匯率變動對現金及現金等價物之影響		90,184	30,372
現金及現金等價物，年末餘額	29	1,851,769	1,010,743

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 1. 公司資料

上置集團有限公司(以前稱為「上海置業有限公司」「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港聯合證券交易所(「聯交所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其它公司的最終控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日在聯交所上市。本公司的註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

根據於2007年5月7日舉行的年度股東大會的決議，本公司由「上海置業有限公司」更名為「上置集團有限公司」。

本公司與其子公司(以下合稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發業務。

上海金羅店開發有限公司(金羅店)原為本集團共同控制企業。2006年12月經重組，金羅店成為中國新城鎮(「CNTD」)之子公司。於2006年12月31日，由於本集團和其他股東共同控制CNTD，本集團對CNTD的投資作為於共同控制企業的權益核算，直至CNTD於2006年11月在新加坡交易所上市。此後，CNTD成為了本集團的一家聯營企業，詳見附註23。

## 2 以前年度調整

本公司分別於二零零四年五月三日和二零零五年十一月九日發行了可換股債券1和可換股債券2。具體細節見附註34。可換股債券的會計政策，請參見附註3,4。

在以前年度，可換股債券1及可換股債券2中嵌入的換股權從主債務工具中分拆後于可換股債券發行日作為權益工具進行會計處理，發行日後就不對換股權的賬面價值進行重估。

根據可換股債券1及可換股債券2之條款，其嵌入的換股權于初始確認時並不符合權益工具的定義。因此，該等換股權應從可換股債券中分拆出來，作為衍生金融負債在資產負債表上以公允價值計量，其變動計入相關期間的損益表。

因此，管理層採用以前年度損益調整方式對以前年度的會計處理進行了修正。該修正使本公司和本集團於二零零六年十二月三十一日以及二零零六年一月一日的流動負債中的可換股債券(包括衍生金融負債)分別增加65,924,000港元和51,217,000港元，同時減少了上述時點的權益總額。本集團總權益的相關組成部分於各期間的變動明細已在權益變動表中列示。本公司總權益的變動明細已在本財務報表附註30(股本及股本溢價)和附註31(其他儲備)中列示。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 2 以前年度調整(續)

上述調整對本集團和本公司於二零零六年度的淨利潤的影響為198,529,000港元，主要系由于嵌入換股權作為衍生金融負債核算所引起的公允價值變動損失。因此，截止二零零六年十二月三十一日年度，基本每股收益和攤薄每股收益分別從每股13.63港仙減少至2.91港仙和每股12.27港仙減少至2.91港仙。由此，為了與本年列報保持一致，本集團和本公司財務報表的相關比較數字被重述和重分類。上述變動未對本集團和本公司的稅項及現金流量產生影響。

可換股債券1已於二零零六年十二月三十一日前全部轉換為本公司的普通股，於二零零七年十二月三十一日，可換股債券2的賬面餘額(包括嵌入的衍生金融工具)為54,967,000港元。

## 3.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製這些財務報表時，除投資性房地產、衍生金融工具和權益投資採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，這些財務報表以港幣列報，所有金額進位至最接近的千元港幣。

### 合併基礎

合併財務報表包括本集團截至2007年12月31日止年度的財務報表。子公司的經營成果自購買之日起合併，該收購日是本集團取得控制權之日期，並繼續合併子公司直至控制權終止。本集團內部各公司之間的所有重大交易以及結餘於合併時抵銷。

本年度收購子公司按購買法進行核算。該方法指將企業合併成本分配到收購日取得的可確認資產和承擔的負債和或有負債的公允價值上。收購成本按所支付的資產、發行的權益工具以及發生或所承擔的負債在交易日的公允價值總值，再加上直接歸屬於收購活動的成本計量。

少數股東權益指非本集團控制的外部股東對本公司子公司的經營成果和淨資產中享有的的權益。對收購少數股東權益採用母公司實體延伸法進行會計處理，根據該方法，收購淨資產的對價和股份賬面價值之間的差額確認為商譽。

### 3.2 新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。除某些特定情形需要採用新制訂和經修訂的會計政策和額外披露外，採用這些新制訂和經修訂的準則及詮釋對這些財務報表無重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重估嵌入衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告與減值

採用以上新制訂和經修訂的香港財務報告準則的主要影響如下：

(a) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號－「香港財務報告準則第2號的範圍」

該詮釋規定，香港財務報告準則第2號須適用於本集團無法明確識別部分或所有已收到貨物或服務的任何安排，而本集團會將因該等安排以某種代價授出權益工具或產生負債(基於本集團權益工具的價值)，而該等安排所收到貨物或服務所示價值少於所授出權益工具或產生負債的公允價值。由於本公司僅根據本公司購股權計劃向本公司僱員發行權益工具，故該詮釋對該等財務報表並無影響。

(b) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號－「重估嵌入衍生工具」

該詮釋規定，本集團首次成為主合約一方的日期，即為評估嵌入衍生工具是否需要與該主合約按分而作為衍生工具列賬的日期，並僅當合約出現變動並大幅修改現金流量時方才進行重估。由於本集團對於衍生工具的現行會計政策與此詮釋的要求一致，故該詮釋對該等財務報表並無影響。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號－「中期財務報告與減值」

本集團已於二零零七年一月一日起採用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號，而該詮釋規定於前一個中期就商譽確認的減值損失或分類為可供出售權益工具或按成本列帳的金融資產所確認的減值損失，其後不得轉回。由於本集團先前並無就該等資產轉回減值損失，故該詮釋不會對本集團的財務狀況或經營業績產生影響。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團在編製這些財務報表時尚未採用下列已發布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借款費用 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表列報修訂版 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(經修訂)	可行權條件及取消 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	合併財務報表和單獨財務報表 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	顧客忠誠計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額利益資產的 限額、最低資本規定及相互之間的關係 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 適用於自2009年1月1日或以後開始的年度期間。

<sup>2</sup> 適用於自2009年7月1日或以後開始的年度期間。

<sup>3</sup> 適用於自2007年3月1日或以後開始的年度期間。

<sup>4</sup> 適用於自2008年7月1日或以後開始的年度期間。

<sup>5</sup> 適用於自2008年1月1日或以後開始的年度期間。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號－分部報告，具體說明公司應如何報告其有關經營分部，並以公司主要營運決策人可用作資源分配及績效評估的組成部分為依據。準則亦規定，披露有關分部內所提供有關產品及服務的信息、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶的收益。本集團預期於2009年1月1日開始採用香港財務報告準則第8號。

修訂後的香港會計準則第23號要求將購置、建造或生產符合條件的資產相關的借款費用予以資本化。本集團目前有關借款費用的政策符合經修訂準則的規定，故經修訂後準則對本集團不會產生任何財務影響。

香港會計準則第1號(經修訂)－財務報表列報於2007年12月頒布。修訂後的香港會計準則第1號將權益變動分為所有者與非所有者。權益變動表中僅包含與所有者相關的交易事項，非所有者的權益變動將單獨一行列示。此外，修訂後的準則新引入綜合收入報表，該報表列示所有在利潤表中確認的收入和費用項目以及其他已確認的收入和費用。上述收入和費用可以單獨在一張報表中列示，也可以在兩張相關的報表中列示。本集團目前正在評估其將以一張或兩張報表列示。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

香港會計準則第2號(經修訂)於2008年3月頒布。準則對「行權條件」的定義做了限制，限定其應包括提供服務的明示或暗示要求。其他任何非行權條件在決定被授予的權益工具的公允價值時必須予以考慮。如果這一權利未被行使且不滿足在企業或有關方控制範圍內的非行權條件，那麼必須被確認為取消。於2007年12月31日，本集團未曾訂立股份支付計劃。

香港會計準則第3號(經修訂)和香港會計準則第27號(經修訂)於2008年3月頒布。修訂後的香港財務報告準則第3號引入多項對企業合併會計處理變化。這些變化將影響確認的商譽的金額，收購為期及以後期間的報告結果。修訂後的香港會計準則第27號要求子公司所有者權益的變動應當確認為一項權益交易。因此，這一變化不會對商譽及損益產生影響。而且，修訂的準則改變了對子公司發生的損失及失去對子公司控制的會計處理。香港財務報告準則第3號修訂和香港會計準則第27號修訂產生的影響必須使用未來適用法且會對未來收購少數股東權益產生影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號規定，僱員獲授本集團權益工具的安排須列為權益交易計劃，即使該等權益工具由集團向其他人士購買或由股東提供。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦闡明在涉及本集團內部兩個或以上實體的以股份為付款基礎交易的會計方法。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號規定，公共對私人服務特許權安排的經營者須按照合約安排的條款將換取建築服務而已收取或應收取的代價確認為金融資產或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦提出，在政府或公營實體授予興建提供或供應公共服務的基建項目合約時，經營者應用現有香港財務報告準則將當中由服務特許權安排所產生的責任與權利入賬。由於本集團現時並無有關安排，故該詮釋不可能對本集團產生任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，客戶所獲授予的忠誠獎勵信貸以作為銷售交易一部分，須以銷售交易的獨立部分列賬。在銷售交易所收取的代價須在忠誠獎勵信貸與銷售其他部分之間作分配。有關分配至忠誠獎勵信貸的款額乃經參考其公允價值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撤銷前予以遞延。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號僱員福利如何評估有關定額福利計劃未來供款的退款或扣減款額特別是存在最低供款規定時可確認為資產的限額。

由於本集團現時無客戶所獲授予的忠誠獎勵信貸和僱員福利計劃，故香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號與第14號並不適用於本集團，因而不可能對本集團產生任何財務影響。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策

#### 子公司

子公司指本公司直接或間接控制其財務和經營政策以從中取得利益的實體。

本公司利潤表中確認的子公司經營業績僅限於收到的和應收的股利。本公司於子公司的投資，按成本減去減值損失列賬。

#### 共同控制企業

共同控制企業指受共同控制的合營企業，合資各方不能單方面控制合營企業的經濟活動。

本集團對共同控制企業的權益在合併資產負債表中，以根據權益法核算的本集團所佔淨資產份額減去減值損失後的餘額列賬。本集團應佔共同控制企業收購後經營成果和儲備的份額分別計入合併利潤表和合併儲備中。因本集團和共同控制企業之間的內部交易而產生的未實現損益，除非有證據表明該內部交易資產存在資產減值外，按扣除本集團所佔份額後確認。

本公司利潤表中確認的共同控制企業經營業績僅限於收到的和應收的股利。本公司於共同控制企業的權益被視為非流動資產，並按成本減去減值損失列賬。

#### 聯營企業

聯營企業指本集團對其持有通常不低於20%表決權的長期權益並且對其有重大影響的主體，但該主體並不是本集團的子公司或共同控制企業。

本集團對聯營企業的權益在合併資產負債表中，以根據權益法核算的本集團所佔淨資產份額減去減值損失後的餘額列賬。本集團應佔聯營企業收購後經營成果和儲備的份額分別計入合併利潤表和合併儲備中。因本集團和聯營企業之間的內部交易而產生的未實現損益，除非有證據表明該內部交易資產存在資產減值外，按扣除本集團所佔份額後確認。收購聯營企業產生的商譽包括在本集團於聯營企業權益部分內。可能存在的不同的會計政策已經調整一致。

本公司利潤表中確認的聯營企業經營業績僅限於收到的和應收的股利。本公司於聯營企業的權益被視為非流動資產，並按成本減去減值損失列賬。

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 商譽

收購子公司，聯營企業和共同控制企業產生的商譽指收購日企業合併的成本超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中應佔的份額。

#### 協議日為2005年1月1日或以後日期的收購產生的商譽

收購產生的商譽在合併資產負債表中確認為一項資產，初始確認按成本計量。其後，應以成本減去累計減值損失來計量。收購聯營企業和共同控制企業產生的商譽，計入相應投資的賬面金額，而不是在合併資產負債表中以一項單獨可辨認的資產列示。

商譽的賬面價值需每年進行評估是否發生減值，如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的復查。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額來確定。如果現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產出單元(現金產出單元組)的一部分，且該單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面金額。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎計量。

#### 超過企業合併成本的部分

本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中的份額超過收購子公司，聯營企業和共同控制企業(以前稱為負商譽)的成本的任何部分，經重新評估後立即在利潤表中確認。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 除商譽外的非金融資產減值

如果一項資產(除了存貨，以供出售之持有或開發中物業遞延所得稅資產，金融資產，投資性房地產和商譽)存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較大者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產的特定風險的估價的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值損失計入發生當期的利潤表。

於每一報告日評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額(減去攤銷和折舊)。這種減值損失的轉回計入其發生當期的利潤表。

#### 關聯方

在下列情況下，則一方被視為與本集團有關：

- (a) 對方，直接或間接通過一家或多家中介，(i) 控制本集團或被本集團控制或與本集團一起在同一控制下；(ii) 在本集團享有權益，從而對本集團有重大影響；或(iii) 對本集團擁有共同控制；
- (b) 對方是聯營企業；
- (c) 對方是共同控制企業；
- (d) 對方是本集團或其母公司核心管理層的一員；
- (e) 對方為上述(a)或(d)提到的任何人士的家庭之親密家庭成員；或
- (f) 對方為由上述(d)或(e)提到的任何人士直接或間接控制、共同控制或重大影響的主體或者這樣一個主體的重大表決權掌握在上述(d)或(e)提到的任何人士手中。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 物業、廠房和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、廠房和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、廠房和設備項目被分類為持有待售，或被分類為處置組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理，物業、廠房和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。物業、廠房和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生當期的利潤表中扣除。如果可以清楚地證明該支出導致預期從使用物業、廠房和設備取得的未來經濟利益增加，以及該項目的成本可以可靠計量，則支出予以資本化為資產的額外成本或替換。

物業、廠房和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。按這目的的主要年折舊年限如下：

酒店物業	建築物40年，酒店設備10年，裝修與傢具8年
樓宇及建築物	30年
租賃改良支出	剩餘租賃期間
傢具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、廠房和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。

於每一資產負債表日，評估剩餘價值、使用年限和折舊方法，必要時進行調整。

物業、廠房和設備一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的利潤表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面金額之差。

在建工程指在建的建築物，按成本減去減值損失計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本和相關借款發生的利息資本化支出。在建工程竣工且可供使用時，將分類至物業、廠房和設備的恰當類別。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 投資性房地產

投資性房地產指為賺取租金收入和／或實現資本增值而不是用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途，或在日常經營過程中為銷售而持有的土地和建築物的權益。這種房地產初始按成本計量，包含交易費用。初始確認後，投資性房地產按反映資產負債表日市場狀況的公允價值計量。

投資性房地產公允價值變動引起的損益計入損益發生期的利潤表。

投資性房地產報廢或處置造成的損益在報廢或處置期內的利潤表確認。

如果將投資性房地產轉換成自用房地產或存貨，進行後續會計處理的房地產的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用房地產轉換成投資性房地產，則本集團根據「物業、廠房和設備及其折舊」下規定的政策對該房地產進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項房地產的賬面金額與其公允價值之間的任何差額採用「物業、廠房和設備及其折舊」會計政策中價值重估相同的方式處理。對於存貨轉換成投資性房地產，轉換日該房地產的公允價值與其原先的賬面金額之間的差額應在利潤表中確認。當本集團完成一項自建投資性房地產或開發活動時，在完成之日該項房地產的公允價值與其原先的賬面金額之間的差額在利潤表中確認。

#### 經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報轉移，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入利潤表。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入利潤表。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內確認。

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號，金融資產恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款和應收款項、持有至到期的投資及可供出售的金融資產。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果投資不是按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該投資的交易費用。

當本集團首次成為合同的一方時，需評估該合同是否包含嵌入衍生工具。當分析顯示嵌入衍生工具的經濟特徵和風險與主合同的經濟特徵和風險並不緊密相關，則嵌入衍生工具需要與主合同分離僅在合同條款有修改並且對現金流量產生重大影響時才對其重新評估。

本集團在初始確認後決定其金融資產的分類，並在允許和適當的情況下，於資產負債表日重新評估該分類。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即本集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

#### 以公允價值計量且變動計入損益的金融資產

以公允價值計量且變動計入損益的金融資產—包括為交易而持有的金融資產和初始確認時指定為以公允價值計量且變動計入損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售，則將金融資產分類為為交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。這些金融資產所產生的收益或損失在利潤表內確認。在利潤表中確認的公允價值淨損益不包括從這些金融資產按照相關「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

如果一項合同包括一項或多項嵌入衍生工具，則整個混合合同可指定為以公允價值計量且變動計入損益的金融資產，除非嵌入衍生工具不會對現金流量產生重大改變，或者將嵌入衍生工具分離出去是明確禁止的。

只有滿足以下標準，金融資產才可在初始計量時指定為以公允價值計量且變動計入損益的資產：(i) 這項指定消除或大幅降低因為採用不同的基礎計量資產或確認其產生的收益或損失時出現的不一致的會計處理的情況；(ii) 該等資產是根據成文的風險管理策略以公允價值為基礎進行管理及業績評估的一組金融資產的一部分；或(iii) 金融資產包括一項需要單獨記錄的嵌入衍生工具。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 貸款和應收款項

貸款和應收款項是具有固定的或可確認付款額，且沒有活躍市場市價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤余成本扣除減值準備後計量。計算攤余成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。如果貸款和應收款項終止確認、發生減值或攤銷時，所產生的收益或損失在利潤表中確認。

##### 持有至到期的投資

如果本集團有持有至到期的意圖和能力，則具有固定的或可確定的付款額以及固定的到期日的非衍生金融資產分類為持有至到期的資產。持有至到期的投資後續按攤余成本扣除減值準備後計量。攤余成本的計算是，初始確認的金額減去償還的本金，再加上或減去使用實際利率法對初始金額與到期日金額之差額的累計攤銷額。這種計算方法包括合同各方間支付或收取的屬於實際利率組成部分的所有費用和貼息，交易費用和其他所有溢價和折價。如果該投資終止確認、發生減值或攤銷時，所產生的收益或損失在利潤表中確認。

##### 可供出售的金融資產

可供出售的金融資產指那些被指定為可供出售的非衍生金融資產，或未被分類為其他三種類別的非衍生金融資產。初始確認後，可供出售的金融資產按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該投資終止確認或被認定發生減值，這時之前確認在權益的累計收益或損失計入利潤表內。利息和股利的收入按照相關「收入確認」準則在利潤表中確認為「其他收益」。由此類投資減值產生的虧損，從「可供出售投資重估儲備」轉為「可供出售金融資產的減值損失」，並在利潤表中列示。

如果非上市的權益性證券的公允價值，由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類股票按成本減去減值損失計量。

##### 公允價值

在有組織的金融市場上活躍交易的投資之公允價值參考資產負債表日收盤時的市價確定。對於沒有活躍市場的投資，公允價值採用估價技術確定。這種技術包括採用近期公平市場交易；參考實質幾乎全部相同的另一工具的當前市場價值；折現的現金流量分析；及其他估價模式。



### 3.4 主要會計政策(續)

#### 金融資產的減值

本集團於每一資產負債表日對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值做出評估。

#### 以攤余成本計量的資產

如果有客觀證據表明按攤余成本計量的貸款和應收款項或持有至到期的投資發生了減值損失，則損失金額按資產賬面金額和估計未來現金流量以金融資產初始實際利率(即初始確認時計算的實際利率)折現的現值(不包括尚未發生的未來信用損失)之差計量。資產的賬面金額通過備抵賬目的使用減少。減值損失金額在利潤表中確認。貸款和應收款項以及與其相關的減值準備若在將來預計無法收回時應該予以沖銷。

如果在以後的期間減值損失的金額減少，而且這種減少的情況客觀上與確認減值後發生的事件相關，則轉回之前確認的減值損失。任何後續轉回的減值損失在利潤表中確認，但該資產於轉回日的賬面金額不得超過其攤余成本。

關於應收賬款，如果有客觀證據(比如債務人很有可能破產或有重大財務困難或者技術，市場經濟，法律環境等對債務人產生重大不利影響)表明本集團不能按照發票上的原始條款收回所有到期金額，則計提減值準備。應收賬款的賬面金額通過採用備抵賬戶減少。發生減值的債務如果評估為不可收回，則對其進行終止確認。

#### 以成本計量的金融資產

如果有客觀證據表明，因其公允價值無法可靠計量而不以公允價值計量的無市價權益工具已經發生減值損失，則減值損失的金額應按該金融資產的賬面金額與以相類似金融資產當前市場回報率折現的預計未來現金流量現值之間的差額進行計量。這些資產的減值損失不可轉回。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 金融資產的減值(續)

##### 可供出售的金融資產

如果可售金融資產發生減值，則按其成本(減去已償還本金和攤銷額)與當前公允價值之間的差額減去任何以前在利潤表中確認的減值損失所得的金額從權益轉入利潤表。當可供出售金融資產之公允價值較其成本顯著或持續下降，或有其他證據表明資產已發生減值的情況時，將相應計提減值準備。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。此外，本集團亦會考慮其他因素，例如股價波動性。分類為可供出售的權益工具發生的減值損失不得在利潤表轉回。

##### 終止確認金融資產

在下列情況下，應終止確認金融資產(或，如適用，金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分)：

- 獲取金融資產所產生的現金流量的權利屆滿；
- 本集團保留了獲取一項金融資產產生的現金流量的權利，但在「轉移」協議下承擔了需無重大延誤地向第三方全額支付這些現金流量的義務；或
- 本集團轉讓了獲取金融資產所產生的現金流量的權利，並且(a)實質上轉讓了與該金融資產相關的幾乎全部風險和回報，或(b)雖然實質上既未轉讓亦未保留與該金融資產相關的所有風險和回報，但轉移了金融資產的控制權。

如果本集團轉讓了收取一項資產所產生的現金流量的權利，但既未實質上轉移亦未保留與該資產相關的幾乎全部風險和回報，也沒有轉移對該資產的控制權，本集團則根據其對該被轉讓資產的持續參與程度確認該項金融資產。如果本集團的持續參與形式為對被轉讓資產提供擔保，則本集團的持續參與程度的計量是下述兩者中的較低者：資產的賬面金額和本集團可以被要求償還的對價的最大金額。

如果本集團持續參與為簽出及／或購入被轉讓資產的期權(包括以現金結算的期權或類同)，則本集團持續參與的程度是本集團可能回購的被轉讓資產的金額。但是對於基於以按公允價值計量的資產所簽出的認沽期權(包括以現金結算的期權或類同)，本集團持續參與程度是被轉讓資產的公允價值與期權行權價兩者中的較低者。

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 以攤余成本計量的金融負債(包括計息貸款和借款)

金融負債包括應付賬款和其他應付款，應付最終控股公司的金額和計息貸款和借款，初始按公允價值減直接歸屬的交易費用計量，後續採用實際利率法按攤余成本計量，除非折現的影響不重大，這種情況下，它們按成本計量。相關的利息支出在利潤表的「融資成本」中確認。

在攤銷過程中或終止確認負債時，產生的收益和損失在利潤表中確認。

#### 以公允價值計量且變動計入損益的金融負債

以公允價值計量且變動計入損益的金融負債包括為交易而持有的金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且變動計入損益的金融負債。

如果購買金融負債的目的是近期出售，則將金融負債分類為為交易而持有的。衍生工具，包括獨立的嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有的，除非其被指定為有效的套期工具。為交易而持有的負債所產生的收益或損失在利潤表內確認。在利潤表中反應的公允價值變動收益或損失不包括該等金融負債的利息支出。

如果一項合同包括一項或多項嵌入衍生工具，則整個混合合同可指定為以公允價值計量且變動計入損益的金融負債，除非該嵌入衍生工具不會對現流量產生重大改變，或者將嵌入衍生工具分離出去是明確禁止的。

只有滿足以下標準，金融負債才可在初始計量時指定為以公允價值計量且變動計入損益的負債：(i) 這項指定消除或大幅降低因為採用不同的基礎計量負債或確認其產生的收益或損失時出現的不一致的會計處理的情況；(ii) 該等負債是根據成文的風險管理策略以公允價值為基礎進行管理及業績評估的一組金融負債的一部分；或(iii) 金融負債包括一項需要單獨記錄的嵌入衍生工具。

#### 財務擔保合同

在香港會計準則第39號範圍中的財務擔保合同作為金融負債核算。一份財務擔保合同初始計量按其公允價值加直接歸屬於購買或發出該等財務擔保合同的交易費用確認，除非該等合同以公允價值計量且變動計入損益來確認。初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合同：(i) 根據香港會計準則第37號準備、或有負債和或有資產確定的金額；及(ii) 初始確認的金額減(若適用)，根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷額後的餘額。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 可換股債券

可換股債券具有負債特徵的部分，在資產負債表中按扣除交易費用確認為負債。發行可換股債券時，其負債部分的公允價值採用相類似的非可換股債券的市場利率確認；並且這一金額以攤余成本為基礎作為長期負債入賬，直到轉換或贖回為止。發行收入的其餘部分分配至轉換期權，扣除交易費用，計入股東權益。後續年度不再重新計量該換股權的賬面金額。交易費用根據可換股債券工具首次確認時其負債和權益部分分配的收入為基礎在此兩者間分配。

若可換股債券的換股權有嵌入金融衍生工具的經濟特徵，其應獨立於其負債部分。在初始確認時，可換股期權的衍生部分(包括所有需要與主合同分離的嵌入衍生工具)以公允價值計量，並且作為金融衍生工具的一部分列示。任何超過金融衍生工具初始確認成本的收益都應構成負債。交易費用按照該工具初始確認時收益在負債和衍生工具中分配的比例在負債和衍生部分之間分配。與負債部分有關的交易費用在初始確認時作為負債的一部分。與衍生部分相關的則直接計入利潤表。

#### 金融負債的終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面金額的差異在利潤表中確認。

#### 衍生金融工具

本集團採用衍生金融工具，比如遠期貨幣合同和利率互換，對其與利率和外幣浮動相關的風險進行套期。此類衍生金融工具初始按訂立衍生合同之日的公允價值確認，後續按公允價值重新計量。如果衍生金融工具的公允價值為正，則衍生金融工具作為資產入賬，如果公允價值為負，則按負債入賬。

不符合套期會計處理條件的衍生金融工具的公允價值變動所產生的任何收益或損失直接計入當年利潤表中。

遠期貨幣合同公允價值的計算參考具有相似到期日的合同之當前的遠期匯率。利率互換合同公允價值的計算參考相似工具的市場價值或估計未來現金流量的現值。



### 3.4 主要會計政策(續)

#### 以供出售之持有或開發中物業

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

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

無須對以供出售之持有或開發中物業計提折舊。

#### 存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品。存貨按成本和可變現淨值兩者中較小者列賬。成本根據加權平均法計算，就在產品或產成品而言，成本包括直接材料、直接工資和按比例分攤的製造費用。可變現淨值根據估計售價減去估計完工和銷售費用計算。

#### 現金和現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

#### 準備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認準備。

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在資產負債表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入利潤表的財務費用。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 所得稅

所得稅包括當期稅項和遞延所得稅。所得稅在利潤表內確認，或者如果其與同期或不同期直接在權益中確認的項目有關，則在權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額計量。

遞延所得稅採用債務法，對資產負債表日的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面金額之間的所有暫時性差異確認遞延所得稅。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

- 遞延所得稅負債是由商譽或資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能足夠的應納稅利潤抵消可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延所得稅資產是由資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延所得稅資產確認為以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一資產負債表日對遞延所得稅資產的賬面金額予以復核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。相反，於每一資產負債表日應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產和負債，以在資產負債表日已執行的或實質上將執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

#### 物業銷售

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

#### 貨品銷售

銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付予客戶及所有權轉讓時。集團既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出商品實施有效控制。

#### 建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

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

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

#### 經營租賃收入

經營租賃收入按直線法確認。

#### 物業管理收入

會計期間內之物業管理收入在提供服務時確認。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 收入確認

##### 酒店經營業務收入

酒店經營業務收入是指由酒店通過提供客房出租，以及相關餐飲服務帶來的收入。收入在服務提供時或者商品出售時予以確認。

##### 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原有實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入利用原實際利率確認。

##### 股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

#### 以股份為基礎的支付交易

為了激勵和獎勵為本集團運營作出貢獻的符合條件的人員，本公司實行購股權計劃。本集團的僱員(包括董事)通過以股份為基礎的支付交易方式取得薪酬，而僱員通過提供勞務作為權益工具(「以權益結算的交易」)的對價。

與僱員進行的以權益結算的交易成本，參照其於授予日的公允價值計量。對以權益結算的交易進行估價時，不應考慮任何業績條件，惟與公司股價相關的條件(「市場條件」)，如適用，除外。

在滿足業績和/或服務條件的期間，應確認以權益結算的交易成本並同時相應增加權益，直到相關僱員完全取得獎勵權利之日(「行權日」)。行權日之前，於每個資產負債表日為以權益結算的交易確認的累計費用反映了等待期已屆滿的部分以及本集團對最終給予的權益工具數量之最佳估計。期間內於利潤表扣除或計入代表了期初和期末確認的累積費用的變動。

對於最終未能行權的獎勵不確認費用，除非行權條件是市場條件，這情況下無論是否滿足市場條件，只要其他所有業績條件得以滿足，均視作已行權。



### 3.4 主要會計政策(續)

#### 以股份為基礎的支付交易(續)

如果修改了以權益結算的獎勵的條款，則起碼要按照未修改條款的情況確認費用。另外，任何增加以股份為基礎的支付安排的公允價值的修改，或在修改日對僱員有利的變更，都要確認費用。

如果取消了以權益結算的獎勵，則於取消日視之為可行權，並立即確認該獎勵尚未確認的任何費用。但是，如果是新的獎勵替代被取消的獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如上段所述，被取消的獎勵和新獎勵被視為對原始獎勵的修改。

發行在外的購股權的稀釋效應通過每股收益計算中的額外股份的稀釋反映出來。

本集團採用香港財務報告準則第2號關於以權益結算的獎勵的過渡性規定，僅對於2002年11月7日後授予而於2005年1月1日以前未行權以及那些於2005年1月1日或以後授予的以權益結算的獎勵採用香港財務報告準則第2號。

#### 其他僱員福利

本集團依據現行中國法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之27%－30%提撥養老金，其中19%－22%的部分由本集團承擔，其餘部分由內地職工個人承擔。該政府部門負責公司退休員工的養老金給付。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已包含於隨附合併利潤表內。本集團除上述應提撥的統籌退休金及公積金供款外，無其它應盡的義務。

#### 借款費用

直接歸屬於符合條件資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。

#### 股利

董事建議的擬派期末股利作為在資產負債表權益內對留存溢利的分配單獨列示，直至其在股東大會上被予以批准。這些股利被股東批准並宣告發放後，確認為負債。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 外幣

##### (a) 功能和列報貨幣

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

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。以外幣列示的貨幣性資產和負債按資產負債表日的功能貨幣匯率重新折算。所有滙兌損益差額計入利潤表。以歷史成本計量的外幣非貨幣項目，按初始交易日的匯率計算。以公允價值計量的外幣非貨幣項目，按照公允價值之日的匯率計算。

##### (c) 集團公司

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

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

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

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

### 3.4 主要會計政策(續)

#### 或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確定需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或有負債或資產在財務報表中不予確認。

## 4. 重大會計估算及判斷

本集團財務報表的編製要求管理層對影響報告日收入、費用、資產和負債的金額，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

#### 判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，除了涉及會計估計的判斷之外，管理層還做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷：

##### 經營租賃－本集團作為出租人

本集團就旗下的投資性房地產組合簽定了商業租賃合同。本集團認為，本集團保留了透過經營租賃出租的這些房地產的所有權的所有重大風險和回報。

##### 投資性房地產和自用房地產的劃分

本集團決定房地產是否符合投資性房地產的條件，並制定出此類判斷的標準。投資性房地產指為賺取租金或資本升值或兩者兼顧而持有的房地產。憑此，本集團考慮一項房地產產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。

判斷是對各單項房地產作出的，以確定配套服務是否如此重要以致行使該房地產不符合投資性房地產的定義。

#### 估計的不確定性

於資產負債表日有關未來的關鍵假設以及其他關鍵估計的不確定性，對下一會計年度資產和負債賬面金額造成重大調整的重大風險列示如下：

##### 商譽的減值

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計未來來自現金產出單元的現金流量，同時選擇恰當的折現率計算那些現金流量的現值。商譽於2007年12月31日的賬面金額是港幣4.23億元(2006年：港幣0.76億元)。詳見附註21。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 4. 重大會計估算及判斷(續)

##### 估計的不確定性(續)

###### 投資性房地產公允價值的估計

缺乏活躍市場上類似房地產的現行價格時，本集團會考慮來自不同渠道的信息，包括：

- (a) 活躍市場上性質、狀況或地理位置不同(或受不同租賃或其他合同支配的)的房地產的現時價格，對其進行調整以反映這些差異的影響；
- (b) 不太活躍的市場上類似房地產的近期價格，對其進行調整以反映自發生交易之日以來經濟的變化對這些價格的影響；及
- (c) 根據對未來現金流量的可靠估計所作的折現的現金流量預測，輔以任何現有的租賃和其他合同，以及(如果可能)處於同一位置和狀況下的類似房地產的當前市場租金等外部證據，採用反映當前市場對現金流量的金額和時間的不確定性的估計的折現率。

本集團用以估計公允價值的主要假設包括那些與處於同一位置和狀況下的類似房地產的現行市場租金、恰當的折現率、預計未來市場租金和未來維修費用相關的假設。投資性房地產於2007年12月31日的賬面價值為18.22億港元(2006年：7.42億港元)。

###### 除商譽外的非金融資產減值

本集團於每一報告日評估是否有跡象表明非金融資產存在減值損失。沒有確定使用年限的無形資產每年一次或當有跡象表明存在減值情況時進行減值測試。其他非金融資產在有跡象表明其賬面價值無法收回時進行減值測試。評估使用價值時，管理層需要估計資產或現金產出單元的未來現金流並無選擇適當的折現率，將估計未來現金流量折成現值。

###### 衍生及其他金融工具的公允價值

不在活躍市場交易的金融工具(如場外交易衍生金融工具)其公允價值需要採用估價技巧來確定。本集團運用其判斷根據每一資產負債表日的市場條件選擇不同的方法，做出假定。

###### 所得稅(包括土地增值稅)

本集團適用於中國大陸的稅法。在確定稅費計提金額和納稅期限時需要重大判斷。在正常的經營過程中，很多交易和計算其最終稅率尚未確定。當該類事項涉及的最終稅賦與初始記錄不一致時，該差異會對確定該稅費計提期間的所得稅及遞延稅項產生影響。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 4. 重大會計估算及判斷(續)

##### 估計的不確定性(續)

##### 遞延所得稅資產和負債(包括土地增值稅)

於資產負債表日，遞延所得稅資產和負債應當根據適用的稅率和適用的稅法，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。當預計未來期間有足夠的利潤實現未利用可彌補虧損時，所有未利用可彌補虧損應確認為遞延所得稅資產。為了確定擬確認的遞延所得稅資產和負債，以及稅務計劃策略，管理層需要在估計未來應納稅所得額的金額和期間以及適用稅率時，運用重大判斷。

##### 會計估算的變更

##### 新企業所得稅法下稅率下降

於2007年3月16日，中國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(新所得稅法)，其於2008年1月1日生效。在新的所得稅法下，國內企業適用的企業所得稅稅率從2008年1月1日起由33%降至25%。所得稅稅率的這一下降預期將直接降低本集團2008年起的適用稅率。根據香港會計準則第十二條，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債的計量，應當採用與收回資產或清償債務的期間相一致的稅率。因此，企業所得稅稅率的變動對本集團於截至2007年12月31日止年度的財務狀況和經營成果產生了如下影響：

	2007
減少當期企業所得稅費用	152,846
增加重估準備	2,567
減少遞延所得稅資產	1,199
減少遞延所得稅負債	156,612

#### 5. 分部報告

分部資料按照本集團的主要分部報告基準－經營分部列報。確定本集團的地區分部時，收入歸屬於客戶所處區域的分部，資產歸屬於資產所處區域的分部。由於本集團的客戶和經營大部分都在中國大陸，所以無須列報更詳細的地區分部資料。

分部間的銷售和轉讓，參照向第三方銷售所採用的價格，按照當時現行的市場價格進行交易。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 5. 分部報告(續)

行業分部分析如下：

	於2007年					合計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	酒店經營	公司及其他分部	
<b>分部收入</b>						
對外銷售	3,209,511	40,846	38,202	39,030	22,857	3,350,446
營運利潤／(損失)／ 分部利潤／(損失)	555,733	968,581	(4,832)	(76,503)	211,154	1,654,133
融資收入						187,161
融資成本						(140,105)
融資收入淨額						47,056
應佔共同控制企業和 聯營企業溢利／(虧損)	—	—	3,082	—	(34,103)	(31,021)
除所得稅前利潤						1,670,168
所得稅費用						(641,960)
本年利潤						1,028,208
<b>分部資產及負債</b>						
分部資產	13,614,565	3,177,016	36,419	1,388,794	433,069	18,649,863
於聯營企業之權益	—	—	68,689	—	903,979	972,668
總資產	13,614,565	3,177,016	105,108	1,388,794	1,337,048	19,622,531
分部負債	9,525,136	1,314,449	31,652	50,203	2,117,736	13,039,176
總負債	9,525,136	1,314,449	31,652	50,203	2,117,736	13,039,176
<b>其他分部信息：</b>						
折舊	4,359	911	381	28,517	261	34,429
資本性開支	4,896,315	707,507	9	74,387	769	5,678,987
衍生工具的公允價值損失	—	—	—	—	51,825	51,825
投資物業的公允價值利得	—	942,269	—	—	—	942,269
減值損失	3,672	—	7,262	—	—	10,934

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

5. 分部報告(續)

	於2006年				合計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	公司及其他分部	
					重述
<b>分部收入</b>					
對外銷售	2,571,936	14,159	29,608	5,757	2,621,460
營運利潤／(損失)／ 分部利潤／(損失)	818,407	590,720	9,944	(227,933)	1,191,138
融資收入					115,674
融資成本					(129,680)
融資成本淨額					(14,006)
應佔聯營企業盈利／(損失)	(7,572)	–	1,375	(68,081)	(74,278)
除所得稅前利潤					1,102,854
所得稅費用					(730,965)
本年利潤					371,889
<b>分部資產及負債</b>					
分部資產	7,975,831	771,756	254,916	691,470	9,693,973
於共同控制企業之權益	–	–	–	54,448	54,448
於聯營企業之權益	433,685	–	61,514	–	495,199
總資產	8,409,516	771,756	316,430	745,918	10,243,620
分部負債	4,668,194	211,693	74,707	2,334,402	7,288,996
總負債	4,668,194	211,693	74,707	2,334,402	7,288,996
<b>其他分部信息：</b>					
折舊	5,003	–	516	55	5,574
商譽減值	–	–	2,468	–	2,468
資本性開支	2,954,644	309,811	59	952	3,265,466
衍生工具的公允價值損失	–	–	–	389,482	389,482
投資物業的公允價值利得	–	579,540	–	–	579,540
減值損失	1,977	–	–	–	1,977

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 6. 收入

收入，即本集團的營運收入，是指扣除預計銷售退回和商業折扣後，銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從投資物業收取及應收取的租金收入的淨額。

收入分析如下：

	2007	2006
出售持有或發展中物業之收益	3,395,319	2,723,347
建造智能化網絡基礎設施之收益	33,162	12,107
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收益	5,264	18,674
物業出租收益(附註18)	42,156	14,886
物業管理收入	24,206	6,081
酒店運營收益	41,095	-
	3,541,202	2,775,095
減：銷售税金(a)	(190,756)	(153,635)
	3,350,446	2,621,460

### (a) 銷售税金

銷售税金包括營業稅及附加稅

本集團按出售／預售物業收益、酒店運營收益、智能化住宅網絡設備安裝收益及租約收益的5%交納營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收益(扣除分包價款後)的3%繳納營業稅。在營業稅的基礎上，部分子公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的1%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%至4%計提。

## 7. 其他收入

	2007	2006
利息收入－定期貸出款	-	1,958
利息收入－給予聯營企業之貸款(附註46(a))	-	8,860
其他	969	-
	969	10,818



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 8. 其他收益／(損失)－淨額

	2007	2006 重述
投資物業公允價值溢利(附註18)	942,269	579,540
按公允價值透過損益列賬的衍生金融工具－公允價值損失 (附註34, 36)	(51,825)	(389,482)
物業、機器及設備處置損失	(175)	(379)
處置聯營企業權益溢利	—	2,344
清盤子公司損失(附註45)	—	(5,538)
與少數股東交易損失	—	(118,224)
企業合併溢利(附註44)	112,170	17,266
處置共同控制企業權益溢利(包括共同控制企業 發行給本集團的可換股債券的公允價值變動) (附註23, 24)	293,982	189,098
其他	6,317	(2,899)
	<b>1,302,738</b>	<b>271,726</b>

## 9. 按性質分類的費用

	2007	2006
存貨成本(不含折舊)	2,685,412	1,472,854
物業、機器及設備折舊(附註17)	34,429	5,574
僱員福利開支－包含董事薪酬		
－工資及薪酬	55,225	46,397
－退休和社會福利	15,748	10,321
	<b>70,973</b>	<b>56,718</b>
辦公室經營租賃費用	8,245	6,944
核數師酬金	4,938	2,966
提取壞賬準備(附註28)	10,934	1,977
物業銷售佣金	54,871	85,295
廣告成本	44,411	18,603
聯營企業相關商譽的減值	—	2,468
滙兌淨損益	—	16,752
其他費用	85,807	42,715
	<b>3,000,020</b>	<b>1,712,866</b>

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 10. 融資成本

	2007	2006 重述
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	197,578	112,040
有擔保票據利息－5年後全部償還(附註33)	140,724	95,802
可換股債券1利息－須於5年內全部償還(附註34)	—	2,084
可換股債券2利息－須於5年內全部償還(附註34)	7,349	23,034
	<b>345,651</b>	232,960
減：資本化作為以供出售之持有或開發中物業、持作長期投資之 開發中物業及在建工程的成本	<b>(205,546)</b>	(109,158)
融資成本	<b>140,105</b>	123,802
融資收入：		
銀行存款利息	(45,533)	(48,353)
匯兌淨損益	(141,628)	(61,443)
	<b>(187,161)</b>	(109,796)
於損益表中列支的融資收入／(成本)之淨額	<b>(47,056)</b>	14,006

截至2007年12月31日止年度，利息加權平均資本化率為7.56%（2006年：5.92%）。

## 11. 董事薪酬

按照上市規則和香港公司條例第161節，本年度董事薪酬披露如下：

董事姓名	2007			合計
	薪金	袍金	其他福利	
<b>執行董事</b>				
－施建先生	2,000	—	—	2,000
－李耀民先生	1,550	—	—	1,550
－虞海生先生	2,000	—	—	2,000
－蔣旭東先生	1,280	—	—	1,280
－李偉民先生	1,111	—	—	1,111
－錢仍輝先生(已於2007年離職)	375	—	—	375
<b>非執行董事</b>				
－張永銳先生	—	300	—	300
－金炳榮先生	—	225	—	225
－王汝笠(已於2007年離職)	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>				
－楊國榮先生	—	150	—	150
－耿毓修先生	—	120	—	120
－葉怡福先生	—	200	—	200
－基倫助爵(已於2007年離職)	—	50	—	50
－桑榮林(已於2007年離職)	—	—	—	—

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

11. 董事薪酬(續)

董事姓名	薪金	2006		合計
		袍金	其他福利	
<b>執行董事</b>				
— 施建先生	1,700	—	—	1,700
— 李耀民先生	1,600	—	—	1,600
— 虞海生先生	1,500	—	—	1,500
— 錢仍輝先生	1,500	—	—	1,500
— 蔣旭東先生	240	—	—	240
<b>非執行董事</b>				
— 張永銳先生	—	300	—	300
— 王汝笠先生	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>				
— 桑榮林先生	—	—	—	—
— 楊國榮先生	—	150	—	150
— 基倫勛爵	—	200	—	200
— 耿毓修先生	—	120	—	120
— 葉怡福先生	—	200	—	200

於截至2007年及2006年12月31日止年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於截至2007年12月31日止年度無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。(2006年：非執行董事王汝笠先生和獨立非執行董事桑榮林，放棄了收取酬金的權利)。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 12. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬僱員包括五名(2006年：四名)董事，他們的薪酬詳見上文附註11。2006年內餘下一名非董事的最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2007	2006
基本薪金、服務房屋津貼、購股權、其他津貼 和實物利益	—	1,755
退休計劃	—	12
	—	1,767

酬金屬下列等級的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2007	2006
0—1,000,000 港元	—	—
1,000,001 港元—1,500,000 港元	—	—
1,500,001 港元—2,000,000 港元	—	1

## 13. 稅項

	2007	2006
即期稅項		
— 企業所得稅	256,832	227,691
— 土地增值稅	333,903	288,680
	590,735	516,371
遞延所得稅(附註35)		
— 企業所得稅	51,225	214,594
本年稅項支出	641,960	730,965

### (a) 中國大陸企業所得稅

本集團之主要經營業務於中國境內進行，其在中國經營之子公司除永高建設之外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設註冊於經濟技術開發區所在城市的老城區之中外合資生產型企業，2007年度按27%的適用稅率繳納企業所得(2006年：27%)。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於2007年12月31日，預付所得稅約950萬港元(2006年：約0.23億港元)。

企業所得稅稅率變化所造成的影響已在附註4中披露。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**13. 稅項(續)****(b) 其他所得稅**

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。

**(c) 中國大陸土地增值稅**

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

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%-1.5%。預交之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2007年12月31日，預付土地增值稅約0.14億港元(2006年：約400萬港元)。

**(d) 代扣代繳個人所得稅**

根據新所得稅法，從2008年1月1日起，分派給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府能達成稅收協議，將有可能適用較低之代扣代繳稅率。於2008年2月22日，稅務局頒布了財稅(2008)1號文明確指出，於2007年12月31日，從留存收益中宣告並分派給中國境外一方之股利無須代扣代繳所得稅。

按照適用於本集團的除所得稅前利潤的一般適用之稅率33%而計算的稅項費用，與實際稅率計算的稅額費用的調節如下：

	2007	2006
除所得稅前利潤	1,670,168	1,102,854
按適用稅率33%計算之稅項金額	551,155	363,942
稅率變化對期初遞延所得稅的影響	(152,846)	—
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(1,035)	(534)
歸屬於共同控制企業和聯營企業的損益的所得稅影響	10,237	24,512
可扣稅的土地增值稅(分類為所得稅一部分)的所得稅影響	(110,188)	(95,264)
無須課稅之收入的所得稅影響	(262,149)	(83,557)
不可扣稅的費用的所得稅影響	124,429	233,186
集團內部物業轉移相關稅項	148,454	—
中國大陸企業所得稅	308,057	442,285
中國大陸土地增值稅	333,903	288,680
本年稅項支出	641,960	730,965

歸屬於聯營企業和共同控制企業的稅項為港幣0.11億元(2006：港幣450萬元)，分別計入合併利潤表的「應佔共同控制企業和聯營企業的溢利及虧損」。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 14. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2007年12月31日止年度，歸屬於母公司股東應佔合併利潤中，包括港幣3.31億元(2006：港幣1.46億元的虧損)的溢利已於本公司財務報表記賬(附註31(b))。

#### 15. 股息

	2007	2006
擬派期末股利－普通股每股0.035港元(2006：0.02港元)	<b>96,000</b>	44,000

於2007年度及2006年度內支付的股利分別約為0.19億港元(每股0.02港元)和0.43億港元(每股0.043港元)。2008年4月23日董事會提議，向2008年5月15日正式登記在冊之股東宣派2007年股利0.96億港元，根據2008年4月23日發行的普通股總數，宣派的股利約為每股0.035港元，該宣派之股利並不反映為應付股利，而作為2008年12月31日之利潤分配。

根據2007年5月7日董事會通過的決議，本公司向其股東以每0.1港元普通股作價0.02港元派發股票股利，股東同時可以選擇收取現金股利以代替其所有或部分股票股利的權利。於2007年6月22日(股東應於該日做出選擇)，持有總計972,276,786股股票的股東選擇現金股利方案，本公司支付了約0.19億港元的現金股利；此外，持有總計1,182,413,135股股票的股東選擇股票股利方案，本公司為此以每股2.61港元配發了9,060,637股股票(附註30(b))。

#### 16. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

計算基本的每股溢利金額時，以歸屬於母公司普通股股東的本年利潤和本年度已發行普通股的加權平均數為基礎，且為了反映本年度的發出的配股權以及資產負債表日後發放的股利，已對該加權平均數進行調整。

在計算每股稀釋溢利時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有兩類具有稀釋性的潛在普通股：可換股債券(附註34)和購股權(附註30)。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔溢利亦扣除可換股債券利息費用和公允價值評估的稅後影響數。對於購股權，應根據股票的市場價格(根據本公司全年平均股價計算)和尚未行使之購股權所附的認購價格，計算無償發行之普通股(「紅利股票」)的數量。該紅利股票被加至已發行之普通股，但是股東應佔溢利不予以調整。列示的各年度每股基本溢利和每股稀釋溢利的計算都進行了追溯調整。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**16. 歸屬於母公司普通股股東的每股收益(續)**

用以計算每股基本溢利和稀釋溢利的收入和股份數據列示如下：

	2007	2006 重述
歸屬於本公司普通股股東的利潤，用以計算每股基本溢利	1,019,040	53,842
可換股債券衍生工具部分的稅後公允價值虧損／(溢利)，除稅淨額(附註34)	(12,458)	178,122
可換股債券的利息，除稅淨額(附註10)	7,349	25,118
歸屬於母公司普通股股東的利潤	<b>1,013,931</b>	257,082
	<b>股份數</b>	
	2007	2006 重述
用以計算本年每股基本溢利已發行普通股之加權平均數(千股)	2,326,369	1,851,898
稀釋對普通股之加權平均數的影響		
購股權(千股)	—	198
可換股債券(千股)	52,926	221,453
	<b>2,379,295</b>	2,073,549
每股基本溢利(每股港仙)	<b>43.80</b>	2.91
每股稀釋溢利(每股港仙)	<b>42.61</b>	2.91

由於在考慮可換股債券的情況下於2006年12月31日之稀釋的每股收益金額會增加，可換股債券對本年度每股基本溢利產生反稀釋效應，所以在計算每股稀釋溢利時不予考慮。因此，2006年12月31日之每股稀釋溢利金額分別根據2006年度的溢利港幣53,842,000元(重述)，以及2006年度已發行普通股的加權平均數1,852,096千股計算。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 17. 物業、機器及設備

## 本集團

	2007					合計
	建築物	租賃改良 支出	傢具及 辦公設備	車輛	在建工程	
<b>成本</b>						
年初餘額	—	1,779	8,627	32,993	1,119,343	1,162,742
收購子公司(附註44)	—	1,549	2,734	8,002	—	12,285
添置	—	—	15,361	4,853	213,066	233,280
在建工程轉入	719,124	—	489,752	—	(1,208,876)	—
出售	—	(829)	(2,552)	(8,960)	—	(12,341)
匯兌折算差額	33,428	151	23,483	3,092	27,707	87,916
年末餘額	752,607	2,650	537,405	39,980	151,240	1,483,882
<b>累計折舊：</b>						
年初餘額	—	1,651	5,230	13,833	—	20,714
收購子公司(附註44)	—	—	2,304	293	—	2,597
本年折舊	9,516	31	19,330	5,552	—	34,429
出售	—	(829)	(933)	(4,752)	—	(6,514)
匯兌折算差額	362	90	968	1,280	—	2,700
年末餘額	9,878	943	26,899	16,206	—	53,926
<b>賬面淨值：</b>						
年末餘額	742,729	1,707	510,506	23,774	151,240	1,429,956
年初餘額	—	128	3,397	19,160	1,119,343	1,142,028



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 物業、機器及設備(續)

	2006				
	租賃改良 支出	傢具及 辦公設備	車輛	在建工程	合計
<b>成本</b>					
年初餘額	1,718	6,818	23,226	469,266	501,028
收購子公司	—	1,131	3,062	—	4,193
添置	—	1,204	8,544	633,448	643,196
出售	—	(768)	(2,662)	—	(3,430)
匯兌折算差額	61	242	823	16,629	17,755
年末餘額	1,779	8,627	32,993	1,119,343	1,162,742
<b>累計折舊：</b>					
年初餘額	1,425	3,847	10,708	—	15,980
收購子公司	—	528	686	—	1,214
本年折舊	173	1,261	4,140	—	5,574
出售	—	(592)	(2,030)	—	(2,622)
匯兌折算差額	53	186	329	—	568
年末餘額	1,651	5,230	13,833	—	20,714
<b>賬面淨值：</b>					
年末餘額	128	3,397	19,160	1,119,343	1,142,028
年初餘額	293	2,971	12,518	469,266	485,048

本年折舊費用已經計入銷售成本的部分約港幣0.29億元(2006年：約港幣152萬元)，計入營銷成本約港幣4.1萬元(2006年：約港幣16.8萬元)及計入管理費用約港幣587.1萬元(2006年：約港幣388.3萬元)。

建築物為一幢名為「綠洲仕格維花園酒店」的五十層酒店，從在建工程轉入，其於截至2007年12月31日止年度開始經營。該酒店矗立於2個地塊上，該地塊租期為50年，酒店擁有654間房外加2層餐廳。

於2007年及2006年12月31日，本集團的在建工程已經完工。該酒店被用作本集團銀行貸款及授信額度之抵押物。(附註32)

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 17. 物業、機器及設備(續)

## 本公司

	2007			
	租賃改良 支出	傢具及 辦公設備	車輛	合計
<b>成本</b>				
年初餘額	976	653	3,452	5,081
添置	—	109	—	109
出售	—	(162)	(3,568)	(3,730)
匯兌折算差額	71	46	116	233
年末餘額	1,047	646	—	1,693
<b>累計折舊：</b>				
年初餘額	848	570	1,505	2,923
本年折舊	31	34	—	65
出售	—	(162)	(1,555)	(1,717)
匯兌折算差額	64	36	50	150
年末餘額	943	478	—	1,421
<b>賬面淨值：</b>				
年末餘額	104	168	—	272
年初餘額	128	83	1,947	2,158
	2006			
	租賃改良 支出	傢具及 辦公設備	車輛	合計
<b>成本</b>				
年初餘額	943	624	3,333	4,900
添置	—	33	—	33
出售	—	(26)	—	(26)
匯兌折算差額	33	22	119	174
年末餘額	976	653	3,452	5,081
<b>累計折舊：</b>				
年初餘額	651	533	1,275	2,459
本年折舊	173	41	182	396
出售	—	(23)	—	(23)
匯兌折算差額	24	19	48	91
年末餘額	848	570	1,505	2,923
<b>賬面淨值：</b>				
年末餘額	128	83	1,947	2,158
年初餘額	292	91	2,058	2,441

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**18. 投資物業****本集團**

	2007	2006
年初餘額	765,328	48,927
持作長期投資之發展中物業轉入(附註20)	—	100,227
租賃土地轉入(附註19)	—	36,550
公允價值溢利/(損失)(附註8)	942,269	579,540
清盤子公司	—	(13,994)
投資物業的成本調整	41,553	—
匯兌折算差額	93,225	14,078
年末餘額	<b>1,842,375</b>	765,328

於2007年12月31日，投資物業主要包括由本集團所持有的位於上海市市中心內之三層商鋪，其公允價值約1,806,000,000港元。該商鋪營運租賃的期限為1至15年。

投資物業於各報告期日之估值由管理層履行，並由外部估值師至少每年復核一次。於2007年12月31日投資物業由合格獨立估值師—中和邦盟評估有限公司，根據貼現現金流量評估確定。

本集團持作投資之物業之賬面價值分析如下：

	2007	2006
在中國大陸持有		
50年期以上之租賃	1,826,356	750,398
10至50年期之租賃	16,019	14,930
	<b>1,842,375</b>	765,328

投資物業已用於銀行借款之抵押，詳見附註32。

於年內本集團在合併利潤表中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2007	2006
租金收入(附註6)	42,156	14,886
產生租金收入之投資物業的直接運營費用	—	3,802

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 19. 預付土地租賃款

## 本集團

	2007	2006
在中國大陸持有		
– 50年期以上之租賃	3,224,599	2,426,967
– 10至50年期之租賃	3,438,411	406,651
	<b>6,663,010</b>	<b>2,833,618</b>

本集團之租賃土地系預付經營租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2007	2006
年初餘額	2,833,618	960,677
添置	783,413	517,058
收購子公司(附註44)	3,749,796	1,716,910
出售已完工之物業	(557,048)	(327,566)
資本化為發展中物業之攤銷	(61,589)	(25,148)
轉入投資物業(附註18)	—	(36,550)
處置子公司	(469,886)	—
匯兌折算差額	384,706	28,237
年末餘額	<b>6,663,010</b>	<b>2,833,618</b>
分析如下：		
非流動部分：關於持作長期投資之開發中物業	1,108,527	244,827
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	5,554,483	2,588,791
	<b>6,663,010</b>	<b>2,833,618</b>

於2007年及2006年12月31日，部分本集團經營租賃土地已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註32。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**20. 持作長期投資之發展中物業****本集團**

	2007	2006
年初餘額	277,325	65,423
增加(包括利息資本化及租賃土地攤銷)	555,695	135,303
收購子公司	—	174,508
轉入投資物業(附註18)	—	(100,227)
匯兌折算差額	47,104	2,318
年末餘額	880,124	277,325

於2007年及2006年12月31日，所有持作長期投資之開發中物業位於中國瀋陽。

**21. 商譽****本集團**

	2007	2006
<b>成本</b>		
年初餘額	75,512	—
收購子公司(附註44)	330,467	75,512
匯兌折算差額	16,648	—
年末餘額	422,627	75,512
<b>累計減值</b>		
年初及年末餘額	—	—
<b>賬面淨值</b>		
年末餘額	422,627	75,512
年初餘額	75,512	—

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 22. 於子公司之投資及應收子公司款項

## (a) 於子公司之投資

## 本公司

	2007	2006
應佔非上市公司之淨資產，成本值	<b>4,260,440</b>	2,027,472

如下為2007年12月31日之主要子公司詳情：

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		2007	2006			
上海信東實業有限公司 (「信東」)	中國 1993年5月28日	98%	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產 中介服務
上海上置物業管理有限公司) (「上置物業」)(i)	中國 1995年9月1日	98.57%	64.2%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業有限公司 (「綠洲花園」)	中國 1998年9月29日	98.75%	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司 (「永高建設」)	中國 1999年8月4日	98.96%	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及 提供建造服務
上海住富房地產發展有限公司 (「住富」)(c)(i)	中國 2000年8月11日	50.36%	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海)有限公司 (「安信置地」)	英屬維爾京群島 2001年9月29日	52%	52%	100美元	100美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司 (「安信復興」)	中國 2002年4月16日	51.48%	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司 (「航頭高夫」)	中國 2002年6月14日	98%	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 22. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

## (a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		2007	2006			
上海金午置業有限公司 (「上海金午」)	中國 2002年8月12日	96.80%	96.80%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發
上海琴海置業有限公司 (「琴海」)	中國 2002年10月28日	100%	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發
上海仕格維 大酒店有限公司 (「仕格維」)	中國 2002年12月9日	56%	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽華銳世紀投資發展 有限公司 (「華銳世紀」)(ii)	中國 2004年12月22日	51%	51%	52,500,000美元	52,500,000美元	房地產開發
瀋陽華銳世紀資產管理 有限公司 (「華瑞資產管理」)(ii)	中國 2007年10月30日	51%	—	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
瀋陽華建置業有限公司 (「瀋陽華建」)	中國 2006年11月3日	100%	100%	45,000,000美元	45,000,000美元	房地產開發
上海碩誠置業有限公司 (「碩誠」)(iii)	中國 2003年1月29日	100%	44.53%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發
上海蒙山置業有限公司 (「蒙山」)(iv)	中國 2002年6月12日	29.91%	—	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產 發展有限公司 (「遼寧高校」)(v)	中國 2000年12月4日	70%	—	589,500,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 22. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

### (a) 於子公司之投資(續)

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的一部分。本董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故不再列示。

除了以上披露外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島的幾家投資控股子公司的名義股權。所有在中國註冊的子公司都為有限責任公司。

- (i) 於截至2007年12月31日止年度，本集團收購上置物業部分股份，使本集團控股比例由64.2%增至98.57%。
- (ii) 華銳資產管理根據中國法律於2007年10月30日從華銳世紀投資分立新設成立的公司，註冊資本合計為1,000萬美元(約7,800萬港元)。本集團持有華銳資產管理51%的股權。
- (iii) 於截至2007年12月31日止年度，本集團收購碩誠部分股份，使本集團控股比例由44.53%增至100%。企業合併詳見附註44。
- (iv) 於截至2007年12月31日止年度，本集團收購蒙山29.91%的股份。企業合併詳見附註27(f)和附註44。
- (v) 於截至2007年12月31日止年度，本集團收購遼寧高校70%的股份。企業合併詳見附註44。

### (b) 應收子公司款項

#### 本公司

除應收安信置地的以3%(2006年：3%)之年利率計息之無抵押且無固定償還期的款項約7,410萬港元(2006年：7,150萬港元)以及應收華銳世紀投資的450萬美元款項外，本公司其他應收子公司之款項均無抵押，免息且無固定還款期限。應收安信置地之款項的具體情況如下：

本公司於2002年5月29日公告本公司向第三方收購安信置地52%的權益。根據股東協議，本集團與賣方(持有剩餘48%股東權益)同意按照各自所持有的安信置地的股份，按照一般商業條款向安信置地提供股東貸款。安信置地系一家投資控股公司，其唯一的資產系持有某一物業發展項目99%的權益。於2007年12月31日，安信置地的所有股東借款約7,410萬港元均由本集團提供。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 23. 於共同控制企業和聯營企業的權益

### (c) 其他

	本集團		本公司	
	2007	2006	2007	2006
進一步收購子公司股權的預付款 (i)	41,801	-	41,801	-
對美蘭華府剩餘持有的股權 (ii)	21,358	-	-	-
	<b>63,159</b>	-	<b>41,801</b>	-

(i) 於2007年6月29日，本集團作為受讓方，住富的少數股東作為轉讓方(「轉讓方」)簽訂了轉讓協議(「轉讓協議」)，雙方約定本集團以7,000萬元人民幣(等值於約6,600萬港元)的現金作為對價取得住富49%的股份。轉讓完成後，使本集團對住富的控股比例從51%增至100%。截至財務報表報出日，此交易尚待中國大陸有關機構批准。截至2007年12月31日，本集團已支付現金約4,200萬港元給轉讓方，在資產負債表上記錄為其他非流動資產。

(ii) 於截至2007年12月31日止年度，由於第三方注資，本集團對上海美蘭華府房地產有限公司(「美蘭華府」)的股權由100%減至10%。於資產負債表日，剩餘的10%股份，共計2,100萬港元，被記錄為其他非流動資產。詳見附註45。

於2008年1月，剩餘的10%股份以2,000萬元人民幣(等值2,100萬港元)作為對價轉讓給同一投資方。據此，本集團不再持有美蘭華府的股權。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**23. 於共同控制企業和聯營企業的權益(續)****本集團**

	2007	2006
應佔淨資產		
於共同控制企業的權益	—	54,448
於聯營企業的權益	<b>972,668</b>	495,199

本集團與共同控制企業及聯營企業的應收應付往來款餘額在財務報告附註46中分別列示。

於2007年本集團聯營企業的詳情如下列示：

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		2007	2006			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國 1997年5月6日	26%	26%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海奧達光電子有限公司 (「奧達光」)	中國 2000年3月23日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品及 計算機軟硬件 的開發和銷售
上海電信住宅寬頻網絡有限公司 (「住宅寬頻」)	中國 2000年10月24日	39.19%	39.19%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設
中國新城镇發展有限公司 (「中國新城镇」)(a)	英屬維爾京群島 2006年1月4日	45.15%	49%	50,935,231美元	50,935,231美元	土地開發建設

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 23. 於共同控制企業和聯營企業的權益(續)

### (a) 與金羅店和中國新城鎮相關重組

於截至2006年12月31日止年度，本公司與金羅店另一外資合資企業夥伴(「外方投資者」)以及中國新城鎮訂立協議(「協議」)。據此協議，以及2006年12月為中國新城鎮上市而執行的重組計劃，本集團與外方投資者將於金羅店之股本權益45.26%及27.37%分別出售給中國新城鎮。本集團獲得4,900股中國新城鎮股份(佔49%股權)及票面總金額12,173,833.93美元(約94,712,428.98港元)，每股中國新城鎮股份轉換價格為3,443.80美元(約26,792.76港元)之可轉股票據(「可換股票據」)；外方投資者獲得5,100股(佔51%股權)中國新城鎮股份。

除非已根據a)中國新城鎮股份首次於一家認可交易所開始買賣之日；及b)可換股票據發行日期後兩周年之日(「到期日」)，之條款及條件孰早轉換，可換股票據將於到期日按其本金之100%金額予以贖回。

於本協議完成但於可轉換票據轉換前，本集團在金羅店的股權從45.26%降至35.59%，即處置金羅店9.67%的股權。根據可轉換票據的條款，本集團於金羅店的股權在行使3,535股中國新城鎮股票轉換權後，將回升至45.26%(假設轉換前沒有其他涉及股票的交易發生)。

於2006年12月31日處置權益之收益約1.89億港元於2007年合併利潤表之「其他收益/(損失)－淨額」中列示(附註8)。於2006年12月31日可換股票據以「以公允價值計量且變動計入損益的金融資產」於合併資產負債表中列示(附註24)。

於2007年11月14日，中國新城鎮成為在新加坡交易所的上市公司。根據協議，中國新城鎮在本公司在執行可轉換票據轉換權時，配發265,125,000股給本公司(相當於股權分立前原3,535股)。本集團對中國新城鎮的投資由49%減至45.15%，於金羅店所佔權益由35.59%減至32.79%。處置收益(包括中國新城鎮發行給本公司的可換股票據之公允價值變動)約2.94億港元於2007年12月31日在利潤表中確認(附註8)。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 23. 於共同控制企業和聯營企業的權益(續)

### (b) 共同控制企業和主要聯營企業的財務信息概述

以下列表反映了本集團共同控制企業和主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家財務報表：

#### (i) 中國新城鎮與金羅店

	2007	2006
中國新城鎮及其子公司(包括金羅店)		
於合併財務報表中的資產和負債		
流動資產	5,307,140	2,191,929
非流動資產	2,834,912	2,519,443
流動負債	(4,658,793)	(990,254)
非流動負債	(631,153)	(3,060,332)
淨資產	2,852,106	660,786
歸屬於：		
少數股東權益	534,930	308,234
母公司股東權益	2,317,176	352,552
	2,852,106	660,786
利潤		
	2007	2006
	中國新城鎮	金羅店之合併
	之合併利潤	利潤(金羅店
	(包括作為	成為中國
	中國新城鎮	新城鎮
	子公司的金羅店)	子公司之前)*
收入及其他收入	488,745	750,092
成本費用合計	(787,905)	(764,836)
稅項	19,312	4,958
稅後虧損	(279,848)	(9,786)
歸屬於：		
少數股東	15,784	(60)
母公司股東	(295,632)	(9726)
	(279,848)	(9,786)

\* 取自金羅店2006年12月31日財務報表。鑒於2006年12月31日金羅店重組後成為中國新城鎮(重組之前無經營活動)的子公司，金羅店的財務報表已並入中國新城鎮的合併報表內。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

23. 於共同控制企業和聯營企業的權益(續)

(b) 共同控制企業和主要聯營企業的財務信息概述(續)

(ii) 寬頻

	2007	2006
資產	240,616	248,561
負債	(138,558)	(168,265)
收入	84,320	75,565
利潤	15,323	9,698

(iii) 碩誠

	2006
資產	3,098,226
負債	(2,673,125)
收入	—
淨損失	(18,049)

於截至2007年12月31日止年度碩誠已成為本集團子公司，故其財務報表已併入本集團的合併報表內。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 24. 以公允價值計量且變動計入損益的金融資產

### 本集團

以公允價值計量且變動計入損益的金融資產系中國新城鎮向本集團配發之可換股票據(見附註23(a))。

上述可換股票據包括一嵌入衍生工具，即換股權。本集團將整個可換股票據指定為「以公允價值計量且變動計入損益的金融資產」，而非將轉股權與主合同分離。

以公允價值計量且變動計入損益的金融資產初始以公允價值紀錄。由於該可換股票據不在活躍市場流通，本集團聘請合格獨立估值師中和邦盟評估有限公司，利用評估技術取得該可換股票據的公允價值。

於2007年11月13日，該可換股票據已轉換為中國新城鎮的股權，具體細節見本財務報告附註23。

## 25. 以供出售之持有或發展中物業

### 本集團

	2007	2006
原值		
— 在中國上海	3,238,752	2,115,706
— 在中國瀋陽	870,771	259,602
	<u>4,109,523</u>	<u>2,375,308</u>

於2007年及2006年12月31日，部分本集團所持有的以供出售之持有或發展中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註32。

## 26. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2007	2006	2007	2006
預付營業稅(附註37)	37,677	39,816	—	—
預付銷售佣金予房地產代理	—	12,116	—	—
預付設備款	33,252	10,320	—	—
已簽約在建物業	—	8,200	—	—
其他	7,962	3,727	638	—
	<u>78,891</u>	<u>74,179</u>	<u>638</u>	<u>—</u>

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

27. 其他應收款

	本集團		本公司	
	2007	2006	2007	2006
衍生金融負債保證金 (a)	—	53,272	—	53,272
應收子公司少數股東之款項 (b)	20,743	168,631	—	—
為今後合作支付給第三方的誠意金 (c)	202,905	—	—	—
應收本公司控股股東款項 (d)	513,084	—	—	—
施工單位的報銷費用	18,507	11,064	—	—
投標地塊支付給代理公司之定金 (e)	170,867	—	—	—
其他	180,358	19,822	252	2,691
	<b>1,106,464</b>	<b>252,789</b>	<b>252</b>	<b>55,963</b>

- (a) 本集團簽訂一信用協議，以作為與外部銀行金融衍生工具之補充(附註36)。根據該信用協議，若該衍生工具的價格下降，本集團則必須為該衍生工具的未來結算而支付定金。於2006年12月31日，本集團據此信用補充協議，向外部銀行支付6,800,000美元之定金(折合約0.53億港元)。於2007年12月31日，隨著本年度內取消原協定的衍生金融工具的協議的訂立，該筆定金被解凍。
- (b) 應收子公司少數股東之款項為免息且無固定償還期。於資產負債表日後，該款項已於2008年4月由福程實業全額償還。
- (c) 於2007年12月12日，本集團與第三方公司(「合作方」)簽署意向書，根據意向書，雙方同意共同開發項目，若合作方能夠通過與另一方進行單獨交易獲得開發該項目的權利。本集團支付給合作方1.9億元人民幣作為與此合同有關的誠意金。誠意金為免息。資產負債表日後，於2008年3月，由於合作方未能獲得開發該項目的權利，誠意金已全額收回。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 27. 其他應收款(續)

- (d) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(原名「好時光資源有限公司」，本公司「控股方」，或「賣方」)，與獨立第三方(「原股東」)簽署收購協議(「賣方收購協議」)，根據收購協議，買方同意收購康明投資有限公司(「康明」)的全部股權(「待售股份」)，對價為1,600,000,000港元，康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，賣方與本公司一子公司(「買方」)簽署收購協議(「收購協議」)。根據收購協議，買方同意購買待售股份，對價為1,600,000,000港元。由此收購協議，對價繳足方式由本公司按發行價每股3.04港元發行526,315,789股股份償付。佔本公司現已發行股本之23.80%，佔本公司經發行代價股份擴大之後已發行股本之19.22%。配股日之股票市價為3.36每股港元。

於2007年11月15日，賣方，本公司與買方，原股東及康明，簽訂了補充協議，協議日期為2007年11月15日(「補充協議」)。

遼寧高校為兩個物業的開發商(「物業」)，已在2007年8月成功中標了一塊面積達153,696平方米的地塊(「土地」)。物業和土地都位於中國瀋陽。土地的總購買成本包括可能產生的動遷安置成本，預計約人民幣1,192,680,960元(「土地購買成本」)。此外，於收購完成日，遼寧高校除了土地和未出售物業，還擁有其他資產(「資產」)和其他負債(「負債」)。

根據收購協議，原股東同意支付給遼寧高校土地購置款，並將承擔所有負債，並就原股東及/或持有遼寧高校餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債賠償遼寧高校有關應付款項。若有原股東支付給賣方的款項，賣方同意將該款項轉付給本集團。原股東也有權通過賣方收到集團的資產，並就原股東及/或持有遼寧高校餘下30%股權之股東仍未收到之該等資產向遼寧高校收取。

根據收購協議，賣方已向買方承諾，將支付遼寧高校土地購置款，並將承擔所有負債，並就原股東及/或持有遼寧高校餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債賠償遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日還未獲得該土地相關的土地使用權，賣方承諾在2009年12月30日或之前，支付給本公司16億港元。

上述款項中，有5.15億元人民幣(5.49億港元)本集團已收到，截至2007年12月31日，與該交易相關未收到的應收款為4.8億元人民幣(5.13億港元)。

- (e) 於2007年12月12日，本集團與某第三方代理簽訂意向書，本集團聘請該代理公司投標一塊地塊。在該交易中，本集團支付合計1.71億港元給該代理公司作為定金。定金免除利息。資產負債表日後，於2008年2月，由於代理未中標，定金已全額收回。

上述資產均未過期或減值。上述與應收款項相關之金融資產無拖欠情況。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**28. 應收賬款****本集團**

	2007	2006
應收賬款	65,751	22,163
減：壞賬準備	(10,934)	(1,977)
	54,817	20,186

應收賬款的帳齡分析如下：

	2007	2006
1年以內	53,238	10,067
1年至2年	1,579	10,119
2年以上	10,934	1,977
	65,751	22,163

賬齡為2年內的應收賬款沒有超過信用期且沒有發生減值，其主要是應收具良好信譽的客戶的款項。本集團對此金額的應收賬款無重大抵押或擔保。

應收賬款之計提壞賬準備的變動如下：

	2007	2006
年初	1,977	-
計提壞賬準備(附註9)	10,934	1,977
沖銷壞賬準備	(1,977)	-
年末	10,934	1,977

上述計提之應收賬款壞賬準備為個別計提之壞賬準備，金額為約港幣1,100萬元(2006：約港幣200萬元)，該應收賬款賬面金額為港幣1,100萬元(2006：約港幣200萬元)。個別計提壞賬準備之應收賬款都是賬齡超過2年，預計僅部分應收款項能夠予以收回。本集團對此金額的應收款項無任何抵押或擔保。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 29. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2007	2006	2007	2006
現金	1,570	417	12	217
活期存款	1,850,199	1,010,326	269,470	61,089
現金及現金等價物	1,851,769	1,010,743	269,482	61,306
已抵押之存款(a)	85,494	11,068	—	—
限制性銀行存款	2,096	4,093	—	—
現金及銀行存款	1,939,359	1,025,904	269,482	61,306

(a) 於2007年12月31日，約8,500萬元之銀行存款因作為銀行票據擔保而被限制使用(2006年：1,100萬元之銀行存款因作為銀行授信的擔保而被限制使用)。

現金及銀行存款餘額的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2007 港元 等值 千港元	2006 港元 等值 千港元	2007 港元 等值 千港元	2006 港元 等值 千港元
港元	263,207	45,330	251,732	45,218
美元	34,398	71,083	17,750	16,088
人民幣	1,641,754	909,491	—	—
	1,939,359	1,025,904	269,482	61,306

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中國大陸的中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可以通過有權進行外幣業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**29. 現金及現金等價物(續)**

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率獲取利息。通知存款的存款期分為一天至七天不等，依本集團之即時現金需求而定，並按照相應之通知存款利率獲取利息。銀行存款與保證金存在近期無不良信用記錄之銀行。現金和現金等價物及抵押存款的賬面金額與其公允價值接近。

**30. 股本****本集團及本公司**

	股份數目 (千計)	金額		
		普通股	股份溢價	合計
<b>於2006年1月1日</b>				
如前列報	1,509,830	150,983	708,088	859,071
以前年度調整(附註2)	—	—	13,943	13,943
重述	1,509,830	150,983	722,031	873,014
行使購股權時派發股份(a)	1,500	150	1,150	1,300
發行以股代息股份(b)	22,925	2,293	34,892	37,185
可換股債券轉股時發行股份(c)	398,805	39,880	588,989	628,869
發行股份—配售(d)	212,000	21,200	481,018	502,218
<b>於2006年12月31日</b>	<b>2,145,060</b>	<b>214,506</b>	<b>1,828,080</b>	<b>2,042,586</b>
<b>於2007年1月1日</b>				
如前列報	2,145,060	214,506	1,656,624	1,871,130
以前年度調整(附註2)	—	—	171,456	171,456
重述	2,145,060	214,506	1,828,080	2,042,586
發行以股代息股份(b)	9,061	906	22,742	23,648
可換股債券轉股時發行股份(c)	57,407	5,740	115,932	121,672
收購子公司發行股份(e)	526,316	52,632	1,715,789	1,768,421
<b>於2007年12月31日</b>	<b>2,737,844</b>	<b>273,784</b>	<b>3,682,543</b>	<b>3,956,327</b>

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 30. 股本(續)

普通股的授權數目總額為40億股(2006年：40億股)，每股面值為0.10港元(2006年：每股面值0.10港元)。所有已發行股份均已全數繳足。

- (a) 經2002年5月23日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。該購價由董事會決定並將取購股權授出日期前5個交易日在聯交所取得的平均收市價和購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權授予僱員之時起即已歸屬，且無須完成服務期即可享有購股權。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或2009年11月11日(以較早者)屆滿。

2006年行使的股票期權使得本集團分別以每股0.94港元發行了500,000股票和每股0.83港元發行了1,000,000股票。於2006年12月31日和2007年12月31日沒有未行使的股票期權。

- (b) 根據2006年5月7日股東大會通過的決議，本公司向其股東以每0.1港元普通股作價0.02港元派發股票股利，股東同時可以選擇收取現金股利以代替其所有或部分股票股利的權利(附註15)。因此，於本年度增發之股份如下：

	新發行之 普通股 數量	每股 普通股股份 發行價格	發行日期
截至2006年12月31日止年度末期股利	9,060,637	2.61 港元	2007-6-22

- (c) 於截至2006年及2007年12月31日止年度，債券持有人已以相關轉換價格行使可換股債券之換股權，據此本公司發行下述普通股股份：

普通股股份發行日期	可換股債券2 (1.35港元的普通股)	
	可換股債券 面值	新發行普通股 股份數量
2007年1月	5,000,000	3,703,703
2007年3月	8,000,000	5,925,925
2007年5月	44,500,000	32,962,960
2007年6月	10,000,000	7,407,407
2007年7月	10,000,000	7,407,407
合計	77,500,000	57,407,402

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 30. 股本(續)

普通股發行日期	可轉換債券1 (以每普通股 1.116港元的轉換價格)		可轉換債券2 (以每普通股 1.35港元的轉換價格)	
	可換股 債券面值	新發行普通 股股份數量	可換股 債券面值	新發行普通 股股份數量
2006年1月	11,000,000	9,856,630	—	—
2006年2月	62,000,000	55,555,551	—	—
2006年3月	102,000,000	91,397,842	—	—
2006年4月	43,000,000	38,530,464	181,000,000	134,074,071
2006年5月	—	—	8,000,000	5,925,925
2006年6月	8,000,000	7,168,458	—	—
2006年9月	—	—	8,000,000	5,925,925
2006年11月	—	—	31,000,000	22,962,961
2006年12月	—	—	37,000,000	27,407,406
合計：	226,000,000	202,508,945	265,000,000	196,296,288

- (d) 於2006年12月5日，上置投資控股有限公司，施建先生及本公司與花旗集團全球市場香港期貨與證券有限公司達成配售協議(「配售協議」)。根據配售協議，上置投資控股有限公司同意有條件地按配售價認購212,000,000股新股份，相當於本公司現有已發行股本之約11.12%，及本公司經認購擴大之已發行股本之約10.01%。該新股認購價為每股2.42港元。發行成本約10,822,000港元。
- (e) 本公司就收購康明發行了526,315,789股。收購的具體細節見財務報告附註44(b)。

### 31. 其他儲備

#### (a) 本集團

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於本財務報表之合併權益變動表。

根據中國的有關法律及法規，在中國註冊成立的公司應從法定會計報表的淨溢利(彌補以前年度之損失後)中提取一定的法定儲備，以作特定用途。

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

本集團於中國以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定賬目淨溢利中提取10%為法定盈餘公積。法定盈餘公積餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。此外，還可以根據公司之董事會決定從法定淨溢利中提取任意盈餘公積。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 31. 其他儲備(續)

## (b) 本公司

	購股權 儲備	匯率波動 儲備	可轉換債券 的權益部分	留存溢利	合計
2006年1月1日餘額					
如前列報	248	(233)	28,443	72,263	100,721
以前年度調整(附註2)	–	–	(28,443)	(36,717)	(65,160)
重述	248	(233)	–	35,546	35,561
匯兌折算差額	–	46,738	–	–	46,738
本年在權益中確認的總收入和費用	–	46,738	–	–	46,738
本年虧損	–	–	–	(145,760)	(145,760)
本年總收入和費用	–	46,738	–	(145,760)	(99,022)
分配2005年股利					
– 現金股利(附註15)	–	–	–	(42,921)	(42,921)
– 股份股利(附註30)	–	–	–	(37,185)	(37,185)
2006年12月31日餘額	248	46,505	–	(190,320)	(143,567)



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

31. 其他儲備(續)

(b) 本公司(續)

	購股權 儲備	匯率波動 儲備	可轉換債券 的權益部分	留存溢利	合計
2007年1月1日餘額					
如前列報	248	47,431	1,208	44,926	93,813
以前年度調整(附註2)	–	(926)	(1,208)	(235,246)	(237,380)
重述	248	46,505	–	(190,320)	(143,567)
匯兌折算差額	–	215,984	–	–	215,984
本年在權益中確認的總收入和費用	–	215,984	–	–	215,984
本年溢利	–	–	–	330,987	330,987
本年總收入和費用	–	215,984	–	330,987	546,971
分配2006年股利					
– 現金股利(附註15)	–	–	–	(19,446)	(19,446)
– 股票股利(附註30)	–	–	–	(23,648)	(23,648)
2007年12月31日餘額	248	262,489	–	97,573	360,310

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 32. 計息銀行及其他借款

## 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2007	2006 重述	2007	2006 重述
短期銀行借款				
— 抵押借款	956,856	263,760	—	—
— 無抵押借款	—	75,000	—	75,000
其他短期借款				
— 無抵押借款	—	17,916	—	—
短期借款合計	956,856	356,676	—	75,000
長期銀行借款				
— 抵押借款	2,640,219	1,410,522	296,554	289,790
其他長期借款				
— 無抵押借款	196,706	—	196,706	—
長期借款合計	2,836,925	1,410,522	493,260	289,790
長期銀行借款到期情況如下：				
— 1年內到期	207,714	380,364	142,182	289,790
— 1至2年內到期	1,060,050	84,602	139,503	—
— 2至3年內到期	757,764	945,556	125,128	—
— 3年至5年內到期	811,397	—	86,447	—
	2,836,925	1,410,522	493,260	289,790
減：一年內到期之長期借款	(207,714)	(380,364)	(142,182)	(289,790)
長期借款	2,629,211	1,030,158	351,078	—

## 短期銀行借款－抵押借款

於2007年12月31日，約7.17億港元之短期銀行借款(2006年：4,000萬港元)系由本集團之租賃土地抵押及部份銀行存款作為保證金。

於2007年12月31日，約2.4億港元之短期銀行借款(2006年：2.24億港元)系由本公司及本集團一子公司共同擔保。

## 其他短期借款－無抵押借款

於2006年12月31日，約1,800萬港元之無抵押短期借款來源於一家國有資產管理公司。該筆借款於截至2007年12月31日年度內已全部償還。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 32. 計息銀行及其他借款(續)

#### 本集團及本公司

#### 長期銀行借款－抵押借款

於2007年12月31日，長期銀行借款中包括約26.4億港元(2006年：約11.2億港元)系由本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或開發中物業及建築物抵押。

#### 其他長期借款－無抵押借款

於2007年12月31日，約1.97億港元之無抵押長期借款來源於外部銀行，該借款作為終止於截至2007年12月31日年度訂立的交叉貨幣掉期的對價(附註36)。

#### 銀行借款抵押安排合計

於2007年12月31日，如前述段落所披露的本集團的短期銀行借款、長期銀行借款及借款授信額度系由銀行存款港幣約8,500萬元(2006年：無)(附註29)租賃土地約6.49億港元(2006年：約4.3億港元)(附註19)、投資物業約18.06億港元(附註18)、供出售之持有或發展中物業約2,244百萬港元(2006年：約990百萬港元)(附註26)以及在建物業約12.23億百萬港元(2006年：約1,119百萬港元)(附註17)抵押。

於資產負債表日上述借款適用的利率如下

	2007			2006		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	—	—	6.6760%	5.5000%	—	6.1227%
其他短期借款	—	—	—	—	—	5.5200%
長期銀行借款	6.6342%	—	7.5525%	—	7.2500%	6.5552%
其他長期借款	—	6.0059%	—	—	—	—

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值約與其公允價值相當。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位(折港幣)：

	本集團		本公司	
	2007	2006	2007	2006
港元	593,658	75,000	296,555	75,000
美元	196,706	289,789	196,705	289,790
人民幣	3,003,417	1,402,409	—	—
	3,793,781	1,767,198	493,260	364,790

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**32. 計息銀行及其他借款(續)**

於資產負債表日本集團有下列未提取之借款授信額度：

	2007	2006
浮息授信額度		
- 1年內到期	116,403	25,000
- 1年以上到期	154,558	179,158
	270,961	204,158

**33. 有擔保票據**

本集團及本公司

	美元千元
有擔保票據的賬面價值	200,000
減：發行費用	(6,841)
公允價值初始確認	193,159

	2007		2006	
	美元千元	等值 港幣千元	美元千元	等值 港幣千元
年初金額	196,816	1,535,167	-	-
發行	-	-	193,159	1,549,828
匯兌損益	-	(319)	-	(43,188)
加：利息費用(附注10)	18,029	140,724	12,282	95,802
減：支付的利息費用	(17,250)	(134,644)	(8,625)	(67,275)
年末金額	197,595	1,540,928	196,816	1,535,167

於2006年4月24日，本公司發行總額為200,000,000美元按每年8.625%之固定利率計息之有擔保票據(「有擔保票據」)，該票據於2013年4月24日(「到期日」)到期。該有擔保票據由本公司所有不在中國境內成立之投資控股子公司(除安信置地(上海)有限公司以外)提供共同擔保。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 33. 有擔保票據(續)

從2006年10月24日起，有擔保票據之利息須於每半年於4月24日及10月24日到期支付；對於有擔保票據之本金，本公司設有如下贖回方式：

- a) 於2009年4月24日前，本公司可選擇以若干股權發售之所得款項現金淨額，分一次或多次按相等於108.625%本金額之贖回價，贖回票據之本金總額最多達35%及直至贖回日期為止之應計及未支付利息。或；
- b) 本公司可於到期日前隨時或不定時按等同票據本金金額100%之贖回價，另加適用溢價及直到該贖回日之應計及未支付利息，贖回全部或部分票據。

於2006年4月25日，該有擔保票據開始於聯交所交易。

該有擔保票據之利息按實際利率法計算，年實際利率為9.30%。

### 34. 可換股債券－主債務合同

#### 本集團及本公司

於2004年5月3日，本公司以每股普通股轉換價格1.116港元，發行本金總額3.02億港元，於2009年5月3日到期(「到期日」)之零息可換股債券(「可換股債券1」)。除非之前已贖回、轉換或購買及已注銷，該等債券將於到期日按本金金額之111.63%贖回。(「可換股債券2」)

於2005年11月9日，本公司以每股普通股初步轉換價1.35港元(可於2006年11月9日調整一次)，發行本金總額3.86億港元，於2010年11月9日到期(「到期日」)之可換股債券(「可換股債券2」)。該債券年息3.5%且於每周年年初予以支付。於發生轉換或提前贖回之時，毋須對該預付利息進行彌補性償還。除非之前贖回、轉換或購買及取消外，該可換股債券將於到期日按本金額之110%贖回。

由於該權益型可換股債券1和可換股債券2不作為本公司的權益工具，因此整個可換股債券被視為金融負債，並包括主債務工具及嵌入衍生工具。嵌入衍生工具由主債務工具分離而來，並被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。企業初始確認主債務工具，應當按照公允價值扣除相關交易費用後確認，並在期後按照攤余成本計量。

於2007年及2006年12月31日，嵌入衍生金融工具的公允價值由BMI評估有限公司評估。衍生金融工具的公允價值根據通常不接受的評估方法確認，其中包括但不局限於二項式定價模型、布萊克－斯克爾斯定價模型等。

可換股債券1和可換股債券2的利息費用以實際利率法計算，對應的主債務合同實際利率分別為4.89%和14.10%。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 34. 可換股債券－主債務合同(續)

於2007年12月31日及2006年12月31日，可換股債券2負債部分的賬面結存額被計入流動負債，因為可換股債券2從2007年11月9日開始可以被贖回。

#### 可換股債券1和可換股債券2的轉換

截至2006年12月31日止年度，票面價值為2.26億港元的可換股債券1已經轉換為202,508,945股公司普通股(附註30)。於2006年12月31日，本公司無未償付的可換股債券1。

截至2007年12月31日止年度，票面價值為7,750萬港元(2006：2.65億港元)的可換股債券2已經轉換為57,407,402股(2006：196,296,288股)公司普通股(附註30)。

於2007年12月31日，尚未轉換的可換股債券2的面值為4,350萬港元(2006：1.21億港元)。

對於可換股債券1及可換股債券2的已轉換部分，嵌入賣出期權和可轉換期權的賬面結存額已經從負債轉入股本。

於資產負債表中確認的可換股債券計算如下：

	可換股債券1	可換股債券2	合計
發行的可換股債券的票面價值	302,000	386,000	688,000
扣減發行費用	(11,160)	(19,811)	(30,971)
初始確認的嵌入衍生工具	(25,327)	(93,906)	(119,233)
新發行主債務合同價值	265,513	272,283	537,796

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 34. 可換股債券－主債務合同(續)

2007年12月31日及2006年12月31日，主債務合同的變動如下：

	2006 (重述)		合計
	可換股債券1	可換股債券2	
2006年1月1日主債務合同價值	215,110	263,681	478,791
累計利息費用(附註10)	2,084	23,034	25,118
支付利息	—	(6,615)	(6,615)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註30)	(217,194)	(190,106)	(407,300)
於2006年12月31日的主合同工具	—	89,994	89,994
減：記錄於流動負債部分	—	89,994	89,994
記錄於非流動負債部分	—	—	—
	2007		合計
	可換股債券1	可換股債券2	
2007年1月1日主債務合同價值	—	89,994	89,994
累計利息費用(附註10)	—	7,349	7,349
支付利息	—	(1,522)	(1,522)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註30)	—	(60,458)	(60,458)
於2007年12月31日的主債務合同	—	35,363	35,363
減：記錄於流動負債部分	—	35,363	35,363
記錄於非流動負債部分	—	—	—

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 34. 可換股債券－主債務合同(續)

於2007年及2006年12月31日，嵌入可換股債券1及可換股債券2的衍生工具的公允價值變動情況如下：

	可換股債券1	可換股債券2	合計
可換股債券發行時初始確認之價值	25,327	93,906	119,233
		2007	
	可換股債券1	可換股債券2	合計
年初餘額	–	93,276	93,276
公允價值變動(附註8)	–	(12,458)	(12,458)
轉換為股票	–	(61,214)	(61,214)
年末餘額	–	19,604	19,604
		2006(重述)	
	可換股債券1	可換股債券2	合計
年初餘額	42,975	93,748	136,723
公允價值變動(附註8)	38,304	139,818	178,122
轉換為股票	(81,279)	(140,290)	(221,569)
年末餘額	–	93,276	93,276

嵌入在單個金融工具中的多個嵌入衍生工具(不能分離的賣出期權和支出之換股權)被視為一個複合嵌入式金融工具。列報為衍生金融負債(詳見附註36)。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 35. 遞延所得稅

#### 本集團

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

遞延所得稅賬戶的總變動如下：

	2007	2006
年初餘額	(275,047)	14,701
在權益中確認	2,567	-
收購子公司(附註44)	(392,696)	(74,596)
在損益表確認(附註13)	(51,225)	(214,594)
清盤子公司(附註45)	-	2,813
匯兌折算差額	(38,954)	(3,371)
年末餘額	(755,355)	(275,047)

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下，未考慮在同一徵稅區內餘額抵銷的影響：

遞延所得稅資產：

	可於未來抵減 之稅務虧損	企業合併產生 可於未來抵減 之稅務虧損	其它	合計
於2006年1月1日	17,763	-	1,322	19,085
在損益表確認	(7,210)	-	(1,345)	(8,555)
收購子公司	-	4,476	-	4,476
匯兌折算差額	502	-	23	525
於2006年12月31日	11,055	4,476	-	15,531
在損益表確認	(7,801)	(8,934)	-	(16,735)
收購子公司(附註44)	-	4,300	-	4,300
匯兌折算差額	493	158	-	651
於2007年12月31日	3,747	-	-	3,747

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 35. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	公允價值收益	企業合併產生 之公允價值收益	其他	合計
於2006年1月1日	3,023	–	1,361	4,384
在損益表確認	191,248	–	14,791	206,039
收購子公司	–	79,072	–	79,072
清盤子公司	(2,813)	–	–	(2,813)
匯兌折算差額	3,586	–	310	3,896
於2006年12月31日	195,044	79,072	16,462	290,578
在權益中確認	–	(2,567)	–	(2,567)
在損益表確認	155,293	(122,330)	1,527	34,490
收購子公司(附註44)	–	396,996	–	396,996
匯兌折算差額	20,130	18,217	1,258	39,605
於2007年12月31日	370,467	369,388	19,247	759,102

列示如下：

	2007	2006
於合併資產負債表確認的遞延所得稅資產	–	8,122
於合併資產負債表確認的遞延所得稅負債	(755,355)	(283,169)
	(755,355)	(275,047)

遞延所得稅資產主要系就結算稅務虧損而確認的僅限有關之稅務利益有可能透過未來應交稅溢利實現的部分引致臨時性差異的稅務影響。

遞延所得稅負債主要系可於未來支銷的投資物業重估收益及企業合併產生之公允價值收益引致臨時性差異的稅務影響。

不存在由於向股東發放股利而對所得稅產生的影響。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 36. 衍生金融負債

## 本集團和本公司

	2007	2006 重述
嵌入可換股債券2之賣出期權(附註34)	19,604	93,276
固定利率的貨幣掉期合同(a)	-	232,852
	<b>19,604</b>	<b>326,128</b>

衍生金融負債以公允價值計量。

## (a) 固定利率的貨幣掉期合同

	2007	2006
年初餘額	232,852	-
掉期合同之定期結算	-	21,491
公允價值損失(附註8)	64,283	211,361
轉為計息銀行借款和其他借款	(297,135)	-
年末餘額	-	232,852

於截至2006年12月31日止年度，本公司與2家銀行簽訂了總金額為2億美元的4份固定貨幣交換(美元／人民幣)掉期。

於2006年12月31日，掉期的公允價值由銀行利用現金流量折現模型重新估值。

2007年本公司與這2家銀行簽訂協議以終掉期時，該掉期的公允價值為虧損港幣2.97億元。為終掉期，本公司同意分期支付折現金額為港幣2.97億元的款項至這2家銀行，該款項被記錄為計息銀行借款及其他借款。於2007年12月31日，該借款的賬面價值為港幣1.97億元(附註32)。

該筆借款的利息按每年6.01%的實際利率計算。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

### 37. 預售發展中物業之預收賬款

#### 本集團

	2007	2006
預售發展中物業之預收賬款	2,392,775	963,755

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部份合同款須於簽署預售合同之時即刻支付。本集團收到之預收賬款毋須承擔利息費用。營業稅通常由稅務局根據預收賬款的5%徵收。

### 38. 應付賬款

#### 本集團

資產負債表日的應付賬齡分析如下：

	2007	2006
1年以內	1,341,902	854,779
1年至2年	253,498	5,175
2年以上	802	747
	1,596,202	860,701

應付賬款主要係物業建造所產生。一年期以上應付賬款主要係本集團之不同物業項目之質量保證金。

2007年12月31日 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

## 39. 其他應付款項及應計項目

## 本集團和本公司

	本集團		本公司	
	2007	2006	2007	2006
應收土地出讓金	1,104,510	719,135	-	-
收取客戶及建築商定金	333,834	36,575	-	-
預收前少數股東之關聯方款項	233,901	111,092	-	-
應交營業稅及附加稅	132,274	15,880	-	-
預收第三方款項	74,452	-	-	-
處置對美蘭華府剩餘權益之預收款(附註22(c))	21,651	-	-	-
應付前子公司(碩城)少數股東之利息	23,166	-	-	-
應付子公司少數股東之股利	15,960	13,186	-	-
其他	133,163	37,202	4,297	3,403
	2,072,911	933,070	4,297	3,403

## 40. 合併現金流量表

除稅後盈利與經營活動之現金流量淨額調整表：

	2007	2006
除稅後盈利	1,028,208	371,889
調整：		
稅項	641,960	730,965
物業、機器及設備折舊(附註17)	34,429	5,574
商譽之減值準備(附註9)	-	2,468
壞賬準備(附註28)	10,934	1,977
企業合併溢利(附註8)	(112,170)	(17,266)
處置物業、機器及設備損失(附註8)	175	379
與少數股東交易之損失(附註8)	-	118,224
貨幣互換合同之公允價值損失(附註36)	64,284	211,361
嵌入可換股債券的衍生金融工具公允價值變動(附註34)	(12,458)	178,122
子公司清盤損失(附註8)	-	5,538
處置金羅店及上海英特耐特網絡信息 技術有限公司權益溢利(附註8)	-	(191,442)
應佔聯營企業虧損	31,021	74,278
投資物業評估增值(附註8)	(942,269)	(579,540)
其他收入(附註7)	(969)	(10,818)
中國新城鎮稀釋收益(附註8)	(293,982)	-
於損益表列賬之淨融資損失/(收益)(附註10)	(47,056)	14,006
營運資金變動前之營業盈利	402,107	915,715

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 40. 合併現金流量表(續)

	2007	2006
限制性銀行存款減少(附註29)	1,997	3,608
預付土地租賃款減少/(增加)	(224,105)	51,375
以供出售之持有或開發中物業減少/(增加)	1,096,415	(587,848)
存貨增加	(23,925)	(201)
投資物業增加	(41,553)	-
應收共同控制企業及聯營企業款項減少/(增加)	272,707	(2,118)
支付第三方未來合作之誠意金增加	(202,905)	-
預付款項及其它流動資產減少	62,896	54,343
其它應收款減少	14,811	4,250
應收賬項增加	(44,325)	(11,577)
應付賬項增加	243,256	279,842
其它應付款項及應計項目減少	(314,717)	(590,655)
應付共同控制企業及聯營企業款項增加/(減少)	(1,087)	94
預售開發中物業之預收款項(減少)/增加	(258,455)	(1,087,111)
經營活動產生的現金淨流入/(流出)	983,117	(970,283)

#### 41. 或有負債

- (a) 有關若干本集團之出售物業，本公司之子公司綠洲花園，航頭高夫及華銳世紀協助買家完成按揭貸款程序，並在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於2006年12月31日，尚未結清的擔保金額約為港幣5,800萬元；另外，本集團的部分銀行存款約港幣365.5萬元亦因上述程序而被限制使用。於2007年12月31日，本集團沒有該類尚未結清的擔保，由於貸款銀行不再要求上述程序，本集團也沒有被限制使用的銀行存款。
- (b) 於2006年12月31日，本集團按持有金羅店股權之比例為金羅店的銀行借款提供了約港幣3,500萬元的擔保(附註46(a))。於2007年12月31日，本集團未向金羅店提供任何擔保。
- (c) 於2007年2月13日，中國新城鎮發行了美元認股的利率為5%的可轉換債券(「可轉換債券3」)，該債券本金總額為人民幣12.396億元，於2010年2月13日到期。根據該債券的相關發行條款，中國新城鎮在滿足相關贖回條件的情況下，債券持有人有權選擇完全由中國新城鎮還本付息，或者選擇由本公司、本公司的子公司或者中國新城鎮的另外兩個投資者(有關各方)以(i)本金總額之135%與(ii)債券的股權價值兩者孰高的價格(以美元計)贖回尚未結清的債券。

在2008年9月15日至2008年10月15日期間，債券持有人可以隨時要求中國新城鎮立即贖回，或者要求有關各方立即購買，他們於2008年9月15日所持有的所有或者部分尚未結清的債券。贖回/購買價格為以美元計價的本金的135%加應計以及應付未利息總額。

於2007年12月31日，該轉換債券的票面價值為人民幣11.26億元(港幣12.02億元)，中國新城鎮的財務信息請參看附註23(b(i))。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**42. 經營租賃承諾****(a) 作為出租人**

本集團根據經營租賃安排出租投資性房地產(見本財務報表附註18)，租賃期為一年至十五年不等。該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2007年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

	2007	2006
一年內	280,040	45,808
第二年至第五年，包括首尾兩年	1,074,607	163,306
五年後	18,793	156
	1,373,440	209,270

於2007年12月31日，未來應收租金中包括一筆金額為港幣12.1億元的歸屬於持作長期投資之開發中物業(「沈陽華府天地」)。沈陽華府天地原定於2008年1月開業，但正式的營業時間被延期至2008年4月。因此，相關租賃合同的生效日期也隨之延遲。考慮到這個因素，一年內應收的租金港幣2.8億元中應減少港幣4,800萬元。

**(b) 作為承租人**

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業和辦公設備。經協商，物業的租賃期為三年至六年不等，辦公設備的租賃期為二年至五年不等。

於2007年12月31日，本集團和本公司根據與其出租人簽訂的不可撤銷經營租賃，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

**本集團**

	2007	2006
一年內	5,967	6,424
第二年至第五年，包括首尾兩年	8,743	9,538
	14,710	15,962

在資產負債表日，公司無重大經營性租入合同。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 43. 承諾

除上文附註42(b)詳述的經營租賃承諾外，於資產負債表日，本集團和本公司作出以下資本承諾：

##### 本集團

	2007	2006
持作長期投資之發展中物業：		
－已簽約但未撥備	11,175	62,627
－已批准但未簽約	136,934	448,505
	<b>148,109</b>	511,132
以供出售之持有或發展中物業		
－已簽約但未撥備	514,309	293,743
－已批准但未簽約	192,462	954,488
	<b>706,771</b>	1,248,231
	<b>854,880</b>	1,759,363

在資產負債表日，公司無重大承諾。

#### 44. 企業合併

- (a) 於2006年11月3日，本集團與碩誠的3個合資方簽訂買賣協議(「買賣協議」)，以約港幣33,323,000元的總對價購買其55%的碩誠股份。收購對價及本集團進一步對碩誠約港幣3.98億元的資本投入，已於2006年12月31日支付。碩誠更新的營業執照及本公司臨時股東大會的批准文件皆於2007年1月辦妥。由此碩誠成為本集團的子公司。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 44. 企業合併(續)

(a) (續)

於收購日碩誠之資產及負債列示如下：

	收購日確認之 公允價值	賬面價值
物業、機器及設備	693	693
以供出售之開發中物業	1,208,520	893,680
預付土地租賃款	1,443,227	1,403,331
遞延所得稅資產(附註35)	4,300	4,300
其他應收款	471,068	471,068
預付賬款及其他流動資產	65,500	65,500
現金及銀行存款	259,653	259,653
其他應付款	(1,085,990)	(1,085,990)
預售開發中物業之預收賬款	(991,433)	(991,433)
計息銀行借款及其他借款	(984,815)	(984,815)
公允價值調整產生的遞延所得稅負債(附註35)	(126,189)	(9,126)
	264,534	26,861
佔收購淨資產份額之股權公允價值超過成本部分(附註8)	(112,170)	
收購前已持有股權的重估溢價	(106,955)	
	45,409	
支付對價：		
現金支付對價	33,323	
企業合併前合併比例對價	12,086	
	45,409	
收購子公司的現金及現金等價物淨流入分析如下：		
現金對價		(33,323)
取得的現金及現金等價物		259,653
收購子公司的現金及現金等價物淨流入		226,330

自收購以來，碩誠對本集團截至2007年12月31日年度收入及合併利潤的貢獻分別為港幣12.39億元及港幣2.38億元。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 44. 企業合併(續)

- (b) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司和本公司簽訂了收購協議，根據該協議本公司同意以16億港幣的對價購買康明投資有限公司(「康明」)的所有股份。該對價由本公司以每股3.04港元的價格發行526,315,789股償付。配股日市場價格為每股3.36港元。通過此次收購，本公司間接持有遼寧高校70%的股權。

於收購日康明之資產及負債列示如下：

	公允價值	賬面價值
物業、機器及設備(附註17)	8,995	8,995
以供出售之發展中物業	890,393	847,610
預付土地租賃款(附註19)	2,135,702	1,231,727
應收賬款及其他應收款	1,437,814	1,437,814
預付賬款	2,109	2,109
現金及現金等價物	16,135	16,135
應付賬款及其他應付款	(1,433,493)	(1,433,493)
預售發展中物業之預收賬款	(638,211)	(638,211)
計息借款及其他借款	(117,732)	(117,732)
公允價值調整產生的遞延所得稅負債(附註35)	(236,689)	-
少數股東權益	(619,508)	(406,486)
	1,445,515	948,468
收購時 商譽(附註21)	(4,113)	
	327,019	
	1,768,421	
支付對價： 配發股份	1,768,421	

收購子公司的現金及現金等價物淨流入分析如下：

現金對價	(4,113)
取得的現金及現金等價物	16,135
收購子公司的現金及現金等價物淨流入	12,022

自收購日起，遼寧高校對本集團截至2007年12月31日的收入貢獻為港幣4千萬元，本集團截至2007年12月31日的合併利潤中包含遼寧高校的虧損港幣4百萬元。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**44. 企業合併(續)**

- (c) 於2007年11月14日，本公司通過收購協議，取得了蒙山房產99%的股權。蒙山房產是地處中國上海的一家房地產公司，截止於2007年12月31日，以征地拆遷為主業，尚無任何重大經營收入。

於收購日蒙山之資產及負債列示如下：

	公允價值	賬面價值
預付土地租賃款(附註19)	170,867	34,397
其他應收款	102,724	102,724
其他應付款	(39,509)	(39,509)
預售開發中物業預收賬款	(57,830)	(57,830)
應交稅金	(5,385)	(5,385)
公允價值調整產生的遞延所得稅負債(附註35)	(34,118)	-
少數股東權益	(1,367)	(344)
	135,382	34,053
收購時商譽(附註21)	3,448	
	138,830	
支付對價：		
現金支付對價	138,830	

收購子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

現金對價	(138,830)
取得的現金及銀行存款	-
收購子公司的現金及現金等價物淨流出	(138,830)

截至2007年12月31日年度，蒙山無損益。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 45. 處置子公司

於2007年12月31日止年度，由於第三方投資者對美蘭華府單方注資，本集團對美蘭華府所佔股權從100%減少為10%。

	2007
出售前淨資產：	
預付土地租賃款(附註19)	469,886
現金及銀行存款	21,360
其他應付款	(469,886)
	21,360
第三方投資者注資	192,240
	213,600
應佔增資後美蘭華府淨資產	21,360
處置損失	—
	—

對於處置子公司的現金及現金等價物的淨流出分析如下：

	2007
現金對價	—
處置的現金及銀行結餘	(21,360)
	(21,360)
處置子公司的現金及銀行存款的淨流出	(21,360)
	(21,360)



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 46. 關聯方交易

### 本集團

除了財務報告其他附註中披露的關聯方交易，本集團與關聯方有下述交易：

本集團受上置投資控股有限公司控制，於2007年12月31日該公司擁有44.08%之本公司股份。其餘之55.92%股份由公眾持有。

#### (a) 本年度的關聯方交易：

##### i) 銷售給及採購自共同控制企業和聯營企業

	2007	2006
向中國新城鎮／金羅店購買土地	330,451	437,941
為中國新城鎮／金羅店建造智能化網絡基礎設施	5,857	11,544
向住宅寬頻銷售貨物	3,592	6,750
銷售給碩誠	—	3,912

於截至2007年12月31日止年度，本集團通過由相關政府部門舉行的公開投標程序中，向金羅店購買了1個地塊(2006年：1個)。對價金額分別為約港幣3.3億元(2006年：港幣4.38億元)。這2個地塊以房地產開發的目的持有。

第一塊土地於2006年原由上海美蘭華府房地產有限公司持有，美蘭華府於2007年本集團處置美蘭華府的權益時已不再是本集團子公司。(附註45)。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**46. 關聯方交易(續)**

## (a) 本年度的關聯方交易(續)：

## ii) 銀行貸款擔保

	2007	2006
為金羅店之貸款提供擔保	–	35,424
施建先生(主席)為本集團之銀行貸款提供擔保	–	289,790

於截至2007年12月31日止年度，金羅店的貸款全部清償，為金羅店之貸款提供的擔保也隨之到期。於截至2006年12月31日施建先生提供擔保的銀行借款也已全部償還。

## iii) 關鍵管理人員酬金

	2007	2006
薪金及其他短期僱員福利	8,136	8,307

## iv) 給予關聯方貸款

	2007	2006
給予金羅店之貸款(*)		
年初	523	–
年內借出的貸款	–	69,673
收回貸款償還	–	(69,673)
確認之利息收入	–	523
已收取利息	(523)	–
年末	–	523
給予碩誠之貸款(**)		
年初	–	274,624
年內借出的貸款	–	218,971
收回貸款償還	–	(278,690)
確認之利息收入	–	16,124
匯兌折算差額	–	9,731
年末	–	240,760
給予關聯方總貸款		
年初	523	274,624
年內借出的貸款	–	288,644
收回貸款償還	–	(348,363)
確認之利息收入	–	16,647
已收取利息	(523)	–
匯兌折算差額	–	9,731
年末	–	241,283

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 46. 關聯方交易(續)

##### (a) 本年度的關聯方交易(續)：

##### iv) 給予關聯方貸款(續)

(\*) 於2006年，本集團向金羅店提供了約0.7億港元之無擔保借款，年利率6%，上述貸出款項於2006年年末前全額收回，利息於2007年年末前全額收回。

(\*\*) 於2005年7月4日，本集團與碩誠簽訂了股東借款協議。根據該協議，本集團向碩誠提供約1.88億港元之股東借款。該股東借款為期三年，年息為6%。於2005年12月14日，本集團與碩誠達成另一項股東借款協議。根據該協議，本集團為碩誠提供約0.67億港元之股東借款。該股東借款無息，為期三年。

於截至2006年12月31日止年度，本集團向碩誠提供最高額約2.19億港元之短期融資款。該短期融資款無息且2006年年末前全額收回。

集團提供給碩誠的貸款和預付款已經不再列示為應收關聯方的餘額，因為碩誠自2007年起已經成為了本集團的子公司，所有與子公司的餘額在編製合併報表時已全額抵消。

v) 自上置投資控股有限公司收購康明及遼寧高校，以及與此相關的義務與承諾已在附註27(d)中批露。

##### (b) 本集團有以下主要的共同控制和聯營企業往來餘額：

	2007	2006
應收共同控制和聯營企業款項：		
— 碩誠(附註46(b))	—	240,760
— 金羅店	4,012	13,378
— 住宅寬頻	7,036	12,056
	11,048	266,194
應付聯營企業款項		
— 住宅寬頻	256	—
— 中國新城鎮	13	1,464
— 其他	108	—
	377	1,464

於2007年12月31日，與關聯方往來餘額均無擔保且主要由上述交易而產生。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 47. 金融工具按類劃分

於資產負債表日金融工具各類別的賬面價值如下：

## 本集團

金融資產	2007	2006
以公允價值計量且變動計入損益的金融資產	–	550,014
貸款及應收款項		
– 應收共同控制和聯營企業款項	11,048	266,194
– 其他應收款	1,106,464	252,789
– 應收賬款	54,817	20,186
– 現金及銀行存款		
	1,939,359	1,025,904
	3,111,688	2,115,087
金融負債	2007	2006
以攤余成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	3,793,781	1,767,198
– 有擔保票據	1,540,928	1,535,167
– 可換股債券—主債務合同	35,363	89,994
– 應付賬款	1,596,202	860,701
– 應付共同控制和聯營企業款項	377	1,464
– 其他應付款	1,930,800	916,369
交易性金融負債		
– 衍生金融負債	19,604	326,128
	8,917,055	5,497,021

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

## 47. 金融工具按類劃分(續)

## 本公司

金融資產	2007	2006
貸款及應收款項		
– 應收子公司股利	976,131	493,131
– 預付子公司款項	857,205	1,576,330
– 應收共同控制和聯營企業款項	3,868	3,605
– 其他應收款	252	55,963
– 現金及銀行存款	269,482	61,306
	<b>2,106,938</b>	<b>2,190,335</b>
金融負債	2007	2006
以攤余成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	493,260	364,790
– 有擔保票據	1,540,928	1,535,167
– 可換股債券—主債務合同	35,363	89,994
– 應付共同控制和聯營企業款項	–	1,464
– 其他應付款	4,294	3,401
交易性金融負債		
– 衍生金融負債	19,604	326,128
	<b>2,093,449</b>	<b>2,320,944</b>

## 48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行貸款和透支、可換股債券、其他計息貸款、現金及短期存款。這些金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付賬款。

本集團未持有或發行以交易和套期保值為目的的衍生金融工具，本集團發行或持有的衍生金融工具屬於用於融資的金融工具內嵌衍生工具或用於管理貨幣風險的掉期。

本集團的金融工具導致的主要風險是利率風險、外幣風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理這些風險的政策，並概括如下。本集團有關衍生工具的會計政策見本財務報表附註3.4。



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款於附註32披露。

下表列示了當其他變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對可能的利率變動的敏感性。除了由所得稅前利潤造成的保留溢利(本集團者權益的一部分)變動的影響外，本集團的權益不受影響。

	2007 對除所得稅前 利潤之影響	2006 對除所得稅前 利潤之影響
<b>人民幣利率的變動</b>		
+ 50 基點	(9,955)	(6,723)
- 50 基點	9,955	6,723
<b>港幣利率的變動</b>		
+ 50 基點	(2,969)	(375)
- 50 基點	2,969	375

##### 價格風險

權益價格風險是指因市場價格的變動(除了來自於利率風險或匯率風險的變動)而引起之金融工具的公允價值變動的風險，不論這些變動是由個別金融工具或其發行人的特定因素引起的，還是某些影響整個交易市場中的所有相似金融工具的因素引起的。

本集團所受到的價格風險與受本公司自身股票市場價格變動的金融合同有關(主要是可換股債券內嵌的衍生合同)。

下表列示了當其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於可換股債券內嵌衍生合同的公允價值變動)對可能的本公司自身股權市場價格變動的敏感性。除了如下披露的除所得稅前盈利對保留溢利(本集團者權益的一部分)變動的影響外，本集團的權益不受影響。

##### 本公司自身股票市場價格的上升/下降

	2007 對除所得稅前 利潤之影響	2006 對除所得稅前 利潤之影響
+ 10%	(3,516)	(14,338)
- 10%	3,299	13,633

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**48. 財務風險管理目標及政策(續)****外幣風險**

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計量。本集團面臨有限的外幣風險，主要為以美元或者港幣初始計量的銀行存款、有擔保票據及可換股債券等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中華人民共和國政府頒布的外匯管理條例及規定的約束。

下表列示了當所有其他的變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤(源於貨幣性資產和負債的公允價值變動)對可能的港幣匯率變動的敏感性。除了如下披露的由除所得稅前利潤對保留溢利(本集團者權益的一部分)變動的重大影響外，本集團的權益不受匯率的影響。

美元對人民幣匯率的變動	2007 對除所得稅前 利潤之影響	2006 對除所得稅前 利潤之影響
+ 5%	(86,123)	(88,605)
- 5%	86,123	88,605
<hr/>		
港元對人民幣匯率的變動	2007 對除所得稅前 利潤之影響	2006 對除所得稅前 利潤之影響
+ 5%	(19,598)	(7,912)
- 5%	19,598	7,912

**信用風險**

信用風險來自於現金及銀行存款、應收賬款、其他流動資產，以及應收共同控制和聯營企業款項，這些科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險。管理層認為本集團金融資產的主要組成部分為現金及銀行存款，因此本集團面臨的信用風險很低且風險不集中。出售給零售顧客的已開發物業，其對價將以現金支付，或者由銀行提供抵押貸款的融資。

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 信用風險(續)

下表列示了資產負債表相關科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以毛額列示，且不考慮抵押物或其他提高信用措施對信用風險的減輕影響。

金融資產	2007	2006
以公允價值計量且變動計入損益的金融資產	–	550,014
貸款及應收款項		
– 應收共同控制和聯營企業款項	11,048	266,194
– 其他應收款	1,106,464	252,789
– 應收賬款	54,817	20,186
– 現金及銀行存款	1,939,359	1,025,904
信用風險敞口合計	3,111,688	2,115,087

##### 流動性風險

本集團總是使用金融計劃體系以保持足夠的流動性，該體系以本集團戰略和計劃程序之結果為依據確認本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團於每月更新年資金需求之預測。

除了以供出售之持有開發中物業，本集團亦開發並持作長期投資之開發中物業，如酒店物業和投資物業。該類長期資產近年佔總資產的比重逐步上升，給本集團帶來了流動性風險。為了降低流動風險，本集團調整了其財務策略，通過發行長期有擔保票據、可換股債券及新股份以增加長期借款及股本。

本集團與中國主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

根據未經折現合同未到期現金流量，本集團截至資產負債表日之金融負債的到期日結構分析如下：

##### 本集團

	2007					合計
	已到期	小於3個月	3到12個月	1到5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	–	612,027	769,686	2,880,164	–	4,261,877
有擔保票據	–	–	134,550	538,200	1,627,275	2,300,025
可換股債券	45,240	–	–	–	–	45,240
應付賬款	–	196,656	1,399,546	–	–	1,596,202
其他	38,984	993,191	899,002	–	–	1,931,177
	84,224	1,801,874	3,202,784	3,418,364	1,627,275	10,134,521

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

48. 財務風險管理目標及政策(續)

	2006					合計
	已到期	小於3個月	3到12個月	1到5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	77,176	654,931	1,243,411	-	1,975,518
有擔保票據	-	-	134,550	538,200	1,761,825	2,434,575
可換股債券	-	-	125,840	-	-	125,840
衍生金融負債－貨幣掉期						
－合同應付	-	-	46,664	414,838	672,153	1,133,655
－合同應收	-	-	67,966	423,854	659,447	1,151,267
應付賬款	-	2,608	858,093	-	-	860,701
其他	381	10,569	906,883	-	-	917,833
	381	90,353	2,794,927	2,620,303	3,093,425	8,599,389

本公司

	2007					合計
	已到期	小於3個月	3到12個月	1到5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	44,204	114,275	393,153	-	551,632
有擔保票據	-	-	134,550	538,200	1,627,275	2,300,025
可換股債券	45,240	-	-	-	-	45,240
其他	-	-	4,294	-	-	4,294
	45,240	44,204	253,119	931,353	1,627,275	2,901,191

	2006					合計
	已到期	小於3個月	3到12個月	1到5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	5,019	224,590	148,971	-	378,580
有擔保票據	-	-	134,550	538,200	1,761,825	2,434,575
可換股債券	-	-	125,840	-	-	125,840
衍生金融負債－貨幣掉期						
－合同應付	-	-	46,664	414,838	672,153	1,133,655
－合同應收	-	-	67,966	423,854	659,447	1,151,267
其他	-	-	4,865	-	-	4,865
	-	5,019	604,475	1,525,863	3,093,425	5,228,782

2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

#### 48. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在一活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好的反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法可靠計量的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定(附註3.4)。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款，投資和應收款項。

本集團的金融負債主要包含計息銀行借款及其他借款、有擔保票據、可換股債券、衍生金融負債和應付款項。

除了下表列示的金融工具，本集團金融工具的公允價值與其賬面價值沒有重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而做出的。

	2007		2006	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保票據	1,540,928	1,365,000	1,535,167	1,523,390
可換股債券－主債務合同	35,363	36,598	89,994	104,147

##### 資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利、向股東返還資本或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於截至2006年及2007年12月31日止年度，本集團的目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團經營房地產開發，需要大量資金。本集團使用負債率監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。淨負債包括計息銀行借款及其他借款，應付賬款，其他應付款及應計項目，減去現金及銀行存款。資本包括所有的權益科目(股本及股本溢價、其他儲備、保留溢利及少數股東權益)。於資產負債表日的負債率如下：



2007年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

**48. 財務風險管理目標及政策(續)****資本管理(續)**

	2007	2006
計息銀行借款及其他借款(附註32)	3,793,781	1,767,198
應付賬款(附註38)	1,596,202	860,701
其他應付款及應計項目(附註39)	2,072,911	933,070
可換股債券－主合同(附註34)	35,363	89,994
有擔保票據(附註33)	1,540,928	1,535,167
減：現金及銀行存款(附註29)	(1,939,359)	(1,025,904)
<b>淨負債</b>	<b>7,099,826</b>	<b>4,160,226</b>
歸屬於母公司股東的權益	5,799,886	2,557,643
少數股東權益	783,469	396,981
<b>資本</b>	<b>6,583,355</b>	<b>2,954,624</b>
<b>資本和淨負債</b>	<b>13,683,181</b>	<b>7,114,850</b>
<b>負債率</b>	<b>52%</b>	<b>58%</b>

**49. 資產負債表日後事項**

除財務報告已披露事項外，無其他重大資產負債表日後事項。

**50. 比較數字**

為滿足披露要求以及本年列報保持一致，本集團和本公司財務報告的相關比較數字已經過重述(附註2)和分類。

**51. 財務報表的批准**

本財務報表於2008年4月23日由董事會通過並批准發布。