



保利(香港)投資有限公司
Poly (Hong Kong) Investments Limited

股份代號：119



目錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
主席報告	7
管理層討論及分析	13
企業管治報告	28
董事個人簡介	35
董事會報告	37
獨立核數師報告	44
綜合收益表	46
綜合資產負債表	48
資產負債表	50
綜合權益變動表	51
綜合現金流動表	53
綜合財務報表附註	56
財務概要	165
持有作投資物業概要	166
持有作發展物業概要	168
持有作銷售物業概要	170

公司資料

董事會

執行董事

賀平 (主席)
陳洪生 (副主席)
王旭 (董事總經理)
雪明
韓清濤
葉黎聞
陳德志

非執行董事

葉振忠*

獨立非執行董事

姚剛 太平紳士*
林德城*
蔡澍鈞*

* 審核委員會成員

公司秘書

戴嘉莉

註冊辦事處

香港
夏慤道18號
海富中心第一期2503室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中信嘉華銀行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

投資者關係顧問

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司
香港
夏慤道18號
海富中心第一期
29樓A室

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

股東週年大會通告

茲通告保利(香港)投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年五月二十九日上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東週年大會,以討論下列事項:

1. 省覽及考慮截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師之報告。
2. 宣派末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項,考慮並酌情以普通決議案形式通過(不論修訂與否)下列決議案:

(A) 「動議:

- (a) 在下文(c)段之規限下,一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(按下文之定義)內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份,並訂立或授予可能需要行使該等權力之售股邀約、協議及認股權;
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事於有關期間內訂立或授予可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股邀約、協議及認股權;
- (c) 本公司董事依據上文(a)段批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據認股權或其他方式)之股本面值總額,不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之20%,惟依據供股(按下文之定義)或行使本公司認股權計劃之任何認股權而配發者除外,而上述批准亦受此限制;及

股東週年大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。

「供股」乃指本公司董事於指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊內之股份持有人，按彼等當時之持股比例所提出之售股建議（惟本公司董事可就零碎配額或就任何香港以外地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定而產生之任何限制或責任，作出彼等認為必須或適宜取消若干股東在此方面之權利或另作安排）。

(B) 「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間（按下文之定義）內，依據一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規限，行使本公司之一切權力以購回本公司每股面值0.50港元之股份（「股份」）；
- (b) 本公司於有關期間內根據上文(a)段之批准所購回之股份之面值總額，不得超過本公司於本決議案通過日期已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦受此限制；及

股東週年大會通告

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之公司組織章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。」

(C) 「**動議**於召開本大會之通告內所列之第5(A)及第5(B)項決議案分別獲通過後，擴大根據上述第5(A)項決議案所授予本公司董事配發、發行及處理額外股份之一般性授權，致使在其上加上本公司根據上述第5(B)項決議案授予之權力以購回本公司股本之面值總額，惟此數額不得超過本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

6. 「**動議**待香港聯合交易所有限公司批准因行使根據於二零零三年五月二十八日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）及任何其他購股權計劃而將予發行之本公司股份（即通過此決議案之日本公司已發行股份之10%）上市及買賣，批准重新釐定授權上限至本公司於通過此決議案之日已發行股份之10%（「經重新釐定授權上限」），及動議批准授權本公司董事根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出最多至經重新釐定授權上限之購股權，並行使本公司一切權力以配發、發行及買賣行使該等購股權而授出之股份。」

承董事會命
公司秘書
戴嘉莉

香港，二零零八年四月二十九日

股東週年大會通告

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
- (3) 一份載有第3、第5及第6項決議案資料之通函已連同二零零七年年報寄發予股東。

主席報告

二零零七年度業績

本人欣然報告本集團截至二零零七年財政年度收入為973,860,000港元，比二零零六年增加114.8%。股東應佔利潤為401,196,000港元，比二零零六年度增長111.8%。

股息派發

董事會建議宣派末期股息每股港幣5仙。

企業背景

本集團是中華人民共和國國務院國有資產監督委員會監管的中央大型企業中國保利集團公司唯一海外上市的中國房地產旗艦。中國保利集團開拓國內房地產業務近20年，現擁有在建項目及土地儲備規劃總建築面積超過3000萬平方米，業務遍佈全中國20多個主要城市。

本集團二零零五年更名為保利（香港）投資有限公司，明確未來發展方向是在中國境內投資和開發房地產業務。本集團於二零零六年成功收購了母公司旗下的保利置業有限公司，迅速擁有了在中國境內從事房地產開發的操作平臺和專業管理隊伍。

業務回顧

二零零七年八月，本集團與母公司旗下保利南方集團有限公司訂立買賣協議，收購其持有的深圳保利投資有限公司全部股權，收購價格為13.90億元人民幣，由本集團以每股6.10港元向保利南方集團有限公司發行新股的方式支付，預期交易可於近期完成。此項收購獲得母公司注入在建房地產項目及土地儲備可建樓面面積超過400萬平方米，迅速擴大了本集團房地產主業的開發規模，公司核心競爭力得以大大提高，亦顯示出母公司對本集團房地產主業之發展給予充分認可並充滿信心。

主席報告

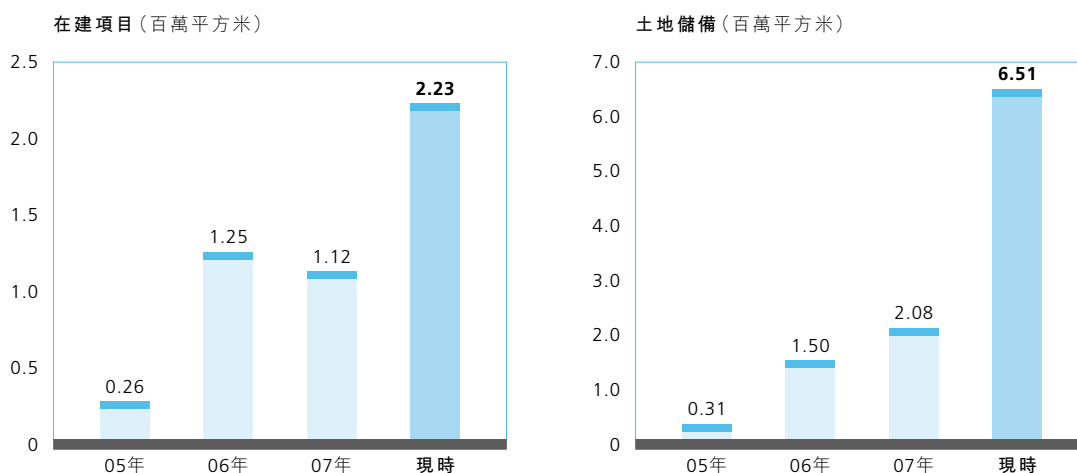
期內，本集團亦通過公開競拍及收購等方式先後獲得包括上海、武漢、貴陽等主要城市在內的七個房地產項目，包括上海市嘉定新城核心區域保利家園、雙單路項目兩個住宅地塊、上海唐鎮金爵公寓和盛唐府邸兩個住宅地塊、上海新江灣城住宅地塊、武漢華都項目住宅地塊及貴陽市雲巖區保利雲山國際商住地塊。二零零八年一月，本集團獲得上海唐鎮唐東路住宅地塊，八個地塊可建樓面面積總數超過230萬平方米。連同深圳保利投資有限公司在內，本集團在建項目和土地儲備項目可建樓面面積總數約900萬平方米，進入中國境內十二個主要一、二線城市進行房地產開發業務。

此外，本集團為做大、做強房地產主業，按照確立的發展戰略有效調整了原投資分佈結構。期內出售了六家熱電廠權益予保利協鑫能源控股有限公司（股份代號：3800），為股東實現理想回報的同時，加快實現向房地產主業的全面轉型。

通過一系列重大收購行為及業務重組，通過高素質的經營管理團隊以及專業化、規範化的投資管理及資本運作，憑借母公司在中國境內房地產業享有良好的聲譽和實力，本集團已形成以房地產開發、物業投資、物業管理為核心的業務架構。

圖表一

05年至現時，在建項目和土地儲備總建築面積增長



主席報告

圖表二

業務區域分佈圖



- **一線城市：**
北京、上海、廣州、深圳
- **中部及西南區域：**
武漢、重慶、貴陽、南寧、昆明
- **其他主要二線城市：**
哈爾濱、濟南、惠州

主席報告

發展戰略

近年來，中國政府針對增長過快的房地產市場，出臺了一系列的宏觀調控政策，包括土地增值稅的清繳、住房供應結構70-90的限制、第二套住宅信貸的限制等等措施，房地產市場形勢日益嚴峻，大大增加了房地產投資開發的難度。本集團積極順應國家政策走向，對未來發展戰略進行了全局性、前瞻性、戰略性的思考和研究，對投資策略作出了一系列重大調整。

在開發區域上，本集團仍適度拓展上海、深圳、廣州等一線城市精品項目的同時，充分增加中部及西南區域省會城市的投資規模和開發力度，打造中西部區域的龍頭地產開發企業。我們認為中國中部及西南地區二線省會城市在國家各項政策的充分支持下，城市建設和經濟發展將迎來前所未有的發展契機，房地產開發潛力巨大，且受國家宏觀調控影響相對有限。通過保利集團的注資，本集團率先進軍西南二線省會城市，土地獲取價格具有明顯的市場競爭力，更是擁有了相當規模升值潛力巨大的優質土地儲備，目前，本集團在建及土地儲備重點分佈於包括貴陽、南寧、武漢、昆明等在內的中部及西南地區主要城市。

在產品開發上，本集團將以「文化地產」打造房地產開發的核心競爭力，運用「保利」品牌和保利集團在文化產業上積累的資源優勢，通過豐富的文化配套、優質的產品結構不斷提高項目的文化內涵及內在商業價值，以文促商，以商養文，並不斷促進區域內經濟、文化事業的全面發展，創造共贏局面。本集團位於深圳市西部通道橋頭堡位置的深圳保利文化廣場內配套建成了具有國際領先水平、國內一流標準的保利劇院，以高端、舒適、便捷的文化內涵將項目打造成為深圳標誌性的文化休閒購物中心，同時活躍了深圳市南山區的經濟和商業發展。此類項目的成功運作，為本集團樹立「文化地產」開發理念，系統打造「文化地產」品牌奠定了堅實基礎。

主席報告

在項目開發進度上，本集團將繼續加大對土地獲取、設計、施工、銷售等各個開發環節的專業化、規範化管理，提倡高效、有序開發，縮短投資週期，降低資金成本。二零零七年，貴陽保利溫泉新城項目、武漢保利華都項目和南寧鳳翔花園等項目順利實現了當年拿地、當年動工、當年開盤銷售、當年回籠資金的佳績，有效地預防、規避和減低了國家調控政策帶來的風險，獲得了較高的投資回報。

在投資物業上，本集團仍將繼續保留並投資具有穩定收入的收租物業，以提高抗風險能力，確保穩定現金流，充分享受人民幣升值帶來的長期資本增值。本集團將計劃長期持有的在建項目有黃浦江畔的上海保利廣場和武漢保利文化廣場等項目。

通過投資策略的不斷調整，目前本集團各項主要工作進展順利，房地產主業發展迅速，相信未來發展受宏觀調控影響不大。

公司治理

在截至二零零七年十二月三十一日的會計年度期間，本集團一直嚴格遵守載於上市規則附錄14《企業管治常規守則》中的全部守則條文的規定。

本集團所有董事（不包括非執行董事）的委任均無設有制定任期，本集團章程規定每年三分之一董事須接受一次退任重選。

因此，本集團認為已採取足夠措施確保本集團的企業管制水平符合《企業管治常規守則》的要求。

主席報告

公司前景

作為中國保利集團唯一海外上市的中國房地產旗艦，本集團將繼續爭取母公司在適當時機注入優秀資產，加快發展步伐。

展望未來，本人對本集團的發展前景充滿信心，本集團的目標是短期內發展成為香港上市公司中知名度較高的優秀的綜合性房地產投資開發企業。未來將會繼續把握市場機遇，不斷鞏固市場領導地位，亦為股東爭取更高的投資回報。

鳴謝

過去一年，本集團處於業務的整合期，全體員工付出辛勤勞動及不懈努力，取得了一定的成績。在此，本人謹代表董事會和股東，向辛勤的員工們表達誠摯的謝意。

主席
賀平

管理層討論及分析

整體經營情況

於二零零七年十二月三十一日，本集團的營業額為973,860,000港元（二零零六年同期：453,443,000港元），較去年同期上升了114.8%。股東應佔利潤為401,196,000港元（二零零六年同期：189,387,000港元），較去年同期增加211,809,000港元。來自持續經營及已終止經營業務之每股基本盈利25.9港仙（二零零六年同期：17.88港仙），每股攤薄後盈利25.19港仙（二零零六年同期：17.54港仙）。

本集團於二零零七年十二月三十一日之股東權益總額為4,669,181,000港元（二零零六年十二月三十一日：3,664,592,000港元），每股賬面資產淨值為2.83港元（二零零六年十二月三十一日：2.72港元）。

房地產開發業務回顧

獲母公司注入土地及物業

二零零七年八月三十日，本集團與中國保利集團公司之全資附屬公司保利南方集團有限公司訂立買賣協議，收購深圳保利投資有限公司全部股權。根據買賣協議，本集團向保利南方收購深圳保利100%股權之總代價為人民幣1,390,000,000元，由本集團按每股代價股份6.10港元向保利南方集團有限公司發行新股之方式支付。

透過此項收購，本集團已顯著提升房地產投資和開發的規模和實力。收購交易將於近期完成。收購完成後，深圳保利投資有限公司將成為本公司之間接全資附屬公司，本集團也因而持有位於中國深圳、廣州、貴陽、南寧、哈爾濱及濟南等主要城市之多個房地產項目及多項物業。

銷售情況

二零零七年，在售項目分別是上海金利公寓、蘇州雅園、武漢淺水灣、武漢保利華都項目（一期）、重慶保利小泉別墅（一期）、重慶綠地翠谷（一、二期），六個項目預售和銷售面積共435,000平方米，銷售及預售額共人民幣2,250,000,000元。此外，本集團以股權轉讓方式出售了廣州威斯汀酒店、廣州洲頭咀土地及廣州天河北土地。

管理層討論及分析

在建項目列表

項目	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	在集團權益
一線城市			
1. 上海保利廣場項目	27,000	102,000	90%
2. 上海保利家園項目(一期)	49,000	112,000	100%
3. 上海金利公寓項目	140,000	181,000	50.1%
4. 上海金爵公寓項目	75,000	144,000	50.1%
5. 上海盛唐福邸項目	21,000	33,000	50.1%
6. 廣州保利城(一期)#	81,000	176,000	51%
7. 深圳海語西灣#	35,000	91,000	51%
中西南地區			
8. 武漢保利文化廣場項目	12,000	139,000	100%
9. 武漢保利華都項目(一期)	74,000	208,000	100%
10. 重慶保利小泉別墅項目(一期)	67,000	20,000	51%
11. 重慶綠地翠谷項目(一、二期)	194,000	179,000	30%
12. 貴陽保利溫泉新城(一期)#	74,000	156,000	66.5%
13. 南寧龍騰上園#	75,000	91,000	75%
14. 南寧保利21世家#	47,000	182,000	75%
其他城市			
15. 哈爾濱頤和家園南區#	73,000	168,000	51%
16. 哈爾濱水韻長灘(一期)#	79,000	98,000	58%
17. 濟南保利花園(一期)#	48,000	150,000	100%
合計:	1,171,000	2,230,000	

由深圳保利投資有限公司持有之項目

管理層討論及分析

各項目簡介

1. 上海保利廣場

上海保利廣場位於上海市陸家嘴商業核心區，享有極為稀缺的黃浦江景觀資源和金融中心區域資源。項目佔地面積為27,000平方米，總建築面積約102,000平方米，將建成4棟濱江獨棟低層寫字樓、1棟高層甲級寫字樓和商場。本集團持有項目90%權益。

項目現正進行地下室工程，預計二零零九年竣工。



2. 上海保利家園



上海保利家園位於上海市嘉定區嘉定新城核心區，佔地面積約154,000平方米，總建築面積約353,000平方米，將建成集商業、住宅為一體，服務和配套齊全的住宅小區，項目榮獲中國國家建設部頒發的「中國親情式住宅小區」試點資格。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積112,000平方米，已於二零零七年中動工，預計於二零零八年第二季度開始銷售，二零零八年底部份竣工，二零零九年底全部竣工。

3. 上海金利公寓

上海金利公寓位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，毗鄰張江高科技園區，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約140,000平方米，總建築面積約181,000平方米。本集團持有項目50.1%權益。



管理層討論及分析

項目已經於二零零七年上半年正式動工，計劃於二零零八年竣工。項目已於二零零七年二月與政府簽訂了整體銷售協議書。

4. 上海金爵公寓



上海金爵公寓位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約75,000平方米，總建築面積約144,000平方米，將建成高檔住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目已於二零零七年九月動工，預計於二零零八年第三季度開始銷售，二零零九年底竣工。

5. 上海盛唐福邸

上海盛唐福邸位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，毗鄰張江高科技園區，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約21,000平方米，總建築面積約33,000平方米，將建成中高檔住宅小區。本集團持有項目50.1%權益。

項目已經於二零零七年上半年正式動工，已於二零零八年四月銷售，二零零八年底竣工。



管理層討論及分析

6. 廣州保利城

廣州保利城位於廣州市花都區汽車產業基地內，臨近區內商業及行政中心。項目總佔地約248,000平方米，總建築面積約538,000平方米，將建設為別墅、多層洋房、高層公寓等各類住宅。本集團持有項目51%權益。

項目一期總建築面積約176,000平方米，計劃於二零零八年底開始銷售，二零零九年竣工。



7. 深圳海語西灣



深圳海語西灣位於深圳市寶安區西鄉鎮海濱大道，鄰近寶安新區，坐擁一線海景。項目佔地約35,000平方米，總建築面積約91,000平方米，將建成10棟18層的高層住宅。本集團持有項目51%權益。

項目已於二零零七年正式動工，已於二零零八年四月開始銷售，二零零九年竣工。

8. 武漢保利文化廣場

武漢保利文化廣場位於在武漢市武昌區中南路與民主路交匯處，與湖北省政府隔街相望，緊依城市內環線及地鐵2、4號線。項目佔地面積約12,000平方米，總建築面積約139,000平方米，將建成武昌地區標誌性商業、寫字樓綜合建築。本集團持有開發項目100%權益。

項目已於二零零七年正式動工，預計二零一零年竣工。



管理層討論及分析

9. 武漢保利華都（一期）



武漢保利華都位於武漢市東湖新技術開發區，比鄰城市地鐵，北眺著名的東湖風景區，南瞰浩淼的南湖，環境優美，周邊是成熟住宅生活區。項目佔地面積約200,000平方米，總建築面積約562,000平方米，將建成為中高檔景觀住宅小區。本集團持有項目100%權益。

項目一期總建築面積208,000平方米，已於二零零七年上半年正式動工，計劃於二零零九年竣工。於二零零七年十二月二十八日，一期首推3棟高層408個預售單位即日售罄，一期其餘單位將於二零零八年銷售。

10. 重慶保利小泉別墅（一期）

重慶保利小泉別墅位於重慶市十佳旅遊風景名勝地之一的南溫泉風景區，項目秉承「建築與自然和諧共生」的理念，集「山、林、泉、史」四大特點於一身，是重慶市、巴南區的重點項目。項目佔地面積210,000平方米，總建築面積63,000平方米，物業形態為高檔純獨立溫泉別墅社區。本集團持有項目51%權益。



項目一期建築面積20,000平方米，已於二零零六年動工，計劃於二零零八年竣工。截至二零零七年十二月三十一日，一期銷售和預售共36套別墅，其餘13套別墅將於二零零八年銷售。

管理層討論及分析

11. 重慶綠地翠谷（一、二期）



重慶綠地翠谷位於重慶北部新區，四周環山，環界翠意盎然，為重慶北部罕見的人居寶地。項目佔地面積523,000平方米，總建築面積483,000平方米，項目包括聯排別墅、疊加別墅、花園洋房等中高檔住宅，建成後將成為具有法式風情的居住小區。本集團持有項目30%權益。

項目一期總建築面積110,000平方米，已於二零零七年底竣工。項目二期總建築面積約69,000平方米於二零零六年十二月動工，預計於二零零八年竣工。截至二零零七年十二月三十一日，一、二期銷售和預售共480套住宅單位。

12. 貴陽保利溫泉新城（一期）

貴陽保利溫泉新城位於貴州省貴陽市烏當區，是本集團進軍貴州的首個生態文化地產項目。項目佔地461,000平方米，建築面積達969,000平方米，為大型溫泉原生態、都市文化住宅項目。本集團佔項目66.5%權益。



項目一期建築面積約156,000平方米，現正施工。截至二零零七年十二月，已預售住宅面積約106,000平方米，將於二零零八年竣工。

13. 南寧保利龍騰上園

南寧保利龍騰上園選址在南寧市鳳嶺新區，位於中國—東盟商務區東盟各國聯絡部基地內，佔地75,000平方米，總建設面積91,000平方米。距南寧國際會展中心約一公里，為首次引入南寧的情景式洋房、商務公寓。本集團持有項目75%權益。

截至二零零七年十二月，已售住宅面積達49,000平方米，餘下住宅計劃於二零零八年開始銷售，項目將於二零零八年底竣工。

管理層討論及分析

14. 南寧保利21世家



南寧保利21世家位於南寧市民族大道南側，東盟國際商務區內，總用地面積47,000平方米，總建築面積約182,000平方米，定位為高檔生態、節能型住宅小區。本集團持有項目75%權益。

本項目已動工，計劃於二零零八年內開始銷售，二零零九年竣工。

15. 哈爾濱頤和家園（南區）

哈爾濱頤和家園位於哈爾濱南崗區，哈西工電路與尤家街、自興街交匯處。整個頤和家園項目佔地151,000平方米，總建築面積約511,000平方米，分南、北兩區。本集團持有項目51%權益。



在建中的南區佔地約73,000平方米，總建築面積約168,000平方米。截至二零零七年十二月，已預售住宅及商舖面積合共146,000平方米，餘下住宅面計劃於二零零八年開始銷售，將於二零零八年竣工。

16. 哈爾濱水韻長灘（一期）



哈爾濱水韻長灘位於202國道（松花江公路大橋）以西、三環路以北，緊鄰市政府辦公區，附近建有金融商貿服務中心、龍文化主題公園、松北大學城。整個項目佔地567,000平方米，總建築面積704,000平方米，計劃發展為住宅小區。本集團持有項目58%權益。

管理層討論及分析

項目一期佔地79,000平方米，總建築面積約98,000平方米。截至二零零七年十二月，完成了景觀河道、會所建築，計劃於二零零八年下半年開始銷售，二零零九年竣工。

17. 濟南保利花園（一期）

濟南保利花園位於濟南市經十東路邢村立交西北角，佔地約83,000平方米，總建築面積約260,000平方米，將建設成為精品高檔住宅社區，項目分二期開發。本集團持有整個項目100%權益。

在建中的第一期佔地48,000平方米，總建築面積約150,000平方米，預計二零零八年開始銷售，二零零九年竣工。

土地儲備

二零零七年，本集團新購入7幅土地，分佈於上海市、武漢市和貴陽市，其中4幅土地當年正式動工。二零零八年一月，本集團又於上海新購入1幅土地。8幅土地合共新增土地面積870,000平方米，新增可供發展的建築面積2,330,000平方米。現時，本集團在12個城市，合計擁有土地儲備3,720,000平方米，總建築面積約為6,510,000平方米，可滿足未來2至3年的開發需要。

管理層討論及分析

土地儲備列表

地塊	佔地面積 (平方米)	計劃 總建築面積 (平方米)	在集團 權益	預計開工 時間
一線城市				
1 上海保利家園 二期、三期	105,000	241,000	100%	2008年下半年
2 上海嘉定地塊	119,000	305,000	100%	2009年或以後
3 上海唐鎮塘東路地塊	120,000	182,000	50.1%	2009年上半年
4 上海江灣新城地塊	12,000	14,000	100%	2008年下半年
5 廣州保利城二期#	167,000	362,000	51%	2008年下半年
中西南地區				
6 武漢保利華都二期	126,000	354,000	100%	2008年下半年
7 武漢楊園項目	30,000	84,000	51%	2009年或以後
8 重慶保利小泉別墅 二期、三期	143,000	43,000	51%	2008年下半年
9 重慶綠地翠谷 三期、四期	329,000	304,000	30%	2008年上半年
10 南寧龍湖藍灣#	568,000	485,000	75%	2009年上半年
11 南寧保利山水怡城#	67,000	200,000	75%	2009年上半年
12 貴陽保利雲山國際項目地塊	167,000	737,000	60%	2008年上半年
13 貴陽保利溫泉新城二期#	387,000	813,000	66.5%	2008年上半年
14 貴陽市保利國際廣場#	21,000	220,000	66.5%	2008年下半年
15 昆明安寧地塊#	160,000	288,000	80%	2008年下半年
其他城市				
16 哈爾濱水韻長灘二期#	488,000	606,000	58%	2008年下半年
17 哈爾濱頤和家園北區#	78,000	343,000	51%	2008年下半年
18 哈爾濱松北9號AB地塊#	172,000	271,000	51%	2008年上半年
19 濟南保利花園二期#	35,000	110,000	100%	2008年上半年
20 濟南保利芙蓉#	26,000	83,000	100%	2008年下半年
21 惠州市博羅縣沿江路地塊#	400,000	464,000	80%	2008年下半年
合計：	3,720,000	6,509,000		

由深圳保利投資有限公司持有之項目

管理層討論及分析

投資物業業務回顧

隨著中國經濟持續穩定增長，市場對優質商業物業需求殷切。本集團在北京、上海、武漢、深圳及香港持有多項投資物業，本集團共持有建築面積約300,000平方米，二零零七年累計營業收入人民幣259,140,000元。該等物業維持高出租率及理想回報，為本集團提供長期穩定的收入來源。

地區	項目	建築面積 (平方米)	功能
上海	上海證券大廈 ^{#1}	48,000	辦公樓、證券交易所
北京	保利大廈 ^{#2}	71,000	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅 ^{#1}	11,000	公寓、別墅、商業
武漢	湖北保利白玫瑰大酒店	33,000	酒店
香港	海富中心1座25樓	2,000	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場 ^{#3}	133,000	商場、影院、劇院等

^{#1} 以本集團持有該樓盤面積計

^{#2} 以本集團持有該大廈75%權益計

^{#3} 由深圳保利投資有限公司持有之項目

管理層討論及分析

1. 上海證券大廈

上海證券大廈坐落於上海浦東新區陸家嘴金融貿易區，不僅是區內著名的甲級辦公樓，也是上海證券交易所所在地，租客包括法國國家巴黎銀行、瑞信銀行、光大集團及香港恆生銀行等金融機構。

本集團共持有大廈樓面面積約48,000平方米，其中約2,000平方米為自用，約46,000平方米出租。

二零零七年，全年租金收入達人民幣72,470,000元，比二零零六年的人民幣67,230,000元增加7.8%；全年出租率維持在98%，平均租金為人民幣5.49元／平方米／天，比二零零六年人民幣4.48元／平方米／天，上升22.5%。受惠於上海市經濟蓬勃發展，二零零七年底，新租約租金超過人民幣7元／平方米／天，未來投資回報有望繼續提高。

2. 保利大廈

保利大廈地處鄰近各國駐華領事館區及CBD商業區，位置優越。保利大廈是一座集合292間標準客房及豪華客房的四星級酒店、12,000平方米寫字樓及1,300個座位劇院的綜合建築物。大廈與奧運會簽署「住宿接待服務協定」，正式成為「北京2008奧林匹克運動會官方接待飯店」。

二零零七年，保利大廈營業額人民幣125,000,000元；二零零七年客房出租率為76%；年平均租金人民幣659元／天／間，比二零零六年提高人民幣18元或2.8%。客房可經營面積12,136平方米，二零零七年年均客房收入能力人民幣12.1元／平方米／天，比二零零六年人民幣11.9元／平方米／天上升1.7%。

3. 北京麗京花園別墅

北京麗京花園別墅座落於首都機場旁天竺高檔別墅區，周邊自然環境優美，是北京首家高檔涉外公寓、別墅區。截至二零零七年十二月三十一日，本集團持有住宅單位5,450平方米和商業物業5,550平方米，作為出租用途。商業物業出租率為100%。

二零零七年營業收入人民幣7,500,000元，比去年同期增加53%。

管理層討論及分析

4. 湖北保利白玫瑰大酒店

白玫瑰大酒店位於湖北省武漢市，與市中心廣場洪山廣場毗鄰。白玫瑰大酒店是一座擁有249間標準客房及總統套房的四星級酒店，於二零零七年十月停業，進行客房改造，預計二零零八年第四季竣工。

二零零七年經營收入人民幣50,970,000元，酒店的年平均出租率為75.8%，年平均房價人民幣428元／天／間，比二零零六年人民幣421元／天／間上升1.7%。客房可經營面積13,000平方米，二零零七年客房收入能力人民幣7.7元／平方米／天，同比持平。

5. 香港海富中心第一座25樓

香港海富中心位於香港金融中心，為地鐵上蓋物業，交通便利。本集團擁有第一座25樓全層面積約2,000平方米，其中一半自用，一半出租，07年度出租率近100%。

6. 深圳保利文化廣場

深圳保利文化廣場位於深圳市南山商業文化中心的核區，總建築面積逾145,000平方米，是區內最先投入使用的主題休閒購物中心，為集購物、影視、餐飲、休閒、娛樂、藝術等多項功能於一體的大型商業項目。深圳保利文化廣場內之劇院已於二零零七年十二月開幕，商場也已於二零零八年三月開業。除已售出之商場面積約12,000平方米外，本集團擁有項目100%權益。

管理層討論及分析

物業管理業務回顧

本集團持有的上海保利物業酒店管理有限公司是從事酒店和高端物業管理的專業公司。多年來獲取了多項榮譽和獎項，包括榮獲質量、服務、誠信示範單位榮譽稱號等。

二零零七年度，物業公司實現收入人民幣46,700,000元，管理三十多個物業項目共2,520,000平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。管理的物業包括北京CBD國際大廈、北京新保利大廈、北京保利大廈、上海通用汽車商務樓、上海證券大廈、浙江洋城大酒店、哈爾濱保利科技大廈、南方電網調度通訊大樓、廣東廣播中心、廣州中信廣場和富財國際公寓、湖北保利白玫瑰大酒店、棕櫚灘別墅及常工城尚城等。

出售熱電廠權益

二零零七年，本集團利用保利協鑫（股份代號：3800）籌劃上市的有力契機出售持有六間電廠權益，共計收取134,791,045股保利協鑫之股份及現金50,000,000港元，保利協鑫已於二零零七年十一月十三日成功在香港聯合交易所上市。

發展策略及前景

近年來，中國政府針對增長過快的房地產市場，出臺了一系列的宏觀調控政策，包括土地增值稅的清繳、住房供應結構70-90的限制、第二套住宅信貸的限制等等措施，房地產市場形勢日益嚴峻，大大增加了房地產投資開發的難度。本集團積極順應國家政策走向，對未來發展戰略進行了全局性、前瞻性、戰略性的思考和研究，對投資策略作出了一系列重大調整。

在開發區域上，本集團仍適度拓展上海、深圳、廣州等一線城市精品項目的同時，充分增加中部及西南區域省會城市的投資規模和開發力度，打造中西部區域的龍頭地產開發企業。我們認為中國中部及西南地區二線省會城市在國家各項政策的充分支持下，城市建設和經濟發展將迎來前所未有的發展契機，房地產開發潛力巨大，且受國家宏觀調控影響相對有限。通過保利集團的注資，本集團率先進軍西南二線省會城市，土地獲取價格具有明顯的市場競爭力，更是擁有了相當規模升值潛力巨大的優質土地儲備，目前，本集團在建及土地儲備重點分佈於包括貴陽、南寧、武漢、昆明等在內的中部及西南地區主要城市。

管理層討論及分析

在產品開發上，本集團將以「文化地產」打造房地產開發的核心競爭力，運用「保利」品牌和保利集團在文化產業上積累的資源優勢，通過豐富的文化配套、優質的產品結構不斷提高項目的文化內涵及內在商業價值，以文促商，以商養文，並不斷促進區域內經濟、文化事業的全面發展，創造共贏局面。本集團位於深圳市西部通道橋頭堡位置的深圳保利文化廣場內配套建成了具有國際領先水平、國內一流標準的保利劇院，以高端、舒適、便捷的文化內涵將項目打造成為深圳標誌性的文化休閒購物中心，同時活躍了深圳市南山區的經濟和商業發展。此類項目的成功運作，為本集團樹立「文化地產」開發理念，系統打造「文化地產」品牌奠定了堅實基礎。

在項目開發進度上，本集團將繼續加大對土地獲取、設計、施工、銷售等各個開發環節的專業化、規範化管理，提倡高效、有序開發，縮短投資週期，降低資金成本。二零零七年，貴陽保利溫泉新城項目、武漢保利華都項目和南寧鳳翔花園等項目順利實現了當年拿地、當年動工、當年開盤銷售、當年回籠資金的佳績，有效地預防、規避和減低了國家調控政策帶來的風險，獲得了較高的投資回報。

在投資物業上，本集團仍將繼續保留並投資具有穩定收入的收租物業，以提高抗風險能力，確保穩定現金流，充分享受人民幣升值帶來的長期資本增值。本集團將計劃長期持有的在建項目有黃浦江畔的上海保利廣場和武漢保利文化廣場等項目。

通過投資策略的不斷調整，目前本集團各項主要工作進展順利，房地產主業發展迅速，相信未來發展受宏觀調控影響不大。

作為中國保利集團唯一海外上市的中国房地產旗艦，本集團將不時研究母公司以合適的方式注入優秀資產的可能性，加快發展步伐。

企業管治報告

本企業管治報告呈列涵蓋截至二零零七年十二月三十一日止財政期間以及納入本企業管治報告之年報之日期期間（「企業管治報告期間」）須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）須予披露之企業管治事宜。

採納企業管治原則

董事會已採納一套配合企業管治常規守則（「企業管治守則」）（上市規則附錄十四）及上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「證券守則」）（上市規則附錄十）所載規定之企業管治原則（「原則」）。於企業管治報告期間內，已妥為遵守原則。

證券守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套條款不低於證券守則內規定的標準的行為守則。作出具體查詢後，所有董事於企業管治報告期間內一直遵守本公司之行為守則。

董事會

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事會舉行四次全體董事之會議。四次全體董事之會議中，兩次討論及／或審批本集團之年度及中期業績，一次考慮發電廠之營運保證溢利，而餘下一次討論深圳保利投資有限公司之收購事項。

企業管治報告

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事會之組成以及各董事於上述董事會會議中之出席率如下：

董事	於董事會之身份	出席率 全體董事會會議
王軍先生(於二零零七年十月十六日辭任)	執行董事兼主席	4/4
賀平先生 (於二零零七年十月十六日獲委任為主席)	執行董事兼主席	4/4
陳洪生先生 (於二零零七年十月十六日獲委任為副主席)	執行董事兼副主席	4/4
張振高先生(於二零零七年十月十六日辭任)	執行董事兼董事總經理	4/4
王旭先生(於二零零七年十月十六日獲委任)	執行董事兼董事總經理	-
雪明先生	執行董事	4/4
韓清濤先生(於二零零七年十月十六日獲委任)	執行董事	-
葉黎聞先生	執行董事	4/4
陳德志先生	執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	4/4
姚剛先生 太平紳士	獨立非執行董事	4/4
林德城先生	獨立非執行董事	4/4
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事	4/4

本公司已根據上市規則之規定接獲來自各獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，按照上市規則所載獨立性指引本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

於企業管治報告期間內，概無董事與任何其他董事曾有或維持任何財務、業務、家族或其他重大／有關係。

所委任之執行董事須最少每三個財政年度輪席告退並膺選連任，而非執行董事及獨立非執行董事則須有特定任期或須於本公司股東週年大會上輪席告退，而彼等將合符資格於會上膺選連任。

企業管治報告

本公司董事會就本公司所有主要事項負責，包括批准及監督所有政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、財務資料、董事之委任及其他重大財務及營運事宜。本公司日常管理、行政管理及營運乃委派董事總經理及高級管理人員負責。任何由職員訂立之重大交易事前均需取得董事會之批准。

薪酬委員會

由採納日期起，本公司設有薪酬委員會，其角色及職責如下：

- 制定薪酬政策；
- 向董事會就董事之薪酬政策提供推薦意見；
- 審核、批准及推薦各董事之薪酬組合（如有），包括實物福利、退休金權利、表現花紅及應付賠償；
- 審核及批准於任何董事不再出任董事或不再受僱於本公司時向其支付之賠償；及
- 於有需要及合理時委聘外界專業顧問以協助及／或建議薪酬委員會履行其職責。

審核委員會之職權範圍在審核委員會成立時已編製，並為本公司董事會所認可及採納。

於企業管治報告期間內，薪酬委員會舉行了一次委員會會議。

薪酬委員會之成員如下：

成員	於董事會之身份
姚剛先生，太平紳士	獨立非執行董事
林德城先生	獨立非執行董事
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事
賀平先生	董事會主席
王旭先生	董事總經理

薪酬委員會自成立以來之主席一直為姚剛先生，太平紳士。

企業管治報告

薪酬委員會於回顧財政期間所履行之工作概述如下：

- 確認董事之酬金政策；
- 審核及批准各董事之薪酬組合，包括實物福利、退休金權利、表現花紅及應付賠償。

董事酬金

於回顧財政期間向各董事支付及／或各董事享有之酬金，載於年報財務報表附註11。

於回顧財政期間向各董事授出及／或各董事享有之購股權，載於年報董事會報告「董事於證券之權益」一節。

提名董事

董事會應由具備綜合技能及經驗之成員組成，彼等之技能及經驗足以輔助本集團之業務發展、策略、營運、挑戰及機會。董事會之各成員掌握能勝任的主要核心準則，並獲得認可，且能展示高度專業標準。

本公司就委任及罷免董事之準則、程序及過程而採納一項提名政策。

根據提名政策，董事會內之執行董事已獲授全權管理提名政策以及委任及罷免董事之事宜，惟全體董事會仍擁有全面及凌駕權力，以及絕對權利。

於企業管治報告期間，執行董事就本公司董事之任命及辭任而舉行了一次會議。

企業管治報告

審核委員會

於企業管治報告期間，本公司設有審核委員會。審核委員會之主要角色及職責如下：

- 監督本集團財務報表之完整性；
- 獨立審核及監管本集團內部監控之有效性；
- 檢討外部審核是否充足；
- 檢討上市規則之合規事宜以及其他合規要求；
- 就關連交易及涉及重大利益衝突之交易提供獨立意見；
- 考慮並檢討核數師之委任及核數費用。

審核委員會之職權範圍已在審核委員會成立時編製，並經本公司董事會於採納日期修訂。

於企業管治期間，審核委員會舉行了五次會議，以討論及／或審批本集團之終期／中期業績，並且討論本集團之內部監控事宜。

審核委員會之組成以及委員會成員各自之出席率如下：

成員	於董事會之身份	出席率
姚剛先生，太平紳士	獨立非執行董事	5/5
林德城先生	獨立非執行董事	5/5
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事	5/5
葉振忠先生	非執行董事	3/5

審核委員會之主席為姚剛先生，太平紳士。

審核委員會於回顧財政期間所履行之工作之報告，載於本年報「審核委員會報告」一節。

企業管治報告

核數師酬金

於回顧財政期間核數師酬金之分析呈列如下：

	收費 千港元
核數服務	5,057
非核數服務	9,550
	<hr/>
總計	<hr/> 14,607

知悉財務報表之責任

董事知悉其編製本集團財務報表之責任。於編製回顧財政期間之賬目時，董事已：

- 以持續經營基準為依據；
- 選取適合會計政策並貫徹使用；
- 作出審慎、公平及合理之判斷及估計。

檢討內部監控

於回顧財政期間，董事已安排對本集團內部監控制度（包括財務、經營、合規及風險管理）之成效進行檢討。檢討顯示監控制度令人滿意。檢討已向審核委員會呈報。董事亦在有需要時，就內部監控制度作出必要之改善及加強內部監控制度。

代表董事會

董事總經理

王旭

二零零八年四月十一日

企業管治報告

審核委員會報告

本公司之審核委員會於一九九九年三月十九日成立。審核委員會最少需由三名非執行董事組成，非執行董事大部份為獨立非執行董事。於回顧財政期間，審核委員會一直由本公司全體非執行董事及獨立非執行董事組成。

於回顧財政期間，審核委員會已履行下列職責：

- 審閱及評論本集團於回顧財政期間之經審核全年財務報表以及未經審核中期財務業績，再呈交予董事會採納及刊發；
- 認可委聘外聘核數師進行非核數服務之政策；
- 與核數師會面，討論於核數過程所產生有關本集團之財務事宜，並審閱核數師之調查結果、推薦意見及陳述；
- 審閱及批准回顧財政期間就委聘核數師提供核數服務及非核數服務之酬金及聘用條款；
- 審閱內部審核報告及本公司之內部監控聲明。

經仔細考慮本集團管理層及核數師之報告後，審核委員會認為並無發現可疑之不合規事項、內部監控不足或違規事項，並認為內部監控制度屬充足及有效。

根據審核委員會進行之檢討及討論，審核委員會：

- 於公佈年度業績前，向董事會建議批准回顧財政期間之經審核財務報表及隨附之核數師報告；
- 於公佈中期業績前，向董事會建議批准回顧財政期間之未經審核財務報表；及
- 於應屆本公司股東週年大會上，向董事會建議續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司來年之核數師。

審核委員會成員：

姚剛太平紳士(審核委員會主席)

林德城

蔡澍鈞

葉振忠

香港，二零零八年四月十一日

董事個人簡介

執行董事

賀平，六十二歲，自一九九三年二月加入董事會，彼於二零零七年十月被委任為本公司之主席。彼畢業於中華人民共和國（「中國」）哈爾濱工程學院，曾在中國駐美大使館工作。賀先生現任本公司控權股東中國保利集團公司（「中國保利」）及保利（香港）控股有限公司（「保利控股」，前稱嶸高貿易有限公司）之董事長。

陳洪生，五十八歲，自二零零四年一月加入董事會。彼於二零零七年十月被委任為本公司之副主席。彼畢業於中國北京航空學院，自一九九三年起任中國保利董事，並兼任中國保利總經理。彼亦為保利控股之副董事長兼總經理。陳先生在企業管理及進出口貿易專業方面有豐富經驗。

王旭，四十八歲，二零零七年十月被委任為本公司之董事總經理。彼為中國保利之董事兼副總經理及保利控股之董事兼常務副總經理（均為本公司之主要股東）。王先生於二零零三年三月至二零零七年九月期間任保利南方集團有限公司（「保利南方」，中國保利之全資附屬公司）之董事長。

雷明，四十六歲，持有中國人民大學經濟碩士學位。彼為高級經濟師，於管理方面擁有逾二十七年經驗。彼於一九九二年至二零零二年期間於中國保利任主任級職員。彼於二零零三年至二零零五年期間擔任保利上海集團（現為保利置業有限公司（「保利上海」））常務副總經理、總經理，並於二零零六年任保利上海總經理。雷先生現為保利上海之董事長。彼亦為保利控股之董事兼副總經理。

韓清濤，四十七歲，二零零七年十月被委任為本公司之董事。彼持有行政人員工商管理學碩士學位。彼於金融及管理方面擁有逾十三年經驗。韓先生於二零零五年十二月至二零零七年九月期間任保利南方之董事總經理。

葉黎聞，三十七歲，持有中國東北財經大學學士學位及北京大學企業管理碩士學位。彼於一九九四年至二零零一年期間於中國保利任高級經理，並於二零零一年起加入本公司投資部任經理。彼現任本公司副總經理。

陳德志，五十九歲，自二零零三年三月加入董事會。彼持有亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學士學位。彼為中信裕聯投資有限公司（中國國際信託投資公司之全資附屬公司）之副總經理及董事。陳先生於投資管理方面擁有逾十七年經驗。

董事個人簡介

非執行董事

葉振忠，五十一歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。葉先生為執業律師。

獨立非執行董事

姚剛 太平紳士，八十三歲，自一九九九年三月加入董事會，並為本公司之審核委員會主席。姚先生曾任香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事，彼曾為香港寶豐保險公司及太古皇家保險公司之董事長。

林德城，四十七歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。林先生持有工商管理學士及碩士學位。彼在會計財務界具二十七年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為星美國際集團有限公司及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事。

蔡澍鈞，五十三歲，持有工商管理碩士學位，於金融業務及投資管理方面擁有超過二十九年豐富經驗。蔡先生亦為天譽置業（控股）有限公司之獨立非執行董事。

董事會報告

董事會謹提呈保利(香港)投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註55。

業績及分配

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於年報第46至第47頁之綜合收益表內。

年內並無派付中期股息。董事會建議向於二零零八年六月二十四日名列股東名冊之股東派付末期股息每股0.05港元。

股本

年內，本公司按每股1.7港元之認購價，向Rich Champ Investments Ltd. (一家由獨立第三方榮智健先生實益擁有之公司)發行269,000,000股每股面值0.5港元之本公司股份。

本公司之股本之上述及於年內其他變動詳情載於綜合財務報表附註38。

投資物業

於二零零七年十二月三十一日，本集團之投資物業經獨立專業測量師及物業估值師按公開市值基準重估為1,959,968,000港元。

本集團之投資物業之上述及於年內其他變動詳情載於綜合財務報表附註18。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內變動詳情載於綜合財務報表附註19。

董事會報告

本公司可供分派儲備

截至二零零七年十二月三十一日止本公司可向股東分派儲備為累計溢利207,924,000港元。

董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

賀平（主席）

陳洪生（副主席）

王旭（董事總經理）（於二零零七年十月十六日獲委任）

雪明

韓清濤（於二零零七年十月十六日獲委任）

葉黎聞

陳德志

王軍（已於二零零七年十月十六日辭任）

張振高（已於二零零七年十月十六日辭任）

非執行董事：

葉振忠

獨立非執行董事：

姚剛 太平紳士

林德城

蔡澍鈞

根據本公司之組織章程細則第99條，於年內獲委任為董事之王旭先生及韓清濤先生將會退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事會報告

根據本公司之組織章程細則第116條，陳德志先生、姚剛先生太平紳士及蔡樹鈞先生將會退任，並符合資格及願意膺選連任。

每位非執行董事及獨立非執行董事之任期將由二零零五年十月六日起計為期三年，且需根據本公司組織章程細則要求輪值告退。

擬於應屆股東週年大會提名膺選連任之董事，並無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關其獨立地位之年度確認書，根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載之獨立性指引，本公司認為獨立非執行董事乃獨立於本公司。

董事於證券之權益

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條而存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須另行通知本公司及聯交所有關本公司董事及其聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份之權益及淡倉如下：

好倉

本公司每股面值0.5港元之普通股

葉黎聞先生及陳德志先生分別於本公司已發行股本中持有200,000股股份(0.012%)及300,000股股份(0.018%)。

董事會報告

本公司購股權

董事姓名	身份	持有購股權數目	相關股份數目
賀平	實益擁有人	18,400,000	18,400,000
陳洪生	實益擁有人	8,000,000	8,000,000
蔡澍鈞	實益擁有人	300,000	300,000
		<u>26,700,000</u>	<u>26,700,000</u>

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，概無董事或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團任何股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

購股權

本公司購股權計劃之變動詳情載於綜合財務報表附註39。

購買股份或債券之安排

除附註39所載之持有購股權外，年內本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事能藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

董事會報告

主要股東

除上文所披露有關若干董事之權益外，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336條而存置之主要股東名冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本之有關權益。

好倉

本公司每股面值0.5港元之普通股

股東名稱	股份數目		股份總數	本公司 已發行股本 百分比
	實益擁有人	由受控制 公司持有		
Congratulations Company Ltd.	416,485,080	–	416,485,080	25.26%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800 (附註1)	328,485,560	19.92%
Ting Shing Holdings Limited	–	744,970,640 (附註2)	744,970,640	45.18%
保利(香港)控股有限公司 (前稱嶸高貿易有限公司)	96,230,476	744,970,640 (附註3)	841,201,116	51.02%
中國保利集團公司	–	841,201,116 (附註4)	841,201,116	51.02%
Rich Champ Investments Ltd.	269,000,000	–	269,000,000	16.32%
榮智健	–	269,000,000 (附註5)	269,000,000	16.32%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有228,398,760股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited分別持有之44,658,800股及55,428,000股股份而間接持有100,086,800股股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。

董事會報告

2. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有之328,485,560股股份及416,485,080股股份而間接持有744,970,640股股份，因此被視為持有744,970,640股股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例，由於保利(香港)控股有限公司(前稱嶸高貿易有限公司)直接持有96,230,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有744,970,640股股份，因此被視為持有841,201,116股股份之權益。
4. 中國保利集團公司全資擁有保利(香港)控股有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接擁有之股份之權益。
5. 根據證券及期貨條例，榮智健先生被視為擁有其全資附屬公司Rich Champ Investments Ltd.所持有股份之權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零七年十二月三十一日擁有本公司已發行股份或相關股份之任何其他有關權益或淡倉。

關連交易

本年度之須予披露關連交易詳情載於綜合財務報表附註53。與該等交易概無任何利益關係之董事認為，該等交易乃本集團於日常業務過程中按正常商業條款進行。

本公司之獨立非執行董事已審閱綜合財務報表附註53所載之持續關連交易，而彼等認為：

1. 持續關連交易乃於本集團之日常及一般業務過程中訂立；
2. 持續關連交易乃按一般商業條款進行；及
3. 持續關連交易乃根據規管該等交易之有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款訂立。

董事於合約之權益

於本年度結束時或年內任何時間，本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司並無參與訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事會報告

主要客戶及供應商

年內，本集團最大五名客戶所佔之銷售總額，以及本集團最大五名供應商所佔之購貨總額，皆分別少於本集團銷售額及購貨額之30%。

薪酬政策

本集團之僱員薪酬政策乃由薪酬委員會根據其表現、資歷及工作能力而釐定。

本公司董事之薪酬乃由薪酬委員會考慮本公司經營業績、其個人表現及相關市場薪金而釐定。

本公司已採納一項購股權計劃，旨在給予董事及合資格僱員獎勵。該計劃之詳情載於綜合財務報表附註39。

優先購買權

本公司之組織章程細則均無載列有關優先購買權之條文，以規定本公司須向現有股東按比例提呈發售新股份。

公眾持股量足夠程度

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。

核數師

本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項決議案以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

董事總經理

王旭

香港，二零零八年四月十一日

Deloitte. 德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致保利(香港)投資有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行(「本行」)已完成審核刊於第46至第164頁保利(香港)投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例編製及真實而公平地列報此等綜合財務報表,責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述;選擇及應用適當之會計政策;及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本行之責任乃根據本行審核之結果,對該等綜合財務報表發表意見,並根據香港公司條例第141條僅向整體股東作出報告,而不作其他用途。本行概不就本報告書之內容,向任何其他人士負上或承擔法律責任。本行已根據香港會計師公會頒布之香港審計準則進行審核。該等準則要求本行遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

審核涉及執程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，並按情況設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部控制之成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否合適及所作出之會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

本行相信，本行已獲得充份之審核憑證及適當地為本行之審核意見提供基礎。

意見

本行認為，該等綜合財務報表根據香港財務報告準則，均真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年四月十一日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收入	8	973,860	453,443
銷售成本		(653,523)	(214,267)
毛利		320,337	239,176
遞延特許權收入攤銷		–	10,457
持作買賣投資之公允值增加(減少)淨額	3	24,344	(8,807)
其他收入	9	80,105	54,205
行政開支		(283,452)	(221,236)
投資物業之公允值增加淨額	18	269,956	98,731
融資成本	10	(41,825)	(60,961)
出售於附屬公司權益之收益	45	229,832	56,375
出售於聯營公司權益之收益	24	–	24,684
收購聯營公司產生之折讓	24	–	5,591
應收短期貸款之減值虧損		(180,703)	–
應收貿易及其他賬款之減值虧損		(36,974)	–
分佔聯營公司業績		2,204	(5,270)
除稅前溢利	13	383,824	192,945
所得稅開支	14	(165,134)	(35,191)
年內來自持續經營業務溢利		218,690	157,754
年內來自已終止經營業務			
年內來自已終止經營業務溢利	15	207,864	17,949
年內溢利		426,554	175,703
下列應佔：			
本公司股本持有人		401,196	189,387
少數股東權益		25,358	(13,684)
		426,554	175,703
股息	16	32,473	26,908

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
每股盈利	17		
來自持續經營及已終止經營業務			
— 基本		25.90仙	17.88仙
— 攤薄		25.19仙	17.54仙
來自持續經營業務			
— 基本		13.93仙	16.53仙
— 攤薄		13.55仙	16.22仙

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
投資物業	18	1,959,968	1,566,695
物業、廠房及設備	19	874,777	1,718,844
預付租賃款項－非即期部份	20	339,966	401,549
商譽	21	–	1,017
其他無形資產	22	–	63,386
於聯營公司之權益	24	61,635	144,353
於共同控制企業之權益	25	–	–
可供出售投資	33	430,252	1,156
會所會籍		1,061	989
收購土地使用權已付按金	26	263,494	40,837
投資可供出售投資已付按金	27	32,482	–
收購物業發展項目已付按金	28	–	79,681
遞延稅項資產	46	2,064	–
		3,965,699	4,018,507
流動資產			
發展中物業	29	3,972,770	1,896,259
持作出售物業		113,608	10,897
其他存貨	30	14,798	29,008
應收貿易及其他賬款	31	186,850	231,551
預付租賃款項－即期部份	20	8,952	10,769
應收短期貸款	32	8,181	482,734
持作買賣投資	33	62,198	42,380
應收同系附屬公司款項	34(i)	35,591	27,884
應收聯營公司款項	24	–	24,393
應收附屬公司少數股東款項	34(i)	9,320	27,266
應收關連公司款項	34(ii)	–	63,968
可收回稅項		1,202	3,297
已抵押銀行存款	35	6,679	98,413
銀行結存、存款及現金	35	1,823,199	624,709
		6,243,348	3,573,528
分類為持作出售之資產	15	–	1,148,200
		6,243,348	4,721,728

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
流動負債			
應付貿易及其他賬款	36	1,027,519	664,085
預售按金		508,598	189,607
物業租金按金		24,069	16,132
應付最終控股公司款項	34(i)	775,048	488,798
應付中間控股公司款項	34(i)	332,262	17,926
應付同系附屬公司款項	34(i)	195,081	72,215
應付附屬公司少數股東款項	34(i)	369,861	264,952
應付關連公司款項	34(ii)	–	43,175
應付稅項		38,637	36,117
銀行借貸— 一年內到期	37	307,260	751,869
		3,578,335	2,544,876
與分類為持作出售資產相關之負債	15	–	643,906
		3,578,335	3,188,782
流動資產淨值			
		2,665,013	1,532,946
總資產減流動負債			
		6,630,712	5,551,453
資本及儲備			
股本	38	824,379	672,922
儲備		3,844,802	2,991,670
本公司股本持有人應佔股權		4,669,181	3,664,592
少數股東權益		317,565	868,040
股權總額		4,986,746	4,532,632
非流動負債			
銀行借貸— 一年後到期	37	1,180,979	620,070
同系附屬公司貸款	41	143,703	126,387
遞延稅項負債	46	319,284	272,364
		1,643,966	1,018,821
		6,630,712	5,551,453

第46頁至第164頁之財務報表於二零零八年四月十一日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

主席
賀平

董事總經理
王旭

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	23	160,056	160,056
投資可供出售投資已付按金	27	32,482	–
應收附屬公司款項	34(iii)	3,392,684	3,565,974
		3,585,222	3,726,030
流動資產			
其他應收賬款		10,438	2,165
銀行結存、存款及現金	35	697,336	213,359
		707,774	215,524
流動負債			
其他應付賬款		14,055	5,778
應付附屬公司款項	34(i)	775,180	702,638
銀行借貸—一年內到期	37	100,000	344,000
		889,235	1,052,416
流動負債淨值		(181,461)	(836,892)
總資產減流動負債		3,403,761	2,889,138
資本及儲備			
股本	38	824,379	672,922
儲備	40	2,529,382	2,066,216
		3,353,761	2,739,138
非流動負債			
銀行借貸—一年後到期	37	50,000	150,000
		3,403,761	2,889,138

主席
賀平

董事總經理
王旭

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔											少數	
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	投資重估儲備	其他資本儲備	累計溢利	合計	股東權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團													
於二零零六年一月一日	447,295	1,571,740	7,757	46,531	29,024	23,917	6,632	-	279,783	363,818	2,776,497	688,258	3,464,755
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	85,253	-	-	-	-	-	85,253	40,937	126,190
重估盈餘	-	-	-	16,887	-	-	-	-	-	-	16,887	994	17,881
酒店物業重估而產生之遞延稅項負債	-	-	-	(5,404)	-	-	-	-	-	-	(5,404)	(497)	(5,901)
於股權直接確認之淨收入	-	-	-	11,483	85,253	-	-	-	-	-	96,736	41,434	138,170
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	189,387	189,387	(13,684)	175,703
年內已確認收入及開支總額	-	-	-	11,483	85,253	-	-	-	-	189,387	286,123	27,750	313,873
行使購股權	1,395	2,319	(234)	-	-	-	-	-	-	-	3,480	-	3,480
供股	224,232	381,195	-	-	-	-	-	-	-	-	605,427	-	605,427
股份發行開支	-	(7,729)	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,729)	-	(7,729)
轉讓	-	-	-	-	-	-	9,353	-	-	(9,353)	-	-	-
向少數股東還款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,987)	(10,987)
已付附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,942)	(17,942)
已付股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,908)	(26,908)	-	(26,908)
視作於收購附屬公司時出資	-	-	-	-	-	-	-	-	27,702	-	27,702	-	27,702
於收購附屬公司時收購少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226,592	226,592
收購於附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,741)	(64,741)
於二零零六年十二月三十一日	672,922	1,947,525	7,523	58,014	114,277	23,917	15,985	-	307,485	516,944	3,664,592	868,040	4,532,632
海外業務投資淨額換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	207,740	-	-	-	-	-	207,740	35,565	243,305
重估盈餘	-	-	-	10,740	-	-	-	-	-	-	10,740	2,817	13,557
酒店物業重估而產生之遞延稅項負債	-	-	-	5,949	-	-	-	-	-	-	5,949	1,258	7,207
於股權直接確認之淨收入	-	-	-	16,689	207,740	-	-	-	-	-	224,429	39,640	264,069
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401,196	401,196	25,358	426,554
出售附屬公司後撥回	-	-	-	-	(59,262)	-	(5,563)	-	-	5,563	(59,262)	(591,511)	(650,773)
年內已確認收入及開支總額	-	-	-	16,689	148,478	-	(5,563)	-	-	406,759	566,363	(526,513)	39,850

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股本持有人應佔										少數股東權益	合計	
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	投資重估儲備	其他資本儲備	累計溢利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元			千港元
可供出售投資公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	(23,251)	-	-	(23,251)	-	(23,251)
行使購股權	16,957	30,875	(4,183)	-	-	-	-	-	-	-	43,649	-	43,649
供股	134,500	322,800	-	-	-	-	-	-	-	-	457,300	-	457,300
股份發行開支	-	(6,999)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,999)	-	(6,999)
轉讓	-	-	-	-	-	-	13,270	-	-	(13,270)	-	-	-
已付附屬公司少數股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,887)	(20,887)
已付股息(附註16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,473)	(32,473)	-	(32,473)
少數股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,021	5,021
收購於附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,096)	(8,096)
於二零零七年十二月三十一日	824,379	2,294,201	3,340	74,703	262,755	23,917	23,692	(23,251)	307,485	877,960	4,669,181	317,565	4,986,746

於二零零七年十二月三十一日，其他資本儲備包括視作收購附屬公司所產生出資之244,221,000港元（二零零六年：244,221,000港元）及由同系附屬公司提供視作免息貸款所產生之出資之62,678,000港元（二零零六年：62,678,000港元）。

中華人民共和國（「中國」，不包括香港）法定儲備乃根據適用於本集團之中國附屬公司及聯營公司之有關中國法例所規定之儲備。

綜合現金流動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務		
除稅前溢利		
— 持續經營業務	383,824	192,945
— 已終止經營業務	214,273	24,239
就以下項目作出調整：		
已確認應收短期貸款減值虧損撥回	—	(5,857)
應收短期貸款減值虧損	180,703	—
應收貿易及其他賬款減值虧損	36,974	—
收購附屬公司額外權益折讓	(1,869)	—
收購附屬公司額外權益產生之商譽減值虧損	183	—
遞延特許權收入攤銷	—	(10,457)
其他無形資產攤銷	926	1,626
預付租賃款項攤銷	10,739	10,301
銀行利息收入	(32,434)	(8,226)
物業、廠房及設備折舊	94,696	101,645
收購聯營公司折讓	—	(5,591)
融資成本	63,277	78,559
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	1,392	(562)
出售聯營公司權益收益	—	(24,684)
出售附屬公司權益收益	(229,832)	(56,375)
列入已終止經營業務年內溢利之出售附屬公司收益	(173,632)	—
估算利息開支	10,514	14,179
出售可供出售投資收益	—	(6,471)
估算利息收入	(7,521)	(17,873)
持作買賣投資公允值(增加)減少淨額	(24,344)	8,807
投資物業公允值增加淨額	(269,956)	(98,731)
過往已確認應收貿易及其他賬款減值虧損撥回	—	(2,163)
分佔聯營公司業績	(5,727)	5,675
營運資金變動前經營現金流動	252,186	200,986
發展中物業增加	(2,336,261)	(41,585)
持作出售之物業減少	227,926	790
其他存貨(增加)減少	(14,316)	22,460
應收貿易及其他賬款增加	(85,128)	(1,942)
應收短期貸款減少(增加)	34,993	(52,530)
持作買賣投資減少	4,526	12,982
應付貿易及其他賬款增加	442,766	324,843
預售按金增加	305,217	92,570
物業租金按金增加	6,765	11,292
經營(所用)所得現金淨額	(1,161,326)	569,866
已付中國所得稅	(59,053)	(14,851)
已付利息	(63,277)	(78,124)
經營活動(所用)所得現金淨額	(1,283,656)	476,891

綜合現金流動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(375,283)	(338,997)
已付收購土地使用權按金		(263,494)	(40,837)
收購附屬公司(扣除所收購現金及等同現金)	44	(78,962)	(464,698)
購買可供出售投資		(32,482)	–
收購其他無形資產		(17,567)	–
收購於附屬公司之額外權益	43	(6,410)	(64,741)
向同系附屬公司墊款		(5,681)	(14,291)
購買投資物業		(998)	–
已付收購物業、廠房及設備按金		(394)	–
已付收購物業發展項目按金		–	(79,681)
收購聯營公司額外權益		–	(10,940)
收購聯營公司		–	(382)
出售附屬公司所得款項淨額	45	919,477	148,887
已抵押銀行存款減少(增加)		91,734	(76,664)
關連公司還款(墊款)		50,786	(5,891)
已收銀行利息收入		32,434	8,226
出售投資物業所得款項		24,203	14,310
聯營公司還款		23,666	26,790
附屬公司少數股東還款(墊款)		19,926	(4,628)
已收聯營公司股息		7,679	6,103
出售物業、廠房及設備所得款項		3,273	13,003
出售聯營公司所得款項		–	99,475
出售可供出售投資所得款項		–	11,353
投資活動所得(所用)現金淨額		391,907	(773,603)

綜合現金流動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
融資活動			
新增借貸		1,958,919	952,265
發行股份所得款項		457,300	-
間接控股公司墊款(還款)		313,034	(4,513)
最終控股公司墊款(還款)		250,740	(46,650)
同系附屬公司墊款		117,620	36,268
附屬公司少數股東墊款(還款)		106,614	(27,311)
行使購股權所得款項		43,649	3,480
少數股東出資		5,021	19,110
供股所得款項		-	605,427
聯營公司還款		-	8,742
借貸還款		(1,010,053)	(790,762)
向關連公司還款		(145,664)	(69,055)
已付股息		(32,473)	(26,908)
已付附屬公司少數股東股息		(20,887)	(17,942)
股份發行開支		(6,999)	(7,729)
融資活動所得現金淨額		2,036,821	634,422
現金及等同現金增加淨額		1,145,072	337,710
年初現金及等同現金		631,967	274,406
滙率變動之影響		46,160	19,851
年終現金及等同現金		1,823,199	631,967
現金及等同現金結存分析·指			
— 銀行結存、存款及現金		1,823,199	624,709
— 分類為持作出售之銀行結存及現金	15	-	7,258
		1,823,199	631,967

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司乃在香港註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

董事認為，本公司之最終控股公司為中國保利集團公司（「中國保利」），該公司為一間於中國之國有企業。其母公司為保利（香港）控股有限公司（前稱嶸高貿易有限公司），該公司為一間在香港註冊成立之公司。除本集團之成員公司外，中國保利及其聯號公司在以下均稱為中國保利集團。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點均披露於年報「公司資料」內。

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運及其相關服務、證券投資及金融服務。於過往年度，本集團亦從事電力及熱氣供應。惟該業務已於本年度終止經營（附註15）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（以下統稱「新訂香港財務報告準則」）如下，該等新訂準則、修訂及詮釋由本集團於二零零七年一月一日開始之財政年度生效。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹 經濟中的財務報告應用重列會計法
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號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第10號	中期財務報告及減值

應用新訂香港財務報告準則對本會計年度及過往會計年度業績及財務狀況之編制及呈列方式並無重大影響。因此，無需對過往年度作出調整。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團已追溯應用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號之披露規定。上一年度根據香港會計準則第32號規定呈列之若干資料已移除，而本年度首次呈列根據香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號規定之有關比較資料。

本集團並未提早採納以下已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	營業分部 ¹
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許經營安排 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
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號一定額福利資產的 限制、最低撥款規定及其相互關係 ⁴

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零八年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響收購日期為首個年報期（於二零零九年七月一日或之後開始）開始當日或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響對有關母公司於附屬公司所擁有權益之變動（不會導致失去控制權）之會計處理，而該變動將列作股權交易。

本公司董事預期，採納此等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財政狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 財務報表呈列變動

於本年度，綜合財務報表內所採納之營業額、銷售成本、持作買賣投資之公允值增加淨額、投資物業之公允值增加淨額、其他收入、所得稅開支、應付貿易及其他賬款、遞延稅項負債呈報方式已予變動，以更為適當地反映出售持作買賣投資、出售投資物業及土地增值稅之性質。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
(i) 持作買賣投資公允值增加(減少)淨額		
出售持作買賣投資所得款項(過往計入營業額)	11,497	10,523
持作買賣投資之銷售成本(過往計入銷售成本)	(8,161)	(8,762)
持作買賣投資之股息收入(過往計入營業額)	-	2,459
持作買賣投資之未變現公允值調整	21,008	(13,027)
	24,344	(8,807)
(ii) 投資物業之公允值增加淨額		
投資物業之公允值增加	272,883	94,359
出售投資物業之(虧損)收益(過往計入其他收入)	(2,927)	4,372
	269,956	98,731
(iii) 所得稅開支		
土地增值稅開支(過往計入銷售成本)	7,925	3,465
所得稅開支	157,209	31,726
	165,134	35,191
(iv) 應付稅項		
應付土地增值稅(過往計入應付貿易及其他賬款)	(18,181)	(18,577)
遞延稅項對土地增值稅之影響 (過往計入遞延稅項負債)	5,430	4,360
應付稅項	(25,886)	(21,900)
	(38,637)	(36,117)

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所闡述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按重估金額及公允值計算者除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，該等綜合財務報表載列聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體（包括為特殊目的成主之實體）（其附屬公司）之財務報表。當本公司有權力控制某實體之財務及經營政策以藉其活動之中獲益，將視為擁有控制權。

年內收購或出售附屬公司之業績已分別自實際收購生效日期起計入或計至實際出售生效日期為止（倘適用），列入綜合收益表。

如有需要，附屬公司之財務報表將會作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時對銷。

少數股東權益所佔之綜合附屬公司資產淨值與本集團所佔之權益分開呈報。少數股東權益所佔之資產淨值包括該等權益於原業務合併日期之金額，以及自合併日期以來少數股東應佔權益之變動。適用於少數股東且超過少數股東所佔附屬公司權益之虧損從本集團權益予以分配，惟少數股東有約束責任及可作出額外投資以彌補虧損者則除外。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

業務合併

本集團收購業務時採用購買會計處理法入賬。收購成本乃本集團按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產之總公允值、所產生或所承擔之責任，以及所發行之股本投資工具，加上業務合併之任何直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，則按收購當日之公允值確認，惟根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售之非流動資產（或出售組合資產），按公允值減銷售成本確認及計算。

收購產生之商譽確認為資產，最初並按成本計量，即業務合併成本高於本集團應佔收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公允淨值所佔權益之部份。於重新評估後，倘本集團應佔被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公允淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該高出數額即時於損益賬確認。

被收購公司之少數股東權益最初按已確認之少數股東於資產、負債及或然負債之公允淨值之比例計量。

收購於附屬公司之額外權益

在收購於附屬公司之額外權益時，商譽按就額外權益所付代價與所收購額外權益應佔合併實體資產淨值之賬面值間差額計算。倘於附屬公司資產淨值之額外權益超逾就額外權益所支付之代價，超出部份即時於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

商譽

於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

收購另一實體之資產淨值及業務(協議日期為於二零零五年一月一日之前)產生之商譽乃指收購成本超過本集團在收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司可識別資產及負債之公允值之差額。

對於二零零一年一月一日後因收購另一實體之資產淨值及業務產生而原先已資本化之商譽,本集團自二零零五年一月一日起終止攤銷,並每年進行減值測試,以及凡與商譽有關之現金產生單位可能出現減值之跡象時進行減值測試(見下文會計政策)。

於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

收購業務(協議日期為於二零零五年一月一日或之後)產生之商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關業務可識別資產、負債及或然負債公允值之權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購業務產生之資本化商譽乃於綜合資產負債表內分開列賬。

就減值測試而言,收購所產生之商譽乃被分配到各有關現金產生單位,或現金產生單位之組別,並預期彼等從收購之協同效應中受益。已獲分配商譽之現金產生單位每年及凡單位有可能出現減值之跡象時進行減值測試。就於某個財政年度之收購所產生之商譽而言,已獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值,則減值虧損被分配,以削減首先分配到該單位,及其後以單位各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合收益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售相關現金產生單位,則被資本化之商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益賬之金額。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

於附屬公司之權益

於附屬公司之權益扣減任何已識別之減值虧損後按成本值列於本公司之資產負債表內。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團對其擁有重大影響力之實體，且不屬於附屬公司或於合營公司之權益。

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔聯營公司淨資產之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。

當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超出於該聯營公司之權益時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款者為限。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允淨值超逾收購成本之任何數額會於重估後立即於損益賬中確認。

當集團實體與本集團聯營公司進行交易時，溢利及虧損會以本集團於相關聯營公司之權益為限予以撤銷。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

於共同控制企業之權益

共同控制企業指涉及成立一間獨立企業而各合資方均對該企業之經濟活動擁有共同控制之合營安排。

共同控制企業之業績及資產與負債乃按權益會計法納入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制企業投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔共同控制企業資產淨值之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。當本集團所佔共同控制企業虧損相等於或超出於該共同控制企業權益時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制企業作出付款者為限。

本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公允淨值超逾收購成本之任何數額會於重估後立即於損益中確認。

當集團實體與本集團共同控制企業進行交易時，溢利或虧損會以本集團於相關共同控制企業之權益為限予以撇銷。

共同控制業務

當集團實體根據合營企業安排直接進行業務，構成共同控制業務，則此等共同控制業務產生之資產及負債於相關公司之資產負債表中按應計基準確認，並按照專案性質分類。當與交易相關之經濟利益有可能流入／流出本集團時，本集團應佔共同控制業務之收入，連同其產生之開支計入綜合收益表。

持作出售之非流動資產

非流動資產及出售組合被分類為持作出售，猶如該等資產及出售組合之賬面值主要可透過銷售交易而非持續使用而收回。僅於銷售極有可能進行及資產（或出售組合）可於現況下即時出售時方被視作達成。

被分類為持作出售之非流動資產（及出售組合）須按過往賬面值或公允值減銷售成本，取其較低者列載。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公允值釐定，指電力、物業及貨品銷售、酒店營運、投資、提供服務之應收款項及已收或應收補貼，減折現及相關銷售稅項。

- (a) 待簽訂約束性銷售協議，獲有關政府機構簽發估用許可證及竣工證明書，以及履行約束性銷售協議之條款後，物業銷售所得收入即予以確認。買方於此階段前支付之款項記作預售按金並按流動負債列賬。
- (b) 電力銷售收入於發電及輸電至電網公司經營之電網時確認。
- (c) 貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認。
- (d) 樓宇管理服務收入於提供服務有關期間確認入賬。
- (e) 酒店營運及有關服務之收入在提供有關服務時確認入賬。
- (f) 獨家管理本集團若干資產之特許權收費按各特許協議期限以直線法確認入賬。
- (g) 金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產之賬面淨值之利率。
- (h) 投資之股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收入之確認 (續)

- (i) 營運租約之租金收入於有關租賃期以直線法確認入賬。
- (j) 顧問費收入於提供顧問服務時確認入賬。
- (k) 建築收益按完工百分比之方法，參照年內認可工程價值計算。

投資物業

投資物業乃持有以賺取租金及／或作資本增值用途之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公允價值模式按其公允價值計算。投資物業之公允價值變動所產生之損益計入產生期間內之損益賬。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之投資物業不會產生未來經濟利益時不再確認。不再確認資產後所產生之任何損益（按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算）於該資產不再確認之年度計入綜合收益表。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備

除酒店物業及在建工程外，物業、廠房及設備（包括持作產品或服務生產或供應之用或作行政用途之樓宇）按成本減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

本集團已於一九九五年九月三十日前為樓宇進行重估，由於香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」第80A段所載有關須定期重估土地及樓宇之過渡性寬免，故無再重估該等土地及樓宇。於一九九五年九月三十日前，重估該等資產產生之重估增值列入資產重估儲備。該等資產價值任何未來減少（倘該等減少超逾（如有）結餘），將於有關相同資產過往重估之重估儲備中作為一項開支處理。重估資產其後出售或報廢，其相應之重估盈餘轉入累計溢利。

酒店物業於資產負債表中按重估金額（即於重估當日之公允值）減任何其後之累計折舊及減值虧損入賬。重估會定期進行，務求令賬面值不會大幅異於在結算日利用公允值釐定者。

酒店物業重估產生之任何重估增值計入酒店物業重估儲備，除非該增值撥回同一資產過往確認為一項開支之重估減值，則有關增值將計入綜合收益表，惟以過往扣除之減值為限。倘有關樓宇重估產生之賬面淨值減值超出過往重估該資產相關之酒店物業重估儲備所持之結餘（如有），則有關減值會以一項開支處理。

經重估酒店物業之折舊會於損益賬中扣除。於經重估酒店物業其後出售或報廢時，酒店物業重估儲備餘下之應佔重估盈餘會直接轉撥至累計溢利。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備項目(在建工程除外)之折舊乃計入其估計餘值後,按其估計之可使用年期,以直線法撇銷其成本或公允值。

在建工程相當於建造以供生產或本身運用之物業、廠房及設備。在建工程乃按成本減任何已確認減值虧損入賬。當在建工程完成及可供擬定用途,則撥入物業、廠房及設備之適當分類。該等資產以其他物業資產之相同基準,當資產可供擬定用途時開始計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生未來經濟利益時取消確認。因資產取消確認時產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額與賬面值之間之差額計算)於該項目取消確認之年度計入綜合收益表。

建造合約

倘能夠可靠估計建造合約之結果時,建造合約之收益及成本參考於結算日合約活動完工階段,依照直至當日產生之成本佔估計合約總成本之比例計算,倘該比例不代表完工階段除外。合約工程之修訂、索償及獎金按與客戶所協定而計算在內。

倘未能可靠估計建造合約之結果時,確認之合約收益僅為按可能收回之已產生合約成本。合約成本於發生該等成本之餘下期間確認為開支。

倘合約總成本可能超出合約總收益,預期虧損則即時確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

建造合約 (續)

倘直至當日產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損後超出進度賬單，則盈餘將顯示為應收合約工程客戶款項。就進度賬單超出直至當日產生之合約成本加上已確認溢利減已確認虧損之合約而言，盈餘將顯示為應付合約工程客戶款項。在執行相關工程前收取之款項於綜合資產負債表中計作已收取墊款之負債。已執行工程之已開發票但客戶尚未支付的款項，計入綜合資產負債表中之應收貿易及其他賬款。

其他無形資產

其他無形資產指收購預付租賃款項之溢價，按成本列賬，並以直線法於餘下租期攤銷。

會所會籍

無限年期會所會籍按成本扣除已識別減值虧損列賬。

租約

倘租約條款之擁有權風險及回報絕大部份轉歸承租人所有時，有關租約列作融資租約。所有其他租約列作經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在綜合收益表確認。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金按直線法於有關租約年期計入損益賬。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，按直線法於租約年期確認為租金開支減少。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租約 (續)

租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非有關租賃款項未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃並入賬列作物業、廠房及設備。若能就租賃款項可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地之租賃權益應入賬列作經營租賃。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，倘交易之貨幣（外幣）與該實體之功能貨幣不同，則以功能貨幣（即實體經營業務之主要經濟環境之貨幣）按交易日期適用之匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目按結算日適用之匯率重新換算。外幣列值以公允值入賬之非貨幣項目，按釐定公允值日期之適用匯率重新換算。惟外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目則不予重新換算。

於交付貨幣項目及換算貨幣項目時產生之匯兌差額，於產生期間在損益賬內確認。以公允值定值之非貨幣項目經重新換算後所產生之匯兌差額於該期間列入損益賬，惟將收益及虧損直接確認為股本之非貨幣項目經重新換算後所產生之差額則除外，在此情況下，匯兌差額亦直接確認為股本。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產與負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之列賬貨幣（即港元），而彼等收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於換算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃確認作權益之獨立部份（匯兌儲備）。該匯兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益賬內確認。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

退休福利計劃供款

本集團界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款於僱員提供服務而有權獲得供款時以開支扣除。就國家管理之退休福利計劃作出之付款以界定供款計劃付款處理，而本集團於計劃下之責任與界定供款退休福利計劃之責任相等。

借貸成本

因收購、建設或生產符合規定之資產而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘絕大部份資產已可作其原定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借款待支付符合規定資產前所做出之短暫投資賺取之收入乃從撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間於損益賬確認。

稅項

所得稅開支指本期應付之稅項及遞延稅項之總和。

本期應付之稅項乃根據本年度之應課利得稅計算。由於應課利得稅並未計及在其他年度應課稅或可扣減之收入或開支項目，亦未計及從不課稅或扣減之收益表項目，故與綜合收益表所報溢利有異。本集團本期稅項負債乃按已於結算日實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項為就綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用於計算應課稅溢利所使用之相應稅基之差額予以確認，並利用資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課臨時差額予以確認，而遞延稅項資產則按可動用應課稅溢利以抵銷可扣減臨時差額而予以確認。倘臨時差額來自商譽或來自初步確認一項不影響應課稅溢利或會計利潤之交易之其他資產及負債（業務合併除外），則有關資產及負債不予確認。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司之投資及於合營企業之權益所產生之應課稅臨時差額而予以確認，惟倘本集團能控制撥回臨時差額以及臨時差額於可預見將來不會撥回則除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以檢討，並減少至不會再有充足應課稅溢利以收回全部或部份資產為止。

遞延稅項按預期結算負債或變現資產之期間所適用之稅率計算。遞延稅項在損益賬中支銷或計入損益賬，惟倘其涉及直接在股本中扣除或計入股本之項目，則遞延稅項亦會在股本中處理。

持作出售物業

持作出售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

發展中物業

為於日常業務中未來出售而發展之發展中物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者計入於流動資產中。其包括物業開發所直接應佔之發展開支之代價。

其他存貨

其他存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本使用加權平均法計算。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具

當集團實體訂立金融工具之合約條文，金融資產及金融負債均須於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步均按照公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益賬按公允值處理之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本，於初步確認時加入或從金融資產或金融負債（如適用）之公允值扣除。直接應佔收購透過損益賬按公允值處理之金融資產或金融負債之交易成本，即時於損益賬內確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為下列三個類別其中之一，包括透過損益賬按公允值處理之金融資產、貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入（包括所有已支付或已收取且構成實際利率組成部份之費用及利率差價、交易成本及其他所有溢價或折價）按金融資產之預期年期（或適用之較短期間）準確折現之比率。

就債務工具而言，收入按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

實際利率法 (續)

透過損益賬按公允值處理之金融資產

透過損益賬按公允值處理之金融資產乃持作買賣金融資產。

倘金融資產：

- 被購入主要為於不久將來銷售；或
- 構成本集團合併管理之金融工具之確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 為未被指定之衍生工具及可有效作為對沖工具，則該金融資產歸類為持作買賣。

於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公允值處理之金融資產按公允值計量，而公允值變動於產生期內直接於損益賬內確認。於損益確認之盈利或虧損淨額包括金融資產賺取之任何股息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項（包括應收貿易及其他賬款、應收短期貸款、應收附屬公司、同系附屬公司、聯營公司、附屬公司及關連公司之少數股東款項、已抵押銀行存款及銀行結餘）使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。（參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

實際利率法 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否指定或分類為透過損益賬按公允值處理之金融資產、貸款及應收款項。

於首次確認後之各結算日，可供出售金融資產按公允值計量。公允值之變動於股本中確認，直至該金融資產被出售或被釐定為已減值，屆時先前於股本確認之累計損益會從股本剔除，並於損益確認（參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

就於活躍市場並無報價及其公允值無法可靠計量之可供出售股本投資，以及與其有關連且必須以交付該等無報價股本工具之方式結算之衍生工具而言，須於初步確認後之各結算日按成本減任何已識別減值虧損計量（參閱下文金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產之減值

於各結算日評估金融資產（透過損益賬按公允值處理之金融資產除外）是否出現減值跡象。倘有客觀證據表明金融資產之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即對該金融資產確認減值。

就可供出售之股本投資而言，該投資之公允值大幅或長期低於其成本可被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產之減值 (續)

就若干金融資產類別(例如應收貿易賬款及應收短期貸款)而言,不獲評估個別作減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、應收貿易賬款組合內超出三十至九十日之平均信貸期之延遲付款數量有所增加,以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收款項未能償還之情況吻合)。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言,倘有客觀證據證明資產減值,則於損益賬確認減值虧損,並按資產之賬面值與估計未來現金流量按原實際利率折讓之現值之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言,減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類以金融資產現時市場回報率折讓之現值之差額計量。該減值虧損不會於後續期間撥回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減,惟應收貿易賬款及應收貸款除外,應收貿易賬款之賬面值會透過撥備賬作出扣減,撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時,其將於撥備賬內撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回,將撥回損益內。

按攤銷成本計量之金融資產,若於往後期間其減值虧損之金額減少及該減少可以客觀地與減值虧損確認後發生之一項事件有關,過往確認之減值虧損透過損益賬撥回,惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過該資產於並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於往後期間撥回損益。於減值虧損後之公允值增加直接於股本中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據合同安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類。

股本工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃將估計日後現金支付款項按金融負債之預期年期 (或適用之較短期間) 準確折現之比率。

利息支出乃按實際利率基準確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付貿易賬款、物業租金按金、應付附屬公司、最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司及附屬公司少數股東款項、銀行借貸及來自同系附屬公司之貸款，其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

股本工具

本公司發行之股本工具乃按已收所得款項 (扣除直接發行成本) 記賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

終止確認

倘可收取資產現金流量之權利終止，或金融資產已轉讓且本集團已轉讓金融資產之絕大部份所有權之風險及回報，則可終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價及已直接在權益中確認之累計損益之和之間之差額於損益中確認。

金融負債於有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿時終止確認。終止確認金融負債之賬面金額與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

以股權結算之股份支付交易

於二零零二年十一月七日後授予僱員及於二零零五年一月一日或之後歸屬之購股權

已收取服務之公允值乃參考授出日期購股權之公允值在歸屬期間按直線法支銷，並於權益（購股權儲備）中相應增加。

於各結算日，本集團更新其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。於歸屬期間內之更新估計之影響（如有）於損益中確認，配合對購股權儲備之相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之金額將會轉撥股份溢價。當歸屬期後沒收或於屆滿日期後尚未行使購股權，先前於購股權儲備中確認之金額將轉撥至累計溢利。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 主要會計政策 (續)

以股權結算之股份支付交易 (續)

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權

已授出購股權之財務影響於購股權獲行使前不會於綜合資產負債表入賬，亦不會就已授出購股權之價值於綜合資產負債表內確認任何支出。購股權獲行使後，所發行之股份將以股份面值入賬列為額外股本，每股行使價超出股份面值之數額則入賬列為股份溢價。行使日期前已失效或註銷之購股權將自尚未行使購股權登記冊中刪除。

政府補貼

政府補貼於需要配對相關成本之期間確認為收入。有關可折舊資產之補貼從相關資產賬面值扣減，並於資產可使用年期內轉撥收入。有關開支專案之補貼按該等開支自綜合收益表扣除之相同期間確認，並獨立呈列為「其他收入」。

除商譽外之減值虧損 (參閱上述有關商譽之會計政策)

本集團於各結算日檢討其無形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。此外，對於使用壽命不確定之無形資產，本集團每年進行減值測試，並於出現該等資產可能減值之跡象時進行減值測試。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損列為重估減值。

倘其後減值虧損撥回，則資產之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產於過往年度並無出現減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損減撥回為重估增值。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述之本集團會計政策時，本公司董事須對無法依循其他途徑即時得知資產及負債之賬面金額作出估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及認為相關之其他因素而作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。修訂會計估計時，若修訂會計估計僅影響修訂估計之期間，則修訂會計估計會於該段期間確認；或若修訂影響當期及以後期間，則於修訂期間及以後期間確認。

估計不明朗因素之主要來源

以下為對未來財政年度內之資產及負債之賬面金額造成重大調整之重大風險之有關未來之主要假設，及於結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

發展中物業之估值減值

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團發展中物業之賬面值高於可收回款項時，管理層定期根據其用途及現行市場狀況檢討此等價值3,972,770,000港元（二零零六年：1,896,259,000港元）之發展中物業之可收回性。當有客觀證據顯示資產已減值，則對估計不可收回之款項作出適當之減值並於損益中確認。

釐定發展中物業是否需要減值，本集團考慮此等物業之預期用途、最新市場狀況、估計此物業之市值及／或其未來可收現金流量之現值。減值之確認乃根據估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場狀況／情況有重大轉變，而結果令該等物業之可收回款項減少，則須作出額外減值虧損。截至二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零六年十二月三十一日止年度，該等發展中物業並無出現減值。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 估計不明朗因素之主要來源 (續)

發展中物業之估值減值 (續)

應收短期貸款及其他應收賬款之估算減值

釐定是否存在減值虧損之目標證據，本集團考慮估計之未來現金流量。減值虧損將按資產之賬面值及估計未來現金流量淨現值（不包括仍未發生的未來呆壞賬虧損）之差額以金融資產之初始實際利率（即以初始確認計算實際利率）貼現計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零零七年十二月三十一日，應收短期貸款及其他賬款之賬面值分別為8,181,000港元（二零零六年：482,734,000港元）（扣除呆賬準備210,489,000港元（二零零六年：29,786,000港元）及123,315,000港元（二零零六年：86,505,000港元）（扣除呆賬準備36,164,000港元（二零零六年：無）。

可供出售投資之公允值

如附註33所述，本公司董事須運用其判斷力就並無於活躍市場報價之金融工具選取合適估值方法。所採用估值技術乃市場估值師所普遍採納。就附設禁售期之上市可供出售投資而言，其估計公允值乃採用Black-Scholes期權定價模式按可知市價及利率支持（如可能）之假設計算。於二零零七年十二月三十一日，附設禁售期之上市可供出售投資賬面值為429,185,000港元（二零零六年：無）。所採用假設之詳情於附註33中披露。

6. 資本風險管理

本集團資本管理乃確保本集團內各實體將可以持續方式經營，同時透過優化平衡資本與負債架構為股東帶來最大回報。本集團整體策略自上一年度起保持不變。

本集團資本架構由負債組成，當中包括附註37所述借款、現金及等同現金及本公司權益持有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及累計溢利）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

6. 資本風險管理 (續)

本公司董事每半年檢討一次資本架構。在檢討之過程中，董事考慮資本成本及與各類資本有關之風險。本集團會根據董事推薦建議透過派付股息、發行新股、購回股份及發行新債或贖回現有負債平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

7a. 金融工具分類

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團		
金融資產		
持作買賣投資	62,198	42,380
貸款及應收款項 (包括現金及等同現金)	2,028,545	1,568,317
可供出售金融資產	430,252	1,156
金融負債		
攤銷成本	4,275,363	3,619,645
本公司		
金融資產		
貸款及應收款項 (包括現金及等同現金)	4,090,061	3,779,334
金融負債		
攤銷成本	932,246	1,197,042

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括應收貿易賬款及其他應收賬款、應收短期貸款、應收同系附屬公司款項、應收聯營公司款項、應收附屬公司少數股東款項、應收關連公司款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、存款及現金、應付貿易賬款及其他應付賬款、應付最終控股公司款項、應付中間控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付附屬公司少數股東款項、應付關連公司款項及銀行借款。有關該等金融工具之詳情，已於個別附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險（貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險之政策現載列如下。管理層管理及監控本集團承擔之上述風險，以確保合時有效地實施適當措施。

市場風險

本集團之業務主要面對利率、外匯及證券價格變動之財務風險。市場風險進一步由敏感度分析計量。本集團面對之市場風險或其管理及計量風險之方式並無重大變動。各類市場風險詳情描述如下：

(i) 貨幣風險

本集團及本公司預期與貨幣資產／負債有關之貨幣風險極低。

(ii) 利率風險

本集團面臨與已抵押銀行存款及定息銀行借款（該等存款及借款之詳情請參閱附註35及37）有關之公允值利率風險。本集團旨在維持該等借款之浮動利率。本集團目前並無對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大定息銀行借貸。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

本集團亦面臨與銀行結餘及浮息銀行借款 (該等銀行結餘及借款之詳情請參閱附註35及37) 有關之現金流量利率風險。本集團政策旨在維持該等借款之浮動利率以令公允值利率風險最小化。

本集團因金融負債面臨利率風險之詳情已載於本附註「流動資金風險管理」一節。本集團之現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息及本集團港元及人民幣借款產生之基準息率波動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於衍生及非衍生工具於結算日之利率風險釐定。就銀行結餘及浮息銀行借款而言，編製此分析時乃假設於結算日未收取資產及未償還負債之金額為全年之金額。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用50個基點之增減，表示管理層對利率之合理可能變動作出之評估。

倘利率上升／下跌50個基點而其他可變數維持不變，本集團截至二零零七年十二月三十一日之溢利會減少／增加1,070,000港元 (二零零六年：減少／增加2,685,000港元)。此變化主要來自本集團面臨其浮息銀行借款及銀行結餘之利率風險。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 其他價格風險

本集團面臨由於投資持作買賣投資及上市可供出售投資產生之股本證券價格風險。管理層維持不同風險之投資組合以管理該等風險。本集團之股本證券價格風險主要集中在於按聯交所報價之上市股本工具。此外，本集團已委任特別團隊監控價格風險，並將於有需要時對沖所面臨風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於結算日所面臨之股本證券風險釐定。

倘各股本工具之價格高出／降低5%：

- 截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利將增加／減少2,084,000港元（二零零六年：增加／減少1,420,000港元），乃由於持作買賣投資之公允值發生變動。
- 本集團之投資估值儲備將增加／減少21,459,000港元（二零零六年：無），乃由於上市可供出售投資之公允值發生變動。

信貸風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團因對方未能履行義務及本集團提供之財務擔保而導致本集團承受財務虧損而面對的最大信貸風險，乃因綜合資產負債中所列各已確認金融資產之賬面值產生。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派一支團隊負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保有採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各結算日檢閱各個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減低。

由於對手方乃國際信貸風險評估機構給予高信貸風險評級之銀行，故此流動資金信貸風險有限。

除存放於多間具高信貸風險評級之銀行之流動資金所面臨之集中信貸風險外，本集團並無其他重大集中之信貸風險，惟附註32所載之應收同新有限公司（「同新」）及新城市（北京）建設有限公司（「新城市」）之短期貸款除外。於截至二零零七年十二月三十一日止年度應收同新及新城市之短期貸款之減值虧損撥備為165,000,000港元及15,703,000港元。

流動資金風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有流動資產淨值合共約2,665,013,000港元。

於管理流動資金風險方面，本集團經常監察及維持現金及現金等值專案於管理層視為充足之水準，以支付本集團營運所需，並減少現金流量波動之影響。管理層並經常檢查銀行借款之運用，以確保符合貸款之條款。

本集團依賴銀行借款作為主要流動資金來源。於二零零七年十二月三十一日，本集團獲得未動用銀行貸款融資為約915,385,000港元（二零零六年：54,980,000港元）。有關詳情載於附註37。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表詳列本集團之金融負債之剩餘合約期限。就非衍生金融負債而言，該表乃基於金融負債於本集團須作出支付之最早日期之未折現現金流量製定。該表列入利息及本金現金流量。

流動資金及利率風險表

本集團

	加權平均 實際利率 %	少於 一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	於	
							未折現 現金流量 總額 千港元	二零零七年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零零七年								
非衍生金融負債								
應付貿易及其他賬款		713,053	34,670	119,554	72,792	7,031	947,100	947,100
物業租金按金		-	-	15,392	8,677	-	24,069	24,069
應付最終控股公司款項								
— 免息		299	-	63,940	-	-	64,239	64,239
— 浮息	8.47	-	-	771,014	-	-	771,014	710,809
應付中間控股公司款項								
— 定息	5.50	-	330,251	-	-	-	330,251	313,034
— 浮息	8.47	-	-	20,857	-	-	20,857	19,228
應付同系附屬公司款項								
應付附屬公司少數股東款項		195,905	96,581	77,375	-	-	369,861	369,861
銀行貸款								
— 定息	7.58	-	-	114,938	-	-	114,938	106,838
— 浮息	7.54	-	-	215,526	1,148,311	121,665	1,485,502	1,381,401
同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	-	180,000	180,000	143,703
		<u>909,257</u>	<u>461,502</u>	<u>1,593,677</u>	<u>1,229,780</u>	<u>308,696</u>	<u>4,502,912</u>	<u>4,275,363</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

	加權平均 實際利率 %	少於 一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	於 二零零六年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零零六年								
非衍生金融負債								
應付貿易及其他賬款		141,263	24,711	352,174	115,068	9,676	642,892	642,892
物業租金按金		-	-	11,689	4,443	-	16,132	16,132
應付最終控股公司款項		383	53	488,362	-	-	488,798	488,798
應付中間控股公司款項		-	-	17,926	-	-	17,926	17,926
應付同系附屬公司款項		-	-	72,215	-	-	72,215	72,215
應付附屬公司少數股東款項		-	146,006	118,946	-	-	264,952	264,952
應付關聯人士款項		-	-	118,865	-	-	118,865	118,865
附屬公司少數股東貸款		-	133,239	-	-	-	133,239	133,239
銀行貸款								
- 定息	5.70	-	31,583	-	58,955	-	90,538	85,657
- 浮息	5.86	116,660	60,099	607,562	851,210	113,872	1,749,403	1,652,582
同系附屬公司貸款	6.00	-	-	-	-	180,000	180,000	126,387
		<u>258,306</u>	<u>395,691</u>	<u>1,787,739</u>	<u>1,029,676</u>	<u>303,548</u>	<u>3,774,960</u>	<u>3,619,645</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7b. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

本公司

	加權平均 實際利率 %	少於 一個月 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元	於 二零零七年 十二月 三十一日 未折現 現金流量 總額 千港元	於 二零零六年 十二月 三十一日 之賬面值 千港元
二零零七年								
非衍生金融負債								
應付貿易及其他賬款		2,969	-	4,097	-	-	7,066	7,066
應付附屬公司款項		-	-	775,180	-	-	775,180	775,180
銀行貸款 - 浮息	6.40	-	-	106,404	53,202	-	159,606	150,000
		<u>2,969</u>	<u>-</u>	<u>885,681</u>	<u>53,202</u>	<u>-</u>	<u>941,852</u>	<u>932,246</u>
二零零六年								
非衍生金融負債								
應付貿易及其他賬款		-	-	404	-	-	404	404
應付附屬公司款項		-	-	702,638	-	-	702,638	702,638
銀行貸款 - 浮息	5.06	37,755	-	323,505	157,731	-	518,991	494,000
		<u>37,755</u>	<u>-</u>	<u>1,026,547</u>	<u>157,731</u>	<u>-</u>	<u>1,222,033</u>	<u>1,197,042</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

7. 金融工具 (續)

7c. 公允值

金融資產及金融負債之公允值乃按以下各項釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣之金融資產之公允值，乃參考所報市場買盤價釐定；
- 其他金融資產及金融負債之公允值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式（採用可觀察而知之現時市場交易價格或利率）釐定；及
- 附設於凍結禁售期之上市可供出售投資之公允值乃採用Black-Scholes期權定價模式按可觀察之市價或利率支持（如可能）之假設釐定。

董事認為於財務報表中以攤銷記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

8. 收入

收入指從第三方已收及應收款項淨額之總數（已扣除在中國應付之營業稅），本集團年內持續經營業務及已終止經營業務之收入之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務		
物業銷售	481,139	–
租金收入及物業管理服務收入	158,805	132,671
酒店營運收入	128,058	137,606
出售貨品	114,341	87,260
建築收入	87,290	75,050
應收短期貸款所得利息收入	4,227	14,973
顧問費	–	5,883
	973,860	453,443
已終止經營業務		
電力及熱氣銷售 (附註15(i))	472,520	472,085
	1,446,380	925,528

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
撥回過往就應收短期貸款已確認之 減值虧損淨額	-	5,857	-	-	-	5,857
撥回過往就應收貿易及其他賬款 已確認之減值虧損淨額	-	2,163	-	-	-	2,163
中國政府之補貼(附註51)	-	-	-	3,600	-	3,600
匯兌收益	15,230	2,236	-	-	15,230	2,236
擔保溢利補償(附註i)	-	-	-	10,161	-	10,161
銷售廢料	-	82	3,480	9,749	3,480	9,831
出售可供銷售投資收益	-	6,471	-	-	-	6,471
銀行利息收入	30,491	7,603	1,943	623	32,434	8,226
估算利息收入	7,521	17,873	-	-	7,521	17,873
收購附屬公司額外權益之折讓	1,869	-	-	-	1,869	-
其他	24,994	11,920	23,330	622	48,324	12,542
	80,105	54,205	28,753	24,755	108,858	78,960

附註：

- (i) 根據本集團與協鑫(集團)控股有限公司(「協鑫控股」)訂立之買賣協議,本集團若干從事電力及熱氣業務之附屬公司及聯營公司已獲協鑫控股擔保可取得預定水平之收入。截至二零零六年十二月三十一日止年度內,本集團已將擔保溢利補償10,161,000港元確認為收入。有關擔保已如附註45所述出售該等附屬公司及聯營公司後解除,而於出售該等附屬公司及聯營公司當日尚未收取之所有擔保溢利補償已予寬免。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

10. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行及其他借貸利息：						
— 於五年內悉數償還	161,656	66,015	31,966	28,825	193,622	94,840
— 於五年後悉數償還	2,736	242	—	2,952	2,736	3,194
非即期免息貸款之估算利息開支	10,514	14,179	—	—	10,514	14,179
總借貸成本	174,906	80,436	31,966	31,777	206,872	112,213
減：資本化款項（附註29）	(133,081)	(19,475)	—	—	(133,081)	(19,475)
	41,825	60,961	31,966	31,777	73,791	92,738

年內資本化之借貸成本源自特定借貸。

11. 董事酬金

本集團已付或應付十三位（二零零六年：十二位）董事之酬金如下：

二零零七年	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 以股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
王 軍	20	—	—	—	—	20
賀 平	20	—	—	—	—	20
陳洪生	20	—	—	—	—	20
王 旭	—	449	600	—	2	1,051
雪 明	—	572	390	—	2	964
韓清濤	—	246	330	—	2	578
葉黎聞	—	1,083	330	—	12	1,425
陳德志	20	—	—	—	—	20
張振高	20	—	—	—	—	20
葉振忠	80	—	—	—	—	80
姚 剛 ^{太平紳士}	120	—	—	—	—	120
蔡澍鈞	80	—	—	—	—	80
林德城	80	—	—	—	—	80
總計	460	2,350	1,650	—	18	4,478

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 董事酬金 (續)

二零零六年	袍金 千港元	其他酬金				總酬金 千港元
		薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 以股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
王 軍	20	-	-	-	-	20
賀 平	20	-	-	-	-	20
李世亮 (附註)	-	628	-	-	31	659
陳洪生	20	-	-	-	-	20
張振高	20	-	-	-	-	20
雪 明	20	443	-	-	-	463
葉黎聞	-	743	120	-	12	875
陳德志	20	-	-	-	-	20
葉振忠	50	-	-	-	-	50
姚 剛 ^{太平紳士}	80	-	-	-	-	80
蔡澍鈞	50	-	-	-	-	50
林德城	50	-	-	-	-	50
總計	350	1,814	120	-	43	2,327

附註：李世亮先生已於二零零六年七月五日辭世。

截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團概無向任何董事支付酬金，以作為鼓勵加盟或於加盟本集團時或離職補償。於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年，概無董事免收任何酬金。

本集團因應本身之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據而釐定花紅。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

12. 僱員酬金

本集團五位最高薪酬人士中，包括本公司之兩位（二零零六年：一位）董事（其酬金載於上文附註11）。餘下三位（二零零六年：四位）最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他福利	3,076	3,212
花紅	650	558
退休福利計劃供款	73	114
	3,799	3,884

餘下三位（二零零六年：四位）最高薪酬人士之酬金介乎以下組別：

	二零零七年 僱員人數	二零零六年 僱員人數
零至1,000,000港元	-	3
1,000,001港元至1,500,000港元	3	1

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

13. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利已扣除及(計入)：						
員工成本						
—董事酬金(附註11)	4,478	2,327	—	—	4,478	2,327
—其他員工成本	60,867	43,707	19,528	32,012	80,395	75,719
—其他員工退休福利計劃供款	4,007	2,860	3,243	4,291	7,250	7,151
	69,352	48,894	22,771	36,303	92,123	85,197
其他無形資產攤銷(計入行政開支)	926	1,626	—	—	926	1,626
攤銷預付租賃款(計入行政開支)	8,667	7,912	2,072	2,389	10,739	10,301
物業、廠房及設備折舊	42,550	40,176	52,146	61,469	94,696	101,645
折舊及攤銷總額	52,143	49,714	54,218	63,858	106,361	113,572
核數師酬金						
—本年度	5,057	3,512	—	—	5,057	3,512
—往年度撥備不足	515	305	—	—	515	305
確認為開支之存貨成本	488,084	61,379	315,001	303,136	803,085	364,515
以下各項之經營租賃租金						
—租賃物業	2,128	501	—	5	2,128	506
—設備	1,069	—	—	—	1,069	—
收購附屬公司額外權益產生之商譽						
—減值虧損(計入行政開支)(附註43(iii))	183	—	—	—	183	—
所佔聯營公司稅項						
(計入所佔聯營公司業績)	303	502	—	131	303	633
出售投資物業之虧損(收益)	2,927	(4,372)	—	—	2,927	(4,372)
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	1,421	1,074	(29)	(512)	1,392	562
物業租金收入及樓宇管理服務收入， 扣除直接開支4,876,000港元 (二零零六年：6,270,000港元)	(153,929)	(126,401)	—	—	(153,929)	(126,401)

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

14. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
開支包括：						
香港利得稅	-	-	-	-	-	-
中國企業所得稅						
—本年度	47,583	21,909	6,409	6,290	53,992	28,199
—過往年度超額撥備	-	(218)	-	-	-	(218)
	<u>47,583</u>	<u>21,691</u>	<u>6,409</u>	<u>6,290</u>	<u>53,992</u>	<u>27,981</u>
土地增值稅	7,925	3,465	-	-	7,925	3,465
遞延稅項(附註46)						
—本年度	55,660	10,035	-	-	55,660	10,035
—稅率轉變應佔部份	53,966	-	-	-	53,966	-
	<u>109,626</u>	<u>10,035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>109,626</u>	<u>10,035</u>
	<u>165,134</u>	<u>35,191</u>	<u>6,409</u>	<u>6,290</u>	<u>171,543</u>	<u>41,481</u>

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零六年：17.5%）計算。由於兩年均無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅撥備乃根據中國有關所得稅率及法規就本年度估計應課稅溢利按稅率介乎12%至33%計算。

根據一九九一年頒佈之中華人民共和國主席令第45號所列之有關法律及法規，本公司一間中國附屬公司上海浦利房地產發展有限公司（「上海浦利房地產」）享有中國企業所得稅優惠稅率15%。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

14. 所得稅開支 (續)

二零零七年三月十六日，中華人民共和國頒佈中華人民共和國主席令第63號中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。二零零七年十二月六日，中國國務院發佈新稅法之實施條例，新稅法及實施條例將若干附屬公司之稅率由12%至33%調整至12%至25%，自二零零八年一月一日起生效。遞延稅項結餘已作調整，以反映資產變現或負債償付時預期有關期間適用之稅率。

有關遞延稅項之詳情載於附註46。

年內稅項開支可與綜合收益表中之除稅前溢利對賬如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利：		
持續經營業務	383,824	192,945
已終止經營業務	214,273	24,239
	598,097	217,184
按中國法定稅率33%（二零零六年：33%）計算	197,372	71,671
分佔聯營公司業績之稅務影響	(1,891)	1,873
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	87,783	17,557
毋須課稅之收入之稅務影響	(136,768)	(33,112)
未確認稅項虧損之稅務影響	3,226	19,787
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	(1,190)	(17,398)
授予中國附屬公司稅務優惠之影響	-	(5,912)
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	(32,913)	(16,232)
年內因適用稅率變動產生之 遞延稅項資產／負債之影響	(5,967)	-
因適用稅率變動引致之 初期遞延稅項負債增加	53,966	-
土地增值稅	7,925	3,465
過往年度超額撥備	-	(218)
年內稅項開支	171,543	41,481

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務／分類為持作出售之資產

於二零零七年七月五日，本集團訂立買賣協議（「協議」），出售其於七間全資附屬公司之全部權益，該七間全資附屬公司計有The NCHK Power (Taicang) Limited（「NCHK Power」）、Well United Investment Limited（「Well United」）、Master Chief Holdings Limited（「Master Chief」）、High Praise Developments Limited（「High Praise」）、Green Island Developments Limited（「Green Island」）、Golden Concord Energy (Jia Xing) Limited（「Golden Concord」）及Giant Merit Development Limited（「Giant Merit」）連同彼等之附屬公司及聯營公司（合稱「Energy Group」）。總代價包括現金50,000,000港元及相等於買方GCL-Poly Energy Holdings Limited（「GCL-Poly」）已發行普通股總數21%之股份。

於二零零七年十月二十四日，本集團與買方訂立補充協議，以修訂協議之條款。最後，本集團將收取GCL-Poly於首次公開發售（「首次公開發售」）前已發行普通股之19.69%，而在首次公開發售後於GCL-Poly之權益已攤薄至13.86%。另於完成日期二零零七年十一月十二日收取附設六個月禁售期之91,919,487股GCL-Poly股份（相當於GCL-Poly已發行普通股之9.45%），而餘下之42,871,558股GCL-Poly股份（相當於GCL-Poly已發行普通股之4.41%）將於完成日期起計六個月屆滿後收取。

NCHK Power、Well United及Master Chief分別為太倉保利協鑫熱電有限公司（「太倉熱電」）、沛縣坑口環保熱電有限公司（「沛縣熱電」）及東台蘇中環保熱電有限公司（「東台熱電」）已繳足股本總額51%、50.1%及50.1%之法定及實益擁有人。High Praise及Green Island則分別為阜寧協鑫環保熱電有限公司（「阜寧熱電」）及徐州西區環保熱電有限公司（「徐州熱電」）已繳足股本總額29.4%及36.75%之法定及實益擁有人。Golden Concord及Giant Merit則分別為嘉興協鑫環保熱電有限公司（「嘉興熱電」）已繳足股本總額25%及26%之法定及實益擁有人。該等附屬公司及聯營公司全部從事電力及熱氣供應業務。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務／分類為持作出售之資產 (續)

(i) 收益表

本年度來自已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已終止經營業務溢利	34,232	17,949
出售已終止經營業務之收益	173,632	-
於綜合收益表呈報	207,864	17,949
下列應佔：		
— 本公司股本持有人	185,385	14,252
— 少數股東權益	22,479	3,697
	207,864	17,949

於二零零七年一月一日起至二零零七年十一月十二日止期間已終止業務之業績(已計入綜合收益表)如下：

	二零零七年 一月一日至 二零零七年 十一月十二日 千港元	二零零六年 一月一日至 二零零六年 十二月三十一日 千港元
收入	472,520	472,085
銷售成本	(383,765)	(381,111)
毛利	88,755	90,974
其他收入	28,753	24,755
行政開支	(48,424)	(59,308)
融資成本	(31,966)	(31,777)
分佔聯營公司業績	3,523	(405)
除稅前溢利	40,641	24,239
所得稅開支	(6,409)	(6,290)
期間／年內溢利	34,232	17,949

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務／分類為持作出售之資產 (續)

(ii) 現金流量表

期／年內已終止經營業務之現金流量如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營活動(所用)所得現金淨額	(42,889)	231,236
投資活動所用現金淨額	(131,463)	(132,322)
融資活動所得(所用)現金淨額	139,071	(34,426)

(iii) 資產負債表

出售附屬公司於出售日之資產及負債賬面值於附註45中披露。

於二零零六年九月及二零零七年三月，本集團簽署一份意向書及一份銷售協議，出售本集團全資附屬公司Red Empire Limited(「Red Empire」)及其附屬公司，代價為452,148,000港元。Red Empire為越天發展有限公司(「越天」)總發行股本51%之法定及實益權益擁有人。其主要資產為於一項中國酒店發展項目之權益。中國酒店發展項目之資產及負債預計將於二零零六年十二月三十一日起十二個月內出售，已於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表被分類為持作出售之出售組合，並於綜合資產負債表中獨立呈列(見下文)。就分部報告而言，中國酒店發展項目收納於本集團酒店餐館經營活動中(見附註56)。出售生效旨在為本集團其他業務擴展提供現金流量。出售預計於二零零七年五月完成。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 已終止經營業務／分類為持作出售之資產 (續)

資產負債表

分類為持作出售之中國酒店發展項目之資產及負債之主要類別如下：

	二零零六年 千港元
資產	
物業、廠房及設備	836,141
預付租賃款項	304,612
其他應收款項	189
銀行結餘及現金	7,258
分類為持作出售之總資產	<u>1,148,200</u>
負債	
其他應付賬款	68,677
應付關連公司款項	75,690
銀行借貸—一年後到期	366,300
來自附屬公司少數股東貸款	133,239
與分類為持作出售之資產相關之總負債	<u>643,906</u>

16. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年內已確認為分派之股息：		
二零零六年末期股息每股0.02港元 (二零零六年：二零零五年之0.03港元)	<u>32,473</u>	<u>26,908</u>

兩個年度均無派付中期股息。

董事會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0.05港元(二零零六年：0.02港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
盈利：		
本公司股本持有人應佔年內溢利：		
— 持續經營業務	215,811	175,135
— 已終止經營業務 (附註15(i))	185,385	14,252
	401,196	189,387
	二零零七年	二零零六年
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,548,790,810	1,059,478,182
普通股購股權之潛在攤薄影響	43,832,205	20,188,046
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	1,592,623,015	1,079,666,228

考慮到供股及股份認購之影響，已對股份加權平均數進行調整，載列於附註38。

根據以上數據計算之已終止經營業務每股基本及攤薄盈利如下：

	二零零七年	二零零六年
已終止經營業務所產生		
— 基本	11.97 仙	1.35 仙
— 攤薄	11.64 仙	1.32 仙

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

18. 投資物業

	千港元
本集團	
公允值	
於二零零六年一月一日	1,357,774
匯兌調整	36,287
收購附屬公司時收購 (附註44(ii))	88,213
於綜合收益表確認公允值增加	98,731
出售	(14,310)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	1,566,695
匯兌調整	86,305
添置	40,245
轉自發展中物業 (附註29)	20,970
於綜合收益表確認公允值增加	269,956
出售	(24,203)
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	1,959,968

本集團投資物業於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之公允值已經獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司(與本集團概無關連)按該日的估值釐定。環亞物業顧問有限公司乃香港測量師學會之成員,具有合適資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值之經驗。該估值經參考有關市場可得之可資比較之銷售交易而釐定。

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益,利用公允值模式計量,並分類入賬列作投資物業。

投資物業之賬面值包括:

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 於香港之長期租約	110,000	83,000
— 於中國之中期土地使用權	1,849,968	1,483,695
	<hr/> 1,959,968	<hr/> 1,566,695

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
本集團							
成本或估值							
於二零零六年一月一日	550,300	435,255	111,426	18,230	705,480	531,001	2,351,692
滙兌調整	17,805	16,566	4,071	817	4,165	27,184	70,608
添置	-	3,953	4,743	8,578	6,835	314,888	338,997
收購附屬公司時收購(附註44(ii))	-	136,287	3,863	11,060	142,085	-	293,295
重估時產生調整	12,313	-	-	-	-	-	12,313
轉讓	-	1,715	172	-	4,882	(6,769)	-
出售附屬公司	-	-	(2,505)	(647)	(14,381)	-	(17,533)
出售	-	(19,575)	(8,475)	(4,449)	(8,728)	-	(41,227)
轉入發展中物業	-	-	-	-	-	(9,260)	(9,260)
轉入分類為持作出售之資產	-	-	(918)	(2,601)	-	(834,085)	(837,604)
於二零零六年十二月三十一日	580,418	574,201	112,377	30,988	840,338	22,959	2,161,281
滙兌調整	42,167	28,906	9,814	1,970	50,801	1,957	135,615
添置	-	6,968	21,489	2,858	17,120	326,848	375,283
轉讓	-	2,459	-	-	89,177	(91,636)	-
出售附屬公司(附註45)	-	(403,204)	(12,391)	(6,701)	(787,370)	(255,811)	(1,465,477)
出售	-	-	(38,893)	(2,389)	(2,088)	-	(43,370)
於二零零七年十二月三十一日	622,585	209,330	92,396	26,726	207,978	4,317	1,163,332
包括：							
按成本	-	209,330	92,396	26,726	207,978	4,317	540,747
按估值－二零零七年	622,585	-	-	-	-	-	622,585
	622,585	209,330	92,396	26,726	207,978	4,317	1,163,332
折舊							
於二零零六年一月一日	-	91,600	94,207	7,562	177,282	-	370,651
滙兌調整	-	2,746	4,093	157	5,078	-	12,074
年度撥備	5,568	36,380	8,918	3,283	47,496	-	101,645
出售附屬公司時撇銷	-	-	(2,249)	(482)	(3,385)	-	(6,116)
出售時撇銷	-	(10,132)	(10,138)	(2,119)	(6,397)	-	(28,786)
重估時撇銷	(5,568)	-	-	-	-	-	(5,568)
轉入分類為持作出售之資產	-	-	(435)	(1,028)	-	-	(1,463)
於二零零六年十二月三十一日	-	120,594	94,396	7,373	220,074	-	442,437
滙兌調整	475	3,314	6,732	645	15,535	-	26,701
年度撥備	13,082	20,941	6,402	6,381	47,890	-	94,696
出售附屬公司時撇銷(附註45)	-	(67,714)	(5,227)	(3,594)	(146,482)	-	(223,017)
出售時撇銷	-	-	(36,469)	(1,684)	(552)	-	(38,705)
重估時撇銷	(13,557)	-	-	-	-	-	(13,557)
於二零零七年十二月三十一日	-	77,135	65,834	9,121	136,465	-	288,555
賬面值							
於二零零七年十二月三十一日	622,585	132,195	26,562	17,605	71,513	4,317	874,777
於二零零六年十二月三十一日	580,418	453,607	17,981	23,615	620,264	22,959	1,718,844

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

19. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備各項按直線法折舊，有關折舊年率如下：

酒店物業	2%
樓宇	2% – 18%
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%
廠房及機器	5% – 23%

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於下列地方以下列方式持有之		
酒店物業及樓宇之賬面值包括：		
位於香港之長期租約	22,100	22,665
位於中國之中期租約	732,680	1,011,360
	754,780	1,034,025

本集團酒店物業於二零零七年十二月三十一日之公允值經獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司(與本集團概無關連)按該日之估值釐定。環亞物業顧問有限公司乃香港測量師學會之成員，具有合適資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值之經驗。該估值採用收入法厘定，即按適當回報率將過往交易賬目記錄之酒店業務收入資本化，以得出物業權益之價值，並適當計提相關開支及費用準備。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

20. 預付租賃款項

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團預付租賃款項包括：		
於香港之長期租約	89,978	92,282
於中國之中期土地使用權	258,940	320,036
	348,918	412,318
為呈報所作之分析如下：		
流動資產	8,952	10,769
非流動資產	339,966	401,549
	348,918	412,318

21. 商譽

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
本集團		
成本		
於一月一日	7,491	6,474
收購附屬公司時產生 (附註44(ii))	-	1,017
出售附屬公司時撇銷 (附註45)	(7,491)	-
於十二月三十一日	-	7,491
減值		
於一月一日	6,474	6,474
出售附屬公司時撇銷 (附註45)	(6,474)	-
於十二月三十一日	-	6,474
賬面值		
於十二月三十一日	-	1,017

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 其他無形資產

其他無形資產之變動載列如下：

	收購預付租賃 款項之溢價 千港元	客戶清單 千港元	總計 千港元
本集團			
成本			
於二零零六年一月一日及 二零零六年十二月三十一日	65,012	-	65,012
添置	-	17,567	17,567
出售附屬公司時撇銷 (附註45)	(65,012)	(17,567)	(82,579)
於二零零七年十二月三十一日	-	-	-
攤銷			
於二零零六年一月一日	-	-	-
年內扣除	1,626	-	1,626
於二零零六年十二月三十一日	1,626	-	1,626
年內扣除	926	-	926
出售附屬公司時撇銷 (附註45)	(2,552)	-	(2,552)
於二零零七年十二月三十一日	-	-	-
賬面值			
於二零零七年十二月三十一日	-	-	-
於二零零六年十二月三十一日	63,386	-	63,386

本集團之其他無形資產由收購預付租賃款項之溢價組成，有關溢價將按有關預付租賃款項之相同基準於四十年內予以攤銷。

此外，本集團自獨立第三方處獲得一份使用壽命未確定之客戶清單，該清單按成本減累計減值虧損列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

23. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份·按成本值	160,056	160,056

本公司之主要附屬公司於二零零七年十二月三十一日之詳情載於附註55。

24. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項

於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	19,127	90,127
分佔收購後溢利及儲備·扣除已收股息	42,508	54,226
	61,635	144,353

於二零零七年六月·本集團出售其於Bright Able Developments Limited (「Bright Able」) 已發行股本之全部權益·詳情載於附註45。該公司之主要資產乃其於Loyal Way (China) Group Limited (「Loyal Way」) 之49%股本權益。

於二零零七年十一月·本集團出售其於High Praise及Green Island已發行股本之全部權益·詳情載於附註15及45。該等公司之主要資產乃其分別於阜寧熱電及徐州熱電之29.4%及36.75%權益。

誠如附註44所載·本集團於二零零六年八月透過收購保利置業有限公司(「保利上海」)全部權益·收購重慶綠地東原房地產開發有限公司(「重慶綠地」)之22%股本權益。於二零零六年十一月·本集團進一步收購重慶綠地之8%股本權益·代價為人民幣5,173,000元(相等於5,072,000港元)。收購折讓5,591,000港元已於截至二零零六年十二月三十一日止年度確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項 (續)

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團出售其於豐泰保險(亞洲)有限公司(「豐泰」)之48%股本權益，收益為24,684,000港元。

此外，誠如附註45所述，本集團亦出售其於Prime Harvest Investment Limited(「Prime Harvest」)已發行股本中全部權益。Prime Harvest之主要資產乃其於陽江市保豐碼頭有限公司及陽江市豐源糧油工業有限公司各佔之35%股本權益。

有關本集團聯營公司之合併財務資料概述如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產	1,804,464	3,708,428
總負債	(1,638,067)	(3,529,171)
資產淨值	166,397	179,257
本集團所佔聯營公司資產淨值	61,635	144,353
收入	500,958	185,742
年內溢利(虧損)	17,869	(8,714)
本集團年內所佔聯營公司溢利(虧損)		
— 持續經營業務	2,204	(5,270)
— 已終止經營業務(附註15(i))	3,523	(405)
	5,727	(5,675)

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

24. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項 (續)

本集團主要聯營公司於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立地點	主要 營運地點	由本公司間接持有 已發行股本／ 註冊股本面值比例		主要業務
			二零零七年	二零零六年	
			阜寧電力	中國	
徐州電力	中國	中國	-	36.75%	電力及熱氣供應
重慶綠地	中國	中國	30%	30%	物業發展

應收聯營公司款項

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收聯營公司款項	-	24,393

應收聯營公司款項為無抵押及免息。該款項已於年內悉數清償。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於共同控制企業之非上市投資成本	-	-
分佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

本集團共同控制企業為於天津華盛房地產發展有限公司（「天津華盛」）中擁有之25%間接股本權益，該間公司於中國成立，主要在中國天津從事物業發展業務。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，天津華盛已經清盤。本集團已終止確認其所佔共同控制企業之虧損。截至二零零六年十二月三十一日之年度及累計未確認所佔共同控制企業虧損之金額如下：

	本集團 二零零六年 千港元
未確認所佔共同控制企業之虧損	<u>231</u>
累計未確認所佔共同控制企業之虧損	<u>28,185</u>

26. 收購土地使用權已付按金

本集團已分別就用作物業發展用途之中國一幅土地之招標（二零零六年：一幅）及一幅土地之收購（二零零六年：無）向中國政府當局及一名獨立第三方支付按金。

27. 投資可供出售投資已付按金

本集團已就投資於一間正在中國進行組建之私有公司向代理銀行支付按金。本集團將持有該組建公司之9%總實繳資本。該組建公司將從事財務管理服務。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

28. 收購物業發展項目已付按金

於二零零六年十二月三十一日，結餘指本集團就收購中國一個物業發展項目支付之按金。物業發展項目處於初步階段，並已展開若干初期建造工程。相關資本承擔載列於附註48。截至二零零七年十二月三十一日止年度，該金額已轉入發展中物業。

29. 發展中物業

計入本集團於二零零六年十二月三十一日之發展中物業其中包括62,653,000港元為本集團與一間中國公司共同營運一個物業發展項目所產生之成本。根據於二零零六年三月二十五日之合作協議，該中國公司同意提供一幅土地用作物業發展，而本集團同意履行建築工程。本集團及該中國公司將分別享有總建造面積之63%及37%。物業發展項目已於截至二零零七年十二月三十一日止年度竣工並出售。截至二零零七年十二月三十一日止年度，181,016,000港元及20,970,000港元之款項已自發展中物業轉入銷售成本及投資物業。來自此物業發展項目銷售所得之232,593,000港元已計入本集團收入。

計入發展中物業為資本化權益約129,203,000港元（二零零六年：19,475,000港元）。

於二零零七年十二月三十一日，土地使用權（本集團尚未取得有關業權）675,694,000港元已計入發展中物業。

列入流動資產項下之發展中物業預計於結算日後十二個月後變現。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

30. 其他存貨

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
原材料	12,704	26,676
在製品	603	157
製成品	1,491	2,175
	14,798	29,008

31. 應收貿易及其他賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貿易賬款	71,182	118,731
減：呆壞賬準備	(7,647)	(6,374)
	63,535	112,357
部份出售附屬公司之應收款項	—	32,689
其他應收款項（扣除呆壞賬準備36,164,000港元 （二零零六年：無））	123,315	86,505
應收貿易及其他賬款總計	186,850	231,551

本集團容許向其貿易客戶提供30天至90天不等之平均信貸期。於結算日之應收貿易及其他賬款賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至30天	48,445	84,344
31天至90天	10,805	23,737
超過90天	4,285	4,276
	63,535	112,357

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 應收貿易及其他賬款 (續)

在接納新客戶之前，本集團使用內部信貸評級系統以評估潛在客戶之信貸質素以及限定客戶信貸限額。客戶有關之限額及評級均定期評審。尚未過期及尚未減值之應收貿易賬款之89%根據本集團所使用之內部信貸評級系統之評審下均獲最佳信貸評級。

本集團應收貿易賬款結餘內包括賬面值合共4,285,000港元(二零零六年:4,276,000港元)之應收款項，該等款項於報告日已過期，且本集團並無就該等款項作出減值準備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。該等應收款項之平均賬齡為100日(二零零六年:98日)。

過期但未減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
91日至120日	4,285	4,276

本集團已為超過120日之所有應收款項全面計提準備，因為根據過往經驗，該等過期超過120日之應收款項一般都無法收回。

應收貿易賬款之呆賬準備之變動

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初結餘	6,374	1,259
匯兌調整	463	46
收購附屬公司	-	7,487
就應收款項確認之減值虧損	2,936	3,353
撇銷為呆賬之金額	-	(255)
年內收回金額	(2,126)	(5,516)
年終結餘	7,647	6,374

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 應收短期貸款

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貸款予新城市(附註a)	15,703	15,703
貸款予同新(附註a)	165,000	165,000
貸款予Loyal Way(附註b)	–	268,610
其他貸款(附註c)	37,967	70,727
	218,670	520,040
減: 估算利息調整	–	(7,520)
	218,670	512,520
減: 確認之減值虧損	(210,489)	(29,786)
	8,181	482,734

應收短期貸款之準備之變動

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
年初結餘	29,786	35,643
就應收款項確認之減值虧損	180,703	28,577
年內收回金額	–	(34,434)
年終結餘	210,489	29,786

附註:

- (a) 本集團於同新擁有49%之股本權益為49美元(約382港元)。應收短期貸款指向同新提供之股東貸款165,000,000港元(二零零六年:165,000,000港元),扣除165,000,000港元之準備(二零零六年:無),及向新城市提供15,703,000港元(二零零六年:15,703,000港元)之股東貸款,扣除15,703,000港元之準備(二零零六年:無)。新城市及其附屬公司統稱為「新城市集團」,其擁有同新51%之股本權益。於過往年度,新城市集團一直於中國北京投資一項物業發展項目—中國證券廣場(「項目」)。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司,持有北京中證房地產開發有限公司「北京中證」(在中國成立以發展項目之中外合作合營企業)之註冊股本66%。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 應收短期貸款 (續)

附註：(續)

(a) (續)

根據於二零零四年五月八日訂立之協議(「協議」)，本集團以認購價49美元認購同新之49股新普通股(隨後重列為「A類普通股」，本集團有權收取優先股息分派)，並向同新墊支免息股東貸款165,000,000港元，以特別為項目提供營運資金。

此外，本集團已向新城市墊支貸款(「新城市貸款」)，而貸款須根據協議以年息率6%計算。股東貸款及新城市貸款均由新城市股份作抵押。

根據同新股東協議之條款，同新之股息政策為在每個財政年度結束時，分派相等於根據薩摩亞群島適用法律計算在該財政年度可供分派予股東之盈餘／溢利總額之現金股息。在該等可供分派股息中，本集團將有權在向新城市集團派付最多為136,000,000港元股息前，優先收取最多為94,600,000港元之優先股息分派(連同償還股東貸款以及新城市貸款(以及應計利息))。此外，新城市集團所墊支之貸款總額約184,000,000港元(「新城市集團貸款」)將僅於悉數償還及支付股東貸款及新城市貸款(以及所有應計利息)以及向本集團支付上述分派94,600,000港元後，始予以還款予新城市集團。

於向本集團全數支付上述優先股息、償還股東貸款及新城市貸款(連同所有應計利息)，以及向新城市集團償還新城市集團貸款後，同新之其他分派將分別按25%及75%的比例，分派及支付予本集團及新城市集團。

根據香港會計準則第39號之有關過渡性條文，本集團最初按公允值計算墊支予同新之免息非流動貸款165,000,000港元。截至二零零六年十二月三十一日止年度，墊支予同新之貸款乃按實際利率6%折算至二零零六年六月三十日。

由於北京中證房地產開發有限公司未能變現其資產，因此其無力償還欠同新之貸款。而同新亦無力償還欠本集團及新城市之貸款。本公司董事認為，同新及新城市存在流動性問題困難而無法償還欠本集團之貸款。因此，本集團已就於截至二零零七年十二月三十一日止年度提供予同新(165,000,000港元)及新城市(15,703,000港元)之股東貸款作出全額減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

32. 應收短期貸款 (續)

附註：(續)

- (b) 墊支予Loyal Way之貸款為無抵押、免息及應要求償還。該筆貸款按實際利率6%折算。誠如附註45所載列，該筆貸款於出售Bright Able時轉讓予一買方。
- (c) 其他貸款按12% (二零零六年：6%至12%) 計息，並全部均須應要求償還。為數8,181,000港元 (二零零六年：11,998,000港元) 之貸款由一間在澳洲證券交易所上市公司之股份作抵押。於二零零六年十二月三十一日之餘下結餘28,953,000港元為無抵押，並已於本年度內全額償還。董事評估，該等貸款並無減值虧損。

33. 可供出售投資及持作買賣投資

可供出售投資

可供出售投資包括：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
上市投資：		
— 於香港上市之股本證券之權益 (附註a)	429,185	—
非上市證券：		
— 股本證券 (附註b)	1,067	1,156
總計	430,252	1,156

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

33. 可供出售投資及持作買賣投資 (續)

可供出售投資 (續)

附註：

- (a) 上市股本證券之權益指出售Energy Group之已收及應收股份代價(載於附註15及45)，並於各結算日按公允值計量。於二零零七年十一月十二日及二零零七年十二月三十一日，上市股本證券於出售完成日期之公允值分別為452,436,000港元及429,185,000港元。因為部份股份代價仍未收取，而已收取股份附設禁售期，股份之市場價值乃按就該限制作出之折讓進行調整。該折讓乃基於永利行評值顧問有限公司採用Black-Scholes定價模式計算之看跌期權公允值而得出。永利行評值顧問有限公司乃與本集團並無關聯之獨立專業估值師，為香港測量師學會之成員，並擁有適當資格。模式之輸入數據如下：

	二零零七年 十一月十二日	二零零七年 十二月三十一日
估價日之股價	4.1	3.74
行使價	4.1	3.74
預期波幅	66.03%	63.94%
無風險利率	1.11%	2.11%
每份認股權公允值	0.74港元	0.56港元
每股公允值	3.36港元	3.32港元
折讓因素	18.13%	14.86%

由於相關股份乃最近於香港上市，該波幅乃按其他四間可資比較上市公司於過去六個月之歷史波幅得出。

公允值之變動23,251,000港元已自投資重估儲備中扣除。

- (b) 非上市股本證券指於中國之非上市股本證券之投資，由於合理之公允值估計範圍相當重大，致使本公司董事認為不能可靠地計量彼等之公允值，故該金額乃按各結算日之成本減減值計量。

持作買賣投資

該金額指於香港上市之股本證券之投資。此等證券之公允值乃按於聯交所之市場買入價計算。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

34. 應收(付)同系附屬公司／附屬公司少數股東／最終控股公司／中間控股公司／附屬公司／關連公司款項

(i) 應收(付)同系附屬公司／附屬公司少數股東／最終控股公司／中間控股公司款項

本集團及本公司

應收(付)同系附屬公司／附屬公司少數股東款項為無抵押、免息及應要求償還。

除710,809,000港元(二零零六年:無)按基準利率加1%計息,並於一年內償還外,應付最終控股公司款項為無抵押、免息及應要求償還。

應付中間控股公司款項乃無抵押、計息,並須於一年內償還。313,034,000港元按固定利率5.5%計息。剩餘結餘(二零零六年:無)按基準利率加1%計息。

(ii) 應收(付)關連公司款項

本集團

於二零零六年十二月三十一日應收(付)關連公司款項指朱共山先生(「朱先生」)控制之公司結餘。朱先生為太倉熱電、東台熱電、嘉興熱電及沛縣熱電少數股東之重大股東,以及阜寧熱電及徐州熱電之控股股東。

(iii) 應收附屬公司款項

本公司

應收附屬公司款項為無抵押、免息及應要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

35. 已抵押銀行存款、銀行結餘、存款及現金

本集團

已抵押銀行存款指為取得授予本集團之一般銀行信貸而抵押予銀行之存款。為數6,679,000港元（二零零六年：98,413,000港元）之存款已作抵押，以取得一般銀行信貸，並因而歸類為流動資產。

銀行結餘中，為數760,758,000港元（二零零六年：139,518,000港元）按介乎2.25%至6.25%（二零零六年：2.75%至4.35%）之固定利率計息；為數1,061,902,000港元（二零零六年：484,877,000港元）按介乎2%至6%（二零零六年：2%至5%）之浮動利率計息。

已抵押銀行存款按固定利率0.72%計息（二零零六年：4.5%）。已抵押銀行存款於償清銀行借貸時解除。

本公司

銀行結餘按介乎2%至4%（二零零六年：2%至4%）之市場利率計息。

36. 應付貿易及其他賬款

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
零至30天	609,237	94,182
31天至90天	6,780	5,650
超過90天	61,292	205,674
應付貿易賬款總額	677,309	305,506
應付票據，賬齡為90天內	1,068	119,522
其他應付賬款	349,142	239,057
	1,027,519	664,085

平均信貸期為90天。本集團已實施財務風險管理政策，確保所有應付賬款不超逾信貸時限。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	1,488,239	1,297,078	150,000	454,000
— 無抵押	—	74,861	—	40,000
	1,488,239	1,371,939	150,000	494,000
須償還銀行貸款之到期日如下：				
按要求或一年內	307,260	751,869	100,000	344,000
一年以上，但不超過兩年	127,755	337,999	50,000	100,000
兩年以上，但不超過三年	932,721	104,781	—	50,000
三年以上，但不超過四年	3,524	24,900	—	—
四年以上，但不超過五年	3,842	24,900	—	—
五年以上	113,137	127,490	—	—
	1,488,239	1,371,939	150,000	494,000
減：載於流動負債之一年內到期款項	(307,260)	(751,869)	(100,000)	(344,000)
一年後到期款項	1,180,979	620,070	50,000	150,000

本集團之銀行貸款包括106,838,000港元(二零零六年：85,657,000港元)按年利率7.6%(二零零六年：5.7%)計息之定息借款，以及150,000,000港元(二零零六年：494,000,000港元)及1,231,401,000港元(二零零六年：792,282,000港元)分別按香港銀行同業拆息加1.25%及基準利率90%至基準利率110%(二零零六年：香港銀行同業拆息加0.76%至香港銀行同業拆息加1.25%及基準利率90%至基準利率110%)計息之浮息借款。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

37. 銀行借貸 (續)

於結算日，本集團有下列未提取貸款融資額度：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
浮動利率		
— 超過一年	915,385	54,980

於年內，本集團取得1,958,919港元新增貸款(二零零六年：952,265,000港元)。貸款按市場利率計算，並須於二零零八年至二零一三年償還。所得款項用作發展物業資金。

本公司之浮息借貸乃按香港銀行同業拆息率另加1.25%計息(二零零六年：介乎香港銀行同業拆息率另加0.76%至香港銀行同業拆息率另加1.25%計息)。

38. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零六年一月一日	1,200,000,000	600,000
於二零零六年七月二十八日新增(附註i)	800,000,000	400,000
於二零零六年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000,000
於二零零七年十二月十日新增(附註ii)	2,000,000,000	1,000,000
二零零七年十二月三十一日	4,000,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
於二零零六年一月一日	894,589,200	447,295
行使購股權(附註iii)	2,790,000	1,395
供股(附註iv)	448,464,600	224,232
於二零零六年十二月三十一日	1,345,843,800	672,922
行使購股權(附註iii)	33,915,000	16,957
認購股份(附註v)	269,000,000	134,500
於二零零七年十二月三十一日	1,648,758,800	824,379

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

38. 股本 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度內，本公司股本出現以下變動：

- (i) 於二零零六年七月二十八日，本公司的法定股本由600,000,000港元分為1,200,000,000股每股面值0.5港元之普通股，透過增設800,000,000股每股面值0.5港元之新股，增加至1,000,000,000港元。
- (ii) 於二零零七年十二月十日，透過增設2,000,000,000股每股面值0.5港元之新股，本公司之法定股本由1,000,000,000港元（分為每股面值0.5港元之2,000,000,000股普通股）增加至2,000,000,000港元。
- (iii) 合資格購股權持有人行使33,915,000份（二零零六年：2,790,000份）購股權，導致發行33,915,000股（二零零六年：2,790,000股）本公司每股面值0.5港元之普通股，總代價約為43,650,000港元（二零零六年：3,480,000港元）。
- (iv) 本公司以供股方式按每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之比例，向於二零零六年八月十五日營業結束時名列本公司名冊的股東按每股1.35港元之認購價在本公司股本中發行448,464,600股股份。有關交易於二零零六年八月二十三日完成。所得款項淨額約為598,000,000港元，其中400,000,000港元用作收購保利上海（誠如附註44所載）的代價的資金，而約198,000,000港元的餘額則用作本集團的一般營運資金。
- (v) 於二零零七年四月十三日，本公司按每股1.7港元之認購價向獨立第三方榮智健先生實益擁有之Rich Champ Investments Ltd.發行269,000,000股每股面值0.5港元之本公司股票。本公司因該項股份認購收取457,300,000港元。

年內已發行股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃

本公司採納之股權法算購股權計劃詳情如下：

(i) 保利香港舊計劃

保利香港舊計劃於一九九三年六月十六日採納，主要旨在給予董事及合資格僱員獎勵。保利香港舊計劃已於二零零三年五月二十八日終止。根據保利香港舊計劃，本公司可向本公司或其附屬公司董事及僱員授出購股權，以每手授出之購股權支付代價1港元認購本公司股份。建議授出之購股權須於建議授出當日起30日內接受。授出之購股權可於自授出之日後一年起至授出之日後十年止之期間行使。

行使價由本公司董事釐定，惟不會低於本公司於授出日期股份面值及緊接建議授出當日之前五個營業日之股份平均收市價之80%兩者中之較高者。

於保利香港舊計劃終止後，不得再據此提呈購股權。然而，就尚未行使之購股權而言，保利香港舊計劃之條文仍然生效。根據保利香港舊計劃授出之尚未行使購股權將繼續受限於保利香港舊計劃之條文。

於二零零七年十二月三十一日，可能根據保利香港舊計劃授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約1%（二零零六年：3.8%）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(i) 保利香港舊計劃 (續)

下表披露僱員(包括董事)持有之保利香港舊計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年內之變動詳情:

授出日期	每股 行使價 港元	行使期間	於二零零六年		於二零零七年		於二零零七年		
			一月一日 尚未行使	年內行使	一月一日 尚未行使	年內行使	十二月 三十一日 尚未行使	年內失效	
類別一: 董事									
賀平	3.9.1997	5.175	3.9.1998 – 2.9.2007	6,000,000	-	6,000,000	-	(6,000,000)	-
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 – 4.6.2008	4,500,000	-	4,500,000	-	-	4,500,000
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 – 29.11.2010	5,000,000	-	5,000,000	-	-	5,000,000
王軍 (附註i)	3.9.1997	5.175	3.9.1998 – 2.9.2007	6,000,000	-	6,000,000	-	(6,000,000)	-
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 – 4.6.2008	4,500,000	-	4,500,000	(4,500,000)	-	-
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 – 29.11.2010	5,000,000	-	5,000,000	(5,000,000)	-	-
李世亮 (附註ii)	30.11.2000	0.740	30.11.2001 – 29.11.2010	5,000,000	-	5,000,000	-	(5,000,000)	-
張振高 (附註iii)	3.9.1997	5.175	3.9.1998 – 2.9.2007	3,600,000	-	3,600,000	-	(3,600,000)	-
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 – 4.6.2008	2,000,000	-	2,000,000	-	-	2,000,000
				<u>41,600,000</u>	<u>-</u>	<u>41,600,000</u>	<u>(9,500,000)</u>	<u>(20,600,000)</u>	<u>11,500,000</u>
類別二: 僱員									
	3.9.1997	5.175	3.9.1998 – 2.9.2007	4,680,000	-	4,680,000	(720,000)	(3,960,000)	-
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 – 4.6.2008	2,000,000	-	2,000,000	-	-	2,000,000
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 – 29.11.2010	3,185,000	(120,000)	3,065,000	(65,000)	-	3,000,000
				<u>9,865,000</u>	<u>(120,000)</u>	<u>9,745,000</u>	<u>(785,000)</u>	<u>(3,960,000)</u>	<u>5,000,000</u>
所有類別合計				<u>51,465,000</u>	<u>(120,000)</u>	<u>51,345,000</u>	<u>(10,285,000)</u>	<u>(24,560,000)</u>	<u>16,500,000</u>

附註:

- (i) 王軍先生由二零零七年十月十六日起辭任本公司董事。
- (ii) 李世亮先生已於二零零六年七月五日辭世，而向其授出之購股權由二零零七年二月二十七日起失效。
- (iii) 張振高先生由二零零七年十月十六日起辭任本公司董事。
- (iv) 於一九九七年九月三日授出而尚未行使之購股權於二零零七年九月三日失效。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(i) 保利香港舊計劃 (續)

保利香港舊計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

年內已行使之購股權於行使日期之加權平均股價為6.46港元(二零零六年:1.92港元)。

截至二零零七年十二月三十一日止年度,本公司股份緊接有關購股權獲行使日期前之收市價介乎5.20港元至11.24港元(二零零六年:介乎1.48港元至2.33港元)。

(ii) 保利香港新計劃

本公司已根據於二零零一年九月一日生效之經修訂聯交所證券上市規則第17章,終止保利香港舊計劃並採納保利香港新計劃。有關計劃已於二零零三年五月二十八日舉行之股東週年大會上獲本公司股東批准。

保利香港新計劃旨在鼓勵合資格參與者,並將於二零一三年五月二十七日屆滿。根據保利香港新計劃,本公司董事會可向(i)本集團或其附屬公司或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員;(ii)本集團或聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問、或股東或承包商;(iii)任何信託之受託人而其受益人,或任何酌情信託之酌情對象,包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、專家、顧問或股東或承包商;或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、專家、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司授出購股權,以每手授出之購股權1港元之代價認購本公司股份。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(ii) 保利香港新計劃 (續)

所授出之購股權須於授出之日起計28日內獲接納。董事會可全權酌情釐定購股權可予行使之期間，有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計10年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間時行使購股權之限制。

本公司董事會釐訂之行使價，將不少於(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價；及(iii)股份面值。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使而予以發行之股份最高數目，合共不得超過已發行股份總數之30%。

根據保利香港新計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權（包括已行使、註銷及尚未行使之購股權）獲行使而發行及予以發行之股份總數，在任何十二個月期間，不得超過已發行股份總數之1%。

於二零零七年十二月三十一日，根據保利香港新計劃已授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約1%（二零零六年：3%）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

(ii) 保利香港新計劃 (續)

下表披露截至二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年僱員(包括董事)根據保利香港新計劃持有之本公司購股權及彼等持有量的變動:

	授出日期	每股 行使價 港元	行使期間	於二零零六年 一月一日 尚未行使	於二零零七年 一月一日 尚未行使	於二零零七年 十二月 三十一日 尚未行使	年內行使	年內行使
類別一: 董事								
賀平	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	8,900,000	-	8,900,000	-	8,900,000
王軍(附註i)	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	8,900,000	-	8,900,000	(8,900,000)	-
李世亮(附註ii)	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	8,000,000	-	8,000,000	(8,000,000)	-
陳洪生	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	8,000,000	-	8,000,000	-	8,000,000
葉黎聞	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	900,000	-	900,000	(900,000)	-
陳德志	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	300,000	-	300,000	(300,000)	-
葉振忠	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	300,000	-	300,000	(300,000)	-
姚剛(太平紳士)	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	500,000	-	500,000	(500,000)	-
蔡樹鈞	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	300,000	-	300,000	-	300,000
林德城	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	300,000	-	300,000	(300,000)	-
				36,400,000	-	36,400,000	(19,200,000)	17,200,000
類別二: 僱員	14.7.2005	1.270	14.7.2005 – 13.7.2015	7,100,000	(2,670,000)	4,430,000	(4,430,000)	-
所有類別合計				43,500,000	(2,670,000)	40,830,000	(23,630,000)	17,200,000

附註:

(i) 王軍先生由二零零七年十月十六日起辭任本公司董事。

(ii) 李世亮先生已於二零零六年七月五日辭世。其購股權由其夫人於二零零七年行使。

保利香港新計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

年內已行使之購股權於行使日期之加權平均股價為5.60港元(二零零六年: 1.97港元)。

截至二零零七年十二月三十一日止年度,本公司股份緊接有關購股權獲行使日期前之收市價介乎1.54港元至10.38港元(二零零六年: 介乎1.48港元至2.33港元)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

40. 儲備

	股份 溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
本公司					
於二零零六年一月一日	1,571,740	7,757	23,917	64,912	1,668,326
供股所產生溢價	381,195	-	-	-	381,195
行使購股權	2,319	(234)	-	-	2,085
股份發行開支	(7,729)	-	-	-	(7,729)
年內溢利	-	-	-	49,247	49,247
已付股息(附註16)	-	-	-	(26,908)	(26,908)
於二零零六年十二月三十一日	1,947,525	7,523	23,917	87,251	2,066,216
發行股份所產生溢價	322,800	-	-	-	322,800
行使購股權	30,875	(4,183)	-	-	26,692
股份發行開支	(6,999)	-	-	-	(6,999)
年內溢利	-	-	-	153,146	153,146
已付股息(附註16)	-	-	-	(32,473)	(32,473)
於二零零七年十二月三十一日	2,294,201	3,340	23,917	207,924	2,529,382

41. 同系附屬公司貸款

本集團

該款項指來自最終控股公司一間附屬公司之貸款。該款項為無抵押、免息及須於本公司附屬公司保利大廈有限公司(「保利大廈」)之合營企業期屆滿時償還。

該初次確認之貸款之公允值乃按於授出貸款當日之現行市場利率6%所折讓之估計未來現金流量之現值計算。該等貸款於其後期間按攤銷成本以實際利率6%列賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 遞延特許權收入

	本集團 二零零六年 千港元
承前未攤銷遞延特許權收入	30,770
滙兌調整	520
減：	
一年內經確認特許權收入	(10,457)
－收購附屬公司時撇銷(附註44)	(20,833)
結轉未攤銷遞延特許權收入	—

特許權收入乃向保利上海之附屬公司(為中國保利之一間附屬公司)收取。根據該協議,保利上海之附屬公司於一九九八年一月向本集團支付人民幣160,000,000元,以取得獨家管理本集團位於中國北京保利大廈物業權益之專利權,為期十年。

截至二零零六年十二月三十一日止年度,本集團收購保利上海及其附屬公司(「保利上海集團」)的全部權益,詳情載於附註44。收購後,保利上海集團成為本公司的附屬公司。因此,特許權收入於收購附屬公司時撇銷。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

43. 收購於附屬公司之額外權益

- (i) 於二零零七年三月，本集團以人民幣3,000,000元（相等於3,205,000港元）之代價收購蘇州保利櫻花置業有限公司之20%剩餘權益。收購產生之折讓為1,869,000港元，並已列入綜合收益表。
- (ii) 於二零零七年十二月，本集團以人民幣3,000,000元（相等於3,205,000港元）之代價收購上海保利住房產有限公司之10%剩餘權益。收購產生之商譽為183,000港元，已於本年之綜合收益表中全額減值並扣除。

44. 收購附屬公司

- (i) 於二零零七年六月三十日，本集團透過向上海瑞中置業有限公司（「瑞中置業」）及上海賢豐房地產開發有限責任公司（「上海賢豐」）購入其全部權益收購發展中物業，現金代價分別為人民幣66,628,000元（相等於71,184,000港元）及人民幣17,070,000元（相等於18,237,000港元），並支付予瑞中置業及上海賢豐之當時所有人。

另外，本集團透過向武漢聯業科技開發有限責任公司（「聯業科技」）購入其全部權益收購投資物業，現金代價為人民幣37,000,000元（相等於39,530,000港元），並支付予聯業科技之當時所有人。

由於該等公司並無經營業務，故該等交易以收購資產方式入賬。

另外，就收購上海賢豐之全部權益而言，於二零零七年十二月三十一日仍有人民幣16,070,000元（相等於17,169,000港元）未獲清償，已計入其他應付款項。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

44. 收購附屬公司 (續)

(i) (續)

於該等交易中收購之資產淨值如下：

	瑞中置業 千港元	上海賢豐 千港元	聯業科技 千港元	總計 千港元
所收購資產淨值：				
投資物業	-	-	39,247	39,247
發展中物業	71,366	77,755	-	149,121
其他應收款項	63	19	53	135
銀行結餘及現金	32,401	1	418	32,820
其他應付款項	(595)	(1)	(188)	(784)
應付一間關連公司款項	-	(59,537)	-	(59,537)
銀行貸款	(32,051)	-	-	(32,051)
	<u>71,184</u>	<u>18,237</u>	<u>39,530</u>	<u>128,951</u>
總代價支付方式：				
現金				111,782
其他應付款項				<u>17,169</u>
				<u>128,951</u>
收購產生之淨現金流：				
已付之現金代價				(111,782)
所收購銀行結存及現金				<u>32,820</u>
				<u>(78,962)</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

44. 收購附屬公司 (續)

- (ii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團完成收購若干附屬公司，有關詳情如下：
- (a) 於二零零五年十月二十一日，本集團與中國保利集團訂立一項有條件協議，以578,033,000港元之代價收購保利上海的全部權益。有關收購之進一步詳情載於本公司於二零零五年十一月三十日之通函。收購經由股東於二零零五年十二月三十日舉行的特別股東大會上批准。收購於二零零六年八月完成並以購買法入賬。因收購產生的視作出資額為27,702,000港元。
- (b) 於二零零五年十月二十四日，本集團訂立兩項獨立買賣協議。一項為收購嘉興熱電之25%間接權益，該公司從事電力及熱氣供應；另一項為進一步收購嘉興熱電之26%直接權益。收購已於二零零六年一月完成，總代價為35,694,000港元。收購所產生的商譽為1,017,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

44. 收購附屬公司 (續)

於該等交易中收購之資產淨值，以及所產生之商譽如下：

	合併前 保利上海 之賬面值 千港元	合併前 嘉興熱電 之賬面值 千港元	合併前 被收購者 之賬面值 千港元	公允值 調整 千港元	二零零六年 千港元
所收購資產淨值：					
投資物業	88,213	-	88,213	-	88,213
物業、廠房及設備	73,590	219,705	293,295	-	293,295
遞延特許權收入	20,833	-	20,833	-	20,833
預付租賃款項	18,554	8,644	27,198	15,320	42,518
應收貸款	23,434	-	23,434	-	23,434
於一間聯營公司之權益	10,742	-	10,742	18,467	29,209
會所會籍	970	-	970	-	970
發展中物業	1,413,338	-	1,413,338	166,293	1,579,631
持作出售之物業	11,459	-	11,459	-	11,459
存貨	732	7,346	8,078	-	8,078
應收貿易及其他賬款	80,151	21,940	102,091	-	102,091
可供出售投資	4,883	-	4,883	-	4,883
應收聯營公司款項	19,043	-	19,043	-	19,043
應收附屬公司少數股東款項	21,899	-	21,899	-	21,899
應收關連人士款項	44,478	13,599	58,077	-	58,077
可收回稅項	6,001	-	6,001	-	6,001
已抵押銀行存款	2,156	-	2,156	-	2,156
銀行結餘、存款及現金	145,198	877	146,075	-	146,075
應付貿易及其他賬款	(259,276)	(27,005)	(286,281)	-	(286,281)
預售按金	(97,037)	-	(97,037)	-	(97,037)
應付最終控股公司款項	(531,706)	-	(531,706)	-	(531,706)
應付一間間接控股公司款項	(22,439)	-	(22,439)	-	(22,439)
應付附屬公司少數股東款項	(211,019)	-	(211,019)	-	(211,019)
應付關連人士款項	-	(48,200)	(48,200)	-	(48,200)
應付稅項	(1,945)	-	(1,945)	-	(1,945)
銀行借貸	(175,781)	(144,231)	(320,012)	-	(320,012)
遞延稅項負債	(17,346)	-	(17,346)	(54,876)	(72,222)
資產淨值	669,125	52,675	721,800	145,204	867,004
少數股東權益	(181,140)	(25,810)	(206,950)	(19,642)	(226,592)
本集團應佔	<u>487,985</u>	<u>26,865</u>	<u>514,850</u>	<u>125,562</u>	<u>640,412</u>
視作出資					(27,702)
收購產生之商譽					<u>1,017</u>
					<u>613,727</u>
總代價支付方式：					
已支付之現金代價					<u>613,727</u>

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

44. 收購附屬公司 (續)

	保利上海 千港元	嘉興熱電 千港元	二零零六年 千港元
收購產生之淨現金流：			
已付之現金代價	(578,033)	(35,694)	(613,727)
於二零零五年收購一間附屬公司之			
已付按金	–	798	798
已抵押銀行存款	2,156	–	2,156
所收購銀行結存、存款及現金	145,198	877	146,075
	<u>(430,679)</u>	<u>(34,019)</u>	<u>(464,698)</u>

於收購日期至結算日止期間，新收購附屬公司分別為本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之營業額及溢利作出貢獻約102,700,000港元及9,400,000港元。

倘該等收購於二零零六年一月一日完成，則截至二零零六年十二月三十一日止年度之總集團收入及溢利將分別為約1,042,000,000港元及147,000,000港元。此項備考資料僅供參考之用，未必反映該等收購如於二零零六年一月一日完成將對本集團營業額及業績實際造成之影響，亦不擬作為未來業績之預測。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司

- (a) 於二零零六年九月十二日及二零零七年三月二日，本集團就出售其全資附屬公司Red Empire之全部已發行股本訂立一項意向書及出售協議。Red Empire為越天已發行股本51%之法定及實益擁有人。越天之主要資產為其於中國一個酒店發展項目之權益。出售於二零零七年五月四日完成。
- (b) 於二零零七年六月二十一日，本集團就出售其於本公司擁有51%權益之附屬公司Yaubond Limited（「Yaubond」）之已發行股本之所有權益訂立一項買賣協議。Yaubond為廣州寰城實業發展有限公司已繳足總股本之法定及實益擁有人。廣州寰城實業發展有限公司從事物業發展業務。出售於二零零七年七月二十七日完成。
- (c) 於二零零七年四月二十四日，本集團就出售本公司全資附屬公司Bright Able之已發行股本之所有權益訂立一項買賣協議。Bright Able為Loyal Way總發行股本49%之法定及實益擁有人。Loyal Way從事物業開發業務。出售於二零零七年六月四日完成。
- (d) 於二零零七年七月五日及二零零七年十月二十四日，本集團就出售其於Energy Group之所有權益訂立一項買賣協議及補充協議。Energy Group之主要業務為供應電力及熱氣。出售於二零零七年十一月十二日完成。
- (e) 於二零零六年八月二十六日，本集團出售其於北京光格網絡發展有限公司（「北京光格」）繳足股本的全部權益，該公司從事媒體業務。出售於二零零六年八月三十日完成。
- (f) 於二零零六年十月二十五日，本集團出售其於蘇州保利蘇景置業有限公司（「蘇景」）繳足股本的全部權益，該公司從事物業發展業務。出售於二零零六年十二月八日完成。
- (g) 於二零零六年十二月一日，本集團出售其於Prime Harvest已發行股本之全部權益。該公司之主要資產乃其於聯營公司陽江市保豐碼頭有限公司及陽江市豐源糧油工業有限公司之權益。出售於二零零六年十二月三十日完成。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司 (續)

Red Empire、Yaubond、Bright Able及Energy Group於出售日之資產淨值如下：

	Red Empire 千港元	Yaubond 千港元	Bright Able 千港元	Energy Group 千港元	二零零七年 千港元
出售資產淨值					
物業、廠房及設備	1,087,473	–	–	991,128	2,078,601
預付租賃款項	305,829	–	–	74,491	380,320
其他無形資產	–	62,460	–	17,567	80,027
可供出售投資	–	–	–	168	168
於聯營公司之權益	–	–	20,655	67,054	87,709
收購物業、廠房及設備已付按金	–	–	–	394	394
發展中物業	–	331,141	–	–	331,141
存貨	–	–	–	30,633	30,633
應收貿易及其他賬款	2,234	132	–	107,637	110,003
應收短期貸款	–	–	268,610	–	268,610
應收聯營公司款項	–	–	–	2,499	2,499
應收關連公司款項	–	–	–	17,829	17,829
銀行結餘及現金	10,190	482	–	96,415	107,087
應付貿易及其他賬款	(93,556)	(3,002)	–	(117,874)	(214,432)
應付附屬公司少數股東款項	(135,904)	–	–	(20,953)	(156,857)
應付關連公司款項	(31,437)	–	–	(4,438)	(35,875)
應付直接控股公司款項	(311,975)	(2,505)	(268,654)	–	(583,134)
應付一股東款項	–	–	–	(137,606)	(137,606)
應付稅項	–	–	–	(1,103)	(1,103)
銀行借貸	(647,100)	–	–	(644,642)	(1,291,742)
遞延稅項負債	–	(69,720)	–	–	(69,720)
少數股東權益	(175,904)	(157,554)	–	(258,053)	(591,511)
出售資產淨值	9,850	161,434	20,611	221,146	413,041
已產生之直接支出	623	146	182	–	951
轉讓應付直接控股公司之款項	311,975	2,505	268,654	–	583,134
豁免應付一股東款項	–	–	–	137,606	137,606
應佔商譽	–	–	–	1,017	1,017
已變現匯兌儲備	(19,454)	(8,843)	–	(30,965)	(59,262)
	302,994	155,242	289,447	328,804	1,076,487
出售收益	149,154	48,874	31,804	173,632	403,464
總代價	452,148	204,116	321,251	502,436	1,479,951
支付方式：					
現金	452,148	204,116	321,251	50,000	1,027,515
可出售之投資 (附註33(a))	–	–	–	452,436	452,436
	452,148	204,116	321,251	502,436	1,479,951
出售所產生之現金流入 (流出) 淨值：					
現金代價	452,148	204,116	321,251	50,000	1,027,515
已產生之直接支出	(623)	(146)	(182)	–	(951)
出售銀行結餘及現金	(10,190)	(482)	–	(96,415)	(107,087)
	441,335	203,488	321,069	(46,415)	919,477

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

45. 出售附屬公司 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度出售附屬公司為本集團之溢利及現金流量帶來之溢利為23,628,000港元及現金流出量為30,490,000港元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，北京光格、蘇景及Prime Harvest於出售日之淨資產如下：

	北京光格	蘇景	Prime Harvest	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
出售資產淨值				
物業、廠房及設備	11,162	255	–	11,417
發展中物業	–	120,430	–	120,430
於聯營公司之權益	–	–	45,826	45,826
應收貿易及其他賬款	47	–	–	47
銀行結餘及現金	5	10	–	15
應付貿易及其他賬款	–	(10)	(79,328)	(79,338)
遞延稅項負債	–	(5,870)	–	(5,870)
	<u>11,214</u>	<u>114,815</u>	<u>(33,502)</u>	<u>92,527</u>
出售資產(負債)淨值	11,214	114,815	(33,502)	92,527
出售(虧損)收益	<u>(8,906)</u>	<u>8,690</u>	<u>56,591</u>	<u>56,375</u>
	<u>2,308</u>	<u>123,505</u>	<u>23,089</u>	<u>148,902</u>
以現金支付總代價	<u>2,308</u>	<u>123,505</u>	<u>23,089</u>	<u>148,902</u>
出售所產生之現金流入淨值：				
現金代價	2,308	123,505	23,089	148,902
出售銀行結餘及現金	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>	<u>–</u>	<u>(15)</u>
	<u>2,303</u>	<u>123,495</u>	<u>23,089</u>	<u>148,887</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度出售附屬公司為本集團之溢利及現金流量帶來之虧損為4,221,000港元及3,377,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

46. 遞延稅項資產／負債

本集團於本年度及以往年度確認之遞延稅項資產／負債及其變動如下：

				其他 千港元
遞延稅項資產				
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日				-
匯兌調整				73
年內計入收益表				1,991
				2,064
	物業重估			
			發展	
	投資物業	酒店物業	中物業	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延稅項負債				
於二零零六年一月一日	83,230	34,472	65,026	182,728
匯兌調整	3,427	1,206	1,008	5,641
收購附屬公司	21,620	-	50,602	72,222
自年內股本中扣除	-	5,901	-	5,901
自年內收益表中扣除	11,742	-	-	11,742
出售附屬公司撇銷	(5,870)	-	-	(5,870)
於二零零六年十二月三十一日及 二零零七年一月一日	114,149	41,579	116,636	272,364
匯兌調整	11,587	2,904	8,015	22,506
出售物業撇銷	-	-	(10,276)	(10,276)
自年內股本中扣除	-	3,389	-	3,389
自年內收益表中扣除	57,651	-	-	57,651
出售附屬公司撇銷	-	-	(69,720)	(69,720)
稅率變動之影響	65,770	(10,596)	(11,804)	43,370
於二零零七年十二月三十一日	249,157	37,276	32,851	319,284

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

46. 遞延稅項資產負債 (續)

於二零零七年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未動用之稅項虧損約142,400,000港元（二零零六年：131,900,000港元），可抵扣未來應課稅溢利。該等未動用之稅項虧損可無限期結轉。

此外，於二零零七年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約98,300,000港元（二零零六年：102,600,000港元），可抵扣未來應課稅溢利。未動用稅項虧損之最高利益，可由產生作抵扣未來應課稅溢利之虧損起計，結轉至最多五年。

由於未能預測未來溢利流量，故此上述未動用稅項虧損所產生之遞延稅項資產尚未於綜合財務報表內確認。

47. 經營租約

本集團為承租人：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
期內經營租約項下已付之最低租賃款項		
— 辦公室及廠房物業	2,128	506
— 設備	1,069	—
	3,197	506

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

47. 經營租約安排 (續)

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之未來最低租賃承擔如下：

	本集團			
	辦公室及廠房物業		設備	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	754	372	1,069	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	902	201	2,850	—
五年後	3,862	211	—	—
	5,518	784	3,919	—

本集團為出租人：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
辦公室及管理服務經營租約安排之收入	158,805	132,671

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	本集團			
	辦公室		管理費收入	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	80,615	55,147	14,724	4,525
第二至第五年(包括首尾兩年)	53,446	49,201	1,278	1,665
五年後	63,676	64,144	877	—
	197,737	168,492	16,879	6,190

重大租約乃按一至十年之租賃期磋商(二零零六年：一至十年)，本集團預期將持續產生5.8%之租金收入。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

48. 資本承擔

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團		
有關下列各項已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支		
－收購一間附屬公司權益	1,433,500	–
－收購一個物業發展項目	–	728,574
－物業發展開支	1,016,235	464,042
－新增在建工程	696	388,623
－收購物業、廠房及設備	–	42,463
－收購土地使用權	463,248	–
	2,913,679	1,623,702
有關收購一項土地使用權之已授權 但未於綜合財務報表訂約之資本開支	685,898	110,246

49. 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸向若干銀行提供擔保，倘要求支付擔保，則可支付數額為50,000,000港元（二零零六年：40,000,000港元）。附屬公司並無動用金額（二零零六年：40,000,000港元）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

50. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產賬面值如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業	448,570	431,606
酒店物業	281,883	262,792
廠房及機器	—	109,265
樓宇	49,593	174,019
預付租金	234,339	370,122
發展中物業	1,673,387	316,460
銀行存款	6,679	98,413
分類為持作出售之資產	—	1,140,943
	2,694,451	2,903,620

於二零零六年十二月三十一日，抵押作為本集團所獲授信貸亦包括若干附屬公司之股份。

51. 政府補助

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團獲政府補助15,579,000港元，其中11,979,000港元用於其廠房及機器之建設成本及3,600,000港元用於電力及熱氣營運。

11,979,000港元已從相關資產賬面值中扣除。此數額在相關資產之使用期內以減少折舊費用之形式轉入收益中。此政策導致589,000港元計入截至二零零六年十二月三十一日止年度收入。於二零零六年十二月三十一日，11,202,000港元將被攤銷。截至二零零七年十二月三十一日止年度，515,000港元計入收入。未攤銷金額10,668,000港元於二零零七年十一月十二日出售Energy Group時（誠如附註45所載）變現。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，餘下3,600,000港元計入其他收益。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

52. 退休福利計劃

本公司及其於香港之附屬公司根據職業退休計劃條例為合資格僱員設立定額供款退休福利計劃。該計劃之資產由獨立受託人於其基金內獨立管理。自綜合收益表中扣除之退休福利計劃供款為本集團按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該計劃，則沒收之供款用作扣減本集團將來應付之供款。

為符合強制性公積金計劃條例（「強積金條例」），本集團亦為其於香港之合資格僱員參與一項強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃已根據強積金條例向強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃資產與本集團資產分開持有，並由獨立受託人於其基金管理。根據強積金計劃規則，僱主及其僱員均須按規則規定之比率供款。本集團就強積金計劃須承擔之唯一責任為根據計劃作出所須供款。沒收之供款不可用作扣減未來年度應付之供款。

自收益表中扣除產生自強積金計劃之退休福利計劃供款為本集團按照該計劃之規則所訂定之比率計算應付予基金之供款。

中國之附屬公司之僱員乃中國政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按工資之若干百分比供款予該退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該計劃作出供款。

於結算日，並無因僱員退出退休福利計劃而產生可於未來年度扣減應付供款之重大沒收供款。

於收益表扣除之總成本約7,268,000港元（二零零六年：7,194,000港元）指本集團年內向計劃支付之供款。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘

年內，本集團與關連公司（其中部份根據上市規則亦被視為關連人士）擁有重大交易及結餘。本集團與該等公司於年內之重大交易，及於結算日與該等公司之重大結餘詳情如下：

(I) 關連人士

(A) 與中國保利集團之交易及結餘

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
交易：		
物業租金收入（附註i）	7,079	24,829
已付經理酬金	-	14,130
估算利息支出（附註41）	7,849	7,041
已付利息支出	65,895	-
已付物業租賃佣金及管理費	898	1,510
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
結餘：		
應收同系附屬公司款項（附註ii）	35,591	27,884
支付一項於可供出售投資之 投資按金（附註27）	32,482	-
應付最終控股公司款項（附註iii）	775,048	488,798
應付一間中間控股公司款項（附註iv）	332,262	17,926
應付同系附屬公司款項（附註ii）	195,081	72,215
向一間同系附屬公司貸款（附註41）	143,703	126,387

附註：

- (i) 租金收入7,079,000港元（二零零六年：21,288,000港元）乃涉及先前經本公司獨立股東於股東特別大會上通過之租賃協議。截至二零零六年十二月三十一日止年度，3,541,000港元之租金收入乃有關本公司於二零零六年之報章公佈中所披露之租賃協議。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

附註：(續)

- (ii) 該等結餘乃無抵押、免息，並須於要求時償還。
- (iii) 除710,809,000港元(二零零六年：無)按基準利率加1%計息並須於一年內償還外，結餘乃無抵押、免息，並須於要求時償還。
- (iv) 結餘乃無抵押、計息，並須於一年內償還。313,034,000港元(二零零六年：無)按固定利率5.5%計息。剩餘結餘(二零零六年：無)按基準利率加1%計息。

此外，於二零零零年一月二十六日，本集團與中國保利集團訂立一份協議(「二零零零年補充協議」)以補充雙方於一九九七年六月十一日訂立之管理協議(「管理協議」)。根據二零零零年補充協議，中國保利集團按協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零一年十二月三十一日止兩個年度暫停，但會按管理協議所提供之機制延至二零零七年十二月三十一日到期後兩年，即直至二零零九年十二月三十一日才屆滿。該項二零零零年補充協議乃於二零零零年三月十七日之股東特別大會上經股東批准。

此外，於二零零二年十二月三十一日，本集團與中國保利集團訂立一份協議(「二零零二年補充協議」)以補充雙方訂立之管理協議及二零零零年補充協議(以下統稱為「協議」)。根據二零零二年補充協議，中國保利集團按協議所提供有關保利大廈營運之溢利保證將會於截至二零零三年十二月三十一日止年度暫停，但會按協議所提供之機制延至二零零九年十二月三十一日到期後翌年，即直至二零一零年十二月三十一日才屆滿。該項二零零二年補充協議乃於二零零二年十二月三十日之股東特別大會上經股東批准。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(i) 關連人士 (續)

(A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團並無收取中國保利集團保證溢利之補償。

於二零零七年八月三十日，本公司之全資附屬公司與保利南方集團有限公司（「保利南方」）訂立一項買賣協議，內容有關以人民幣1,390,000,000元（相等於約1,434,000,000港元）之代價收購深圳保利投資有限公司（於中國成立且由保利南方全資擁有之有限公司）之全部權益。代價將由本公司向保利南方或其代名人發行及配發約235,000,000股本公司新股份之方式支付，而每股新股份面值為0.50港元。收購之進一步詳情載於本公司於二零零七年十一月二十四日之通函。收購經由股東於二零零七年十二月十日舉行之特別股東大會上批准。收購尚未完成，並須獲中國政府批准。於二零零七年十二月三十一日，已支付直接開支7,459,000港元並已計入其他應收款項。

於二零零六年十二月三十一日，中國保利集團及本公司一間附屬公司向一間銀行就本集團已動用之信貸3,012,000港元提供擔保，並由本公司之附屬公司作出反擔保1,988,000港元。擔保於截至二零零七年止年度內解除。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(B) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘

關連人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
朱先生及其聯營公司 (附註i及ii)	出售附屬公司(附註ii)	502,436	-
	購買煤礦	246,718	194,098
	已付技術及管理服務費	2,191	22,061
	已收／應收保證溢利(附註iii)	-	10,161
	應收關連公司款項(附註iv)	-	63,968
	應付關連公司款項(附註iv)	-	43,175
	應付附屬公司少數股東款項 (附註iv)	-	49,750
本公司之附屬公司 少數股東	出售附屬公司已收代價 (附註v、vi及vii)	977,515	-
越天之少數股東及 其聯屬公司	估算利益支出(附註viii)	2,665	7,138
	股東貸款(附註viii)	-	133,239
保利上海之少數股東及 其附屬公司	應收附屬公司少數股東款項 (附註iv)	9,320	27,266
	應付附屬公司少數股東款項 (附註iv)	369,861	215,202
	收購一間附屬公司(附註ix)	71,184	-
	收購一個物業發展項目 (附註x)	220,949	-

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(B) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘 (續)

附註：

- (i) 朱先生為太倉熱電、東台熱電、嘉興熱電及沛縣熱電少數股東之主要股東及為及阜寧熱電、徐州熱電(統稱「電廠」)之控股股東。朱先生及其聯繫人士包括協鑫(集團)控股有限公司(「協鑫控股」)及電廠之少數股東及控股股東,均屬本公司之關連人士。因此,上述交易及擔保被視為本公司之關連交易,須本公司股東批准。於二零零七年十一月十二日,本集團出售電廠之詳情載於註15及45(d)。
- (ii) 於二零零七年七月五日及二零零七年十月二十四日,本集團與朱先生實益擁有之GCL-Poly訂立一份買賣協議及一份補充協議,以50,000,000港元之現金代價及GCL-Poly於首次公開發售前19.69%已發行股本之股份代價出售Energy Group而在首次公開發售後於GCL-Poly之權益已攤薄至13.86%。出售Energy Group之後,朱先生與本集團概無關連。
- (iii) 根據本集團與協鑫控股訂立之買賣協議,若干從事電力及熱氣業務之本公司附屬公司及本集團聯營公司已獲協鑫控股擔保可取得預定水平之收入。
- (iv) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (v) 於二零零六年九月十二日及二零零七年三月二日,本集團與天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)之全資附屬公司Great Elegant Investment Limited訂立買賣協議,以452,148,000港元之代價出售全資附屬公司Red Empire連同其附屬公司。天譽為Yaubond(為本公司擁有51%之附屬公司)之主要股東。Red Empire為越天已發行股本總額51%之法定及實益擁有人。
- (vi) 二零零七年四月二十四日,本集團與天譽之全資附屬公司Smartford Limited訂立一份買賣協議,以321,251,000港元之代價出售全資附屬公司Bright Able連同其附屬公司。Bright Able為Loyal Way 49%已發行股本總額之法定及實益擁有人。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(I) 關連人士 (續)

(B) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘 (續)

附註：(續)

- (vii) 於二零零七年六月二十一日，本集團與天譽之全資附屬公司Sky Honest Investments Corp訂立一份買賣協議，以204,116,000港元之代價出售擁有51%權益之附屬公司Yaubond及其附屬公司。Yaubond為廣州寰城實業發展有限公司全部已繳足股本之法定及實益擁有人。
- (viii) 該筆貸款按實際利率6%以經攤銷成本列賬。
- (ix) 誠如附註44所載，於二零零七年六月三十日，本集團與上海金鵬房地產開發有限公司（「金鵬」）（保利上海之非全資附屬公司上海保利金鵬置業有限公司之主要股東，持有該公司49.9%之權益）訂立一份買賣協議，以人民幣66,628,000元（相等於71,184,000港元）之代價收購瑞中置業之全部權益。收購之進一步詳情載於本公司於二零零七年七月二十七日之通函。收購已於二零零七年六月三十日完成。
- (x) 於二零零七年六月三十日，本集團與金鵬之全資附屬公司上海金鵬置業有限公司訂立一份項目買賣協議，以人民幣206,809,000元（相等於約220,949,000港元）之代價收購一個物業發展項目。收購之進一步詳情載於本公司於二零零七年七月二十七日之通函。收購已於二零零七年六月三十日完成。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(II) 除關連人士以外之有關人士

有關人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
豐泰	利息開支 (附註i)	-	1,216
	出售聯營公司 (附註i)	-	100,000
同新	應收短期貸款 (附註ii)	-	165,000
	估算利息收入 (附註ii)	-	4,739
Loyal Way	應收短期貸款 (附註iii)	-	268,610
	估算利息收入 (附註iii)	7,521	13,134
徐州熱電	應收一間聯營公司款項 (附註iv)	-	4,970
重慶綠地	應收一間聯營公司款項 (附註iv)	-	19,423

附註：

- (i) 利息乃就應付豐泰款項按單息年率6%扣除。於二零零六年五月十八日，本集團與豐泰控股股東訂立一項股份買賣協議，以約100,000,000港元之代價出售豐泰48%股權。
- (ii) 條款詳情載於附註32(a)。
- (iii) 有關條款之詳情載於附註32(b)。誠如附註45所載，應收短期貸款已於出售Bright Able時轉讓予買方。
- (iv) 條款詳情載於附註24。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

53. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

(III) 主要管理人員酬金

年內，董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
短期福利	9,470	5,951
退休後福利	138	153
	9,608	6,104

董事及其他主要管理人員之酬金由薪酬委員會考慮個別員工表現及市場趨勢後釐定。

54. 與其他國營企業之重大交易及結存

本集團乃於目前由中國政府直接或間接擁有或控制之實體（「國營企業」）主導之經濟環境中進行部份業務。此外，本集團本身乃中國政府所控制之中國保利屬下之較大型公司集團。除附註53所披露與中國保利、其他關連人士及有關人士進行之交易外，本集團亦與其他國營企業進行交易。董事認為，就本集團與該等國營企業進行業務交易而言，該等國營企業均屬獨立第三方。

在訂立與其他國營企業進行交易之定價策略及批准過程中，本集團並無區別對方屬國營企業與否。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

54. 與其他國營企業之重大交易及結存 (續)

與其他國營企業進行之重大交易／結餘如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
交易		
貿易銷售	277,055	305,834
貿易採購	29,364	108,893
結餘		
應收其他國營企業款項	4,106	15,444
應付其他國營企業款項	945	17,119

鑑於本集團之酒店經營業務性質，董事認為，除上文所披露者外，確定交易對手之身份乃不切實際，故確認交易是否與其他國營企業進行亦為不切實際。

此外，本集團已於其日常業務過程中與若干銀行及財務機構（均為國營企業）訂立多項交易，包括開立存款、借款及其他一般銀行信貸。鑑於該等銀行交易之性質，董事認為作出另行披露並無意義。

除上文所披露者外，董事認為與其他國營企業進行交易對本集團之業務經營來說並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零零七年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	應佔本公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
百盛登投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
California Hero Property Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	證券投資
CMIC Finance Limited	香港	2港元	100%	—	金融服務
CMIC Management Services Limited	香港	100港元	100%	—	管理服務
CMIC-NCHK Energy Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	—	100%	投資控股
欣悅有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
運宏投資有限公司	香港	2港元	—	100%	投資控股
Geldy Limited	香港	10,000港元	—	100%	持有物業
衡豐國際有限公司	香港	2港元	—	100%	投資控股
富崇國際有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
浩聯投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
湖北白玫瑰大酒店有限公司 (「湖北白玫瑰」)(附註i)	中國	人民幣 62,000,000元	—	100%	酒店業務

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	應佔本公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
創寶耀有限公司	英屬處女群島	9,600,000美元	100%	—	投資控股
保利大廈 (附註ii)	中國	10,000,000美元	—	75%	投資、管理及 營運一幢 酒店大樓
北京保利星數據光盤有限公司 (「保利星」) (附註iii)	中國	人民幣 9,000,000元	—	66%	製造及批發光碟、 錄像光碟及 數碼錄像光碟
保利(香港)房地產發展有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
保利(香港)房地產開發有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
保利上海 (附註iv)	中國	人民幣 200,000,000元	—	100%	投資控股
傲恒有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
置浩有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
紹寶有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
上海浦利房地產 (附註v)	中國	24,000,000美元	—	100%	物業投資

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	應佔本公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
勝寶投資有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
星樂物業投資有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
Topower Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	證券投資
Upperce Developments Ltd.	英屬處女群島	1美元	100%	—	證券投資
Volgala International Ltd.	英屬處女群島	1美元	—	100%	證券投資
上海忻利房地產發展有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 15,000,000元	—	100%	物業發展
上海夢苑房地產有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業發展
上海華寶房地產發展有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
上海保利欣房地產有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 150,000,000元	—	90%	物業發展
上海保利金鵬置業有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 20,000,000元	—	50.1%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	應佔本公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
上海保利佳房產有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 30,000,000元	—	100%	物業發展
上海保利花木有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 1,000,000元	—	100%	物業發展
上海保利物業酒店管理 有限責任公司(附註vi)	中國	人民幣 5,000,000元	—	100%	物業管理
蘇州保利櫻花置業有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 15,000,000元	—	100%	物業發展
湖北保利置業有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
湖北保利建設有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 20,740,000元	—	100%	物業發展
重慶保利小泉實業有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 80,000,000元	—	51%	物業發展
北京花園別墅有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 91,656,147元	—	51%	物業投資
上海保金置業有限公司 (附註vi)	中國	人民幣 15,000,000元	—	50.1%	物業發展
上海瑞中置業有限公司(附註vi)	中國	人民幣8,000,000元	—	50.1%	物業發展
上海賢豐房地產開發有限責任公司 (附註vi)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	應佔本公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
貴陽保利海明房地產開發 有限公司 (附註vi)	中國	人民幣10,000,000元	—	60%	物業發展
湖北保利投資有限公司 (附註vi)	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	物業發展
武漢聯業科技開發有限責任公司 (附註vi)	中國	人民幣100,000元	—	100%	物業投資

附註：

- (i) 湖北白玫瑰乃全外資企業。
- (ii) 保利大廈乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營年期由二零零三年七月九日起計為期五十年。
- (iii) 保利星乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。
- (iv) 保利上海乃全外資企業。
- (v) 上海浦利房地產乃全外資企業。
- (vi) 該等公司乃中國內資公司。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

55. 主要附屬公司 (續)

董事認為上表僅列出對本集團之業績、資產或負債有重大影響之本公司附屬公司，並認為如將其他附屬公司之資料詳細列出則會過於冗長。

於年終或年內任何時間，該等附屬公司概無尚未償還之任何債務證券。

56. 業務及地區分部

業務分部

為方便管理，本集團劃分為五個經營分部（二零零六年：六個）。本集團按上述分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

物業發展業務	—	物業發展
物業投資及管理	—	物業投資及管理
酒店及餐廳營運	—	酒店及餐廳業務及其相關服務
製造及其他	—	製造及銷售數碼光碟及其他
金融服務	—	證券交易及貸款金融服務

本集團亦從事電力及熱氣供應業務，惟有關業務已於二零零七年十一月十二日終止經營（見附註15）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

以上業務之分類資料呈列如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務		合計 千港元
	物業 發展 業務 千港元	物業 投資 及管理 千港元	酒店 及餐廳 營運 千港元	製造及 其他 千港元	金融 服務 千港元	扣減 千港元	小計 千港元	電力 及熱氣 供應 千港元	
收入									
對外收入	568,429	158,805	128,058	114,341	4,227	-	973,860	472,520	1,446,380
分部間收入*	2,289	9,000	1,590	-	131,778	(144,657)	-	-	-
總收入	<u>570,718</u>	<u>167,805</u>	<u>129,648</u>	<u>114,341</u>	<u>136,005</u>	<u>(144,657)</u>	<u>973,860</u>	<u>472,520</u>	<u>1,446,380</u>
分類業績	<u>50,037</u>	<u>324,612</u>	<u>9,216</u>	<u>5,638</u>	<u>(189,107)</u>	<u>-</u>	<u>200,396</u>	<u>67,080</u>	<u>267,476</u>
未分配收入							31,133	2,004	33,137
未分配開支							(37,916)	-	(37,916)
融資成本							(41,825)	(31,966)	(73,791)
出售附屬公司權益之收益	229,832	-	-	-	-	-	229,832	-	229,832
分佔聯營公司業績	2,204	-	-	-	-	-	2,204	3,523	5,727
除稅前溢利							383,824	40,641	424,465
所得稅支出							(165,134)	(6,409)	(171,543)
出售已終止經營業務之收益	-	-	-	-	-	-	-	173,632	173,632
年內溢利							<u>218,690</u>	<u>207,864</u>	<u>426,554</u>

* 分部間收入乃按現行市值計算。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

資產及負債

於二零零七年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止 經營業務	合計 千港元
	物業 發展 業務 千港元	物業 投資 及管理 千港元	酒店及 餐廳 營運 千港元	製造及 其他 千港元	金融 服務 千港元	電力及 熱氣 供應 千港元	
資產							
分部資產	4,560,485	2,149,637	917,325	131,301	536,686	-	8,295,434
於聯營公司之權益	61,635	-	-	-	-	-	61,635
未分配企業資產							1,851,978
資產總值							<u>10,209,047</u>
負債							
分部負債	(2,894,117)	(244,477)	(150,441)	(59,073)	(2,779)	-	(3,350,887)
未分配企業負債							(1,871,414)
負債總額							<u>(5,222,301)</u>
其他資料							
資本開支	276,801	45,828	22,568	371	-	90,930	436,498
應收短期貸款之減值虧損	-	-	-	-	180,703	-	180,703
折舊	3,732	4,369	19,446	15,003	-	52,146	94,696
應收貿易及其他賬款之減值虧損	-	-	-	32,861	4,113	-	36,974
預付租金攤銷	777	2,306	5,462	122	-	2,072	10,739
其他無形資產攤銷	926	-	-	-	-	-	926
收購一間附屬公司額外權益之 商譽減值虧損	183	-	-	-	-	-	183

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

地區分部

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
收入	7,941	1,438,439	1,446,380

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已終止電力及熱氣供應業務之收入472,520,000港元主要來自中國。

以下乃分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析。

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
資產			
分部資產賬面值	1,111,178	9,036,234	10,147,412
資本開支	313	436,185	436,498

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止 經營業務		合計 千港元
	物業發展 業務 千港元	物業投資 及管理 千港元	酒店及 餐廳營運 千港元	製造及 其他 千港元	金融服務 千港元	扣減 千港元	小計 千港元	電力及 熱氣供應 千港元	
收入									
對外收入	80,933	132,671	137,606	87,260	14,973	-	453,443	472,085	925,528
分部間收入*	-	10,120	-	-	-	(10,120)	-	-	-
總收入	80,933	142,791	137,606	87,260	14,973	(10,120)	453,443	472,085	925,528
分部業績	(11,912)	145,896	24,521	829	63,615	-	222,949	55,020	277,969
未分配收入							17,324	1,401	18,725
未分配開支							(67,747)	-	(67,747)
融資成本							(60,961)	(31,777)	(92,738)
出售附屬公司權益之收益	8,690	-	-	47,685	-	-	56,375	-	56,375
出售一間聯營公司權益之收益	-	-	-	-	24,684	-	24,684	-	24,684
收購一間聯營公司折讓	5,591	-	-	-	-	-	5,591	-	5,591
分佔聯營公司業績	-	-	-	(3,646)	(1,624)	-	(5,270)	(405)	(5,675)
除稅前溢利							192,945	24,239	217,184
所得稅開支							(35,191)	(6,290)	(41,481)
年內溢利							157,754	17,949	175,703

* 分部間收入乃按現行市值計算。

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

資產及負債

於二零零六年十二月三十一日

	持續經營業務					已終止 經營業務	合計
	物業 發展 業務 千港元	物業 投資 及管理 千港元	酒店 及餐廳 營運 千港元	製造及 其他 千港元	金融 服務 千港元	電力 及熱氣 供應 千港元	
資產							
分部資產	3,517,764	1,639,923	833,440	170,138	544,451	1,167,044	7,872,760
於聯營公司之權益	56,388	-	-	-	20,655	67,310	144,353
未分配企業資產							723,122
資產總值							<u>8,740,235</u>
負債							
分部負債	(1,840,138)	(150,086)	(132,669)	(76,283)	(6,188)	(340,396)	(2,545,760)
未分配企業負債							(1,661,843)
負債總額							<u>(4,207,603)</u>
其他資料							
資本開支	869,424	4,341	899	4,288	-	73,772	952,724
折舊	2,266	5,671	17,146	15,093	-	61,469	101,645
遞延特許權收入攤銷	-	-	10,457	-	-	-	10,457
預付租金攤銷	246	2,305	5,244	117	-	2,389	10,301
其他無形資產攤銷	1,626	-	-	-	-	-	1,626

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

56. 業務及地區分部 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
收入	8,969	916,559	925,528

截至二零零六年十二月三十一日止年度本集團來自已終止經營電力及熱氣供應業務之收入472,085,000港元乃主要來自中國。

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
資產			
分部資產賬面值	489,398	8,106,484	8,595,882
資本開支	1,963	950,761	952,724

財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
業績					
持續經營業務					
收益	473,590	417,609	709,655	453,443	973,860
除稅前溢利	76,133	25,169	136,039	192,945	383,824
所得稅開支	(5,626)	(8,654)	(29,884)	(35,191)	(165,134)
年內來自持續經營業務溢利	70,507	16,515	106,155	157,754	218,690
已終止經營業務					
年內來自已終止經營 業務溢利	–	156,618	75,771	17,949	207,864
年內溢利	70,507	173,133	181,926	175,703	426,554
下列應佔：					
本公司股本持有人	58,724	152,849	164,601	189,387	401,196
少數股東權益	11,783	20,284	17,325	(13,684)	25,358
年內溢利	70,507	173,133	181,926	175,703	426,554
於十二月三十一日					
	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債					
資產總值	3,426,119	3,938,385	5,597,430	8,740,235	10,209,047
負債總值	(973,599)	(1,216,107)	(2,132,675)	(4,207,603)	(5,222,301)
	2,452,520	2,722,278	3,464,755	4,532,632	4,986,746
本公司股本持有人					
應佔股權	2,265,182	2,518,119	2,776,497	3,664,592	4,669,181
少數股東權益	187,338	204,159	688,258	868,040	317,565
	2,452,520	2,722,278	3,464,755	4,532,632	4,986,746

持有作投資物業概要

於二零零七年十二月三十一日

本集團於二零零七年十二月三十一日持有作投資之物業詳情如下：

地點	契約期限	用途	集團權益
投資物業：			
香港夏慤道18號 海富中心第一期25樓 2502A室、2502B室、2502C室及2508室	長期契約	商業	100%
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 20個公寓單位	持有土地使用權至 二零四二年十二月三十一日	住宅	100%
中華人民共和國 上海浦東陸家嘴 浦東南路528號上海證券大廈 北座地庫1、2及3層部份、 1層部份、北座11層N02、N03及N04、 北座12層N02、N03及 N04、南座14、15、16、17及18層全層 北座16層N04、N05及N06 北座19層N07、 南座20層S01、S02、S03、 S04、S07、S08、S09、 北座20層N02、N03、N06、 N07、N08、N09 南座及北座21、22、23、24、25及27層 全層	持有土地使用權至 二零四三年十一月十四日	商業	100%

持有作投資物業概要

於二零零七年十二月三十一日

地點	契約期限	用途	集團權益
投資物業：(續)			
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 7套別墅、27個公寓單元、 一個商業中心及一個會所套房	持有土地使用權至 二零四二年十二月三十一日	住宅及商業	51%
中華人民共和國 北京市 東城區 東直門南大街14號 保利大廈辦公大樓	物業土地使用權已出讓， 自二零零三年 十月二十七日起， 為期五十年。	商業	75%
中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區 珞獅路465號 之商業／辦公大樓	持有土地使用權至 二零四七年五月十二日	商業	100%

持有作發展物業概要

於二零零七年十二月三十一日

本集團於二零零七年十二月三十一日之持有作發展物業詳情如下：

地點	完工狀況	預計完工日期	樓面面積／ 建築面積	用途	集團權益
持有作發展物業：					
中華人民共和國 上海浦東新區 先前為上海浦東 新區上糧八庫所占用 之一塊土地	建造中	二零零九年十一月	27,000平方米／ 102,000平方米	商業／寫字樓	90%
位於中華人民共和國 湖北省 武漢市武昌區 武昌民主路788號 之一塊土地	建造中	二零一零年十二月	12,000平方米／ 139,000平方米	商業／寫字樓	100%
位於中華人民共和國 上海市浦東新區 唐鎮 唐鎮村之一塊土地	建造中	二零零八年八月	140,000平方米／ 181,000平方米	住宅	50.1%
位於中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區和平鄉 柴林頭村之一塊土地	持作未來發展	不適用	30,000平方米／ 84,000平方米	工業	51%
位於中華人民共和國 四川省 重慶市巴南區 南泉村小泉90號之一塊土地	建造中	二零零八年八月 (第一期)	210,000平方米／ 63,000平方米	住宅	51%

持有作發展物業概要

於二零零七年十二月三十一日

地點	完工狀況	預計完工日期	樓面面積／ 建築面積	用途	集團權益
持有作發展物業：(續)					
位於中華人民共和國 上海嘉定區馬陸鎮， 宗芳村 之一塊土地	建造中	二零零八年十二月 (第一期)	154,000平方米／ 353,000平方米	商業／住宅	100%
位於中華人民共和國 上海市浦東新區 唐鎮 唐鎮村113/1 之一塊土地	建造中	二零零八年十二月	21,000平方米／ 33,000平方米	住宅	50.1%
位於中華人民共和國 上海市浦東新區 唐鎮 唐鎮村139/3 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月	75,000平方米／ 144,000平方米	住宅	50.1%
位於中華人民共和國 上海市楊浦區 國泉北陸 7龍2號 之一塊土地	規劃中	二零一零年二月	12,000平方米／ 14,000平方米	住宅	100%
位於中華人民共和國 湖北省武漢市 東湖開發區上馬莊 之一塊土地	建造中	二零零九年十二月 (第一期)	200,000平方米／ 562,000平方米	住宅	100%

持有作銷售物業概要

於二零零七年十二月三十一日

本集團於二零零七年十二月三十一日持有作銷售用途之物業詳情如下：

地點	總地盤面積	用途	集團權益
持有作銷售之物業：			
中華人民共和國 上海徐匯區 賓陽路28弄 1-5號 保利星苑之 61個停車位	不適用	住宅	100%
中華人民共和國 上海 閔行區華茂路 華寶花園 之5個商業單元	560平方米	商業	100%
中華人民共和國 江蘇省、蘇州市 高新區 保利雅苑 之3個住宅單元、 1個商業單元及停車位	732平方米	住宅及商業	100%
中華人民共和國四川省 重慶市巴南區 南泉村之20套別墅	8,973平方米	住宅	51%