

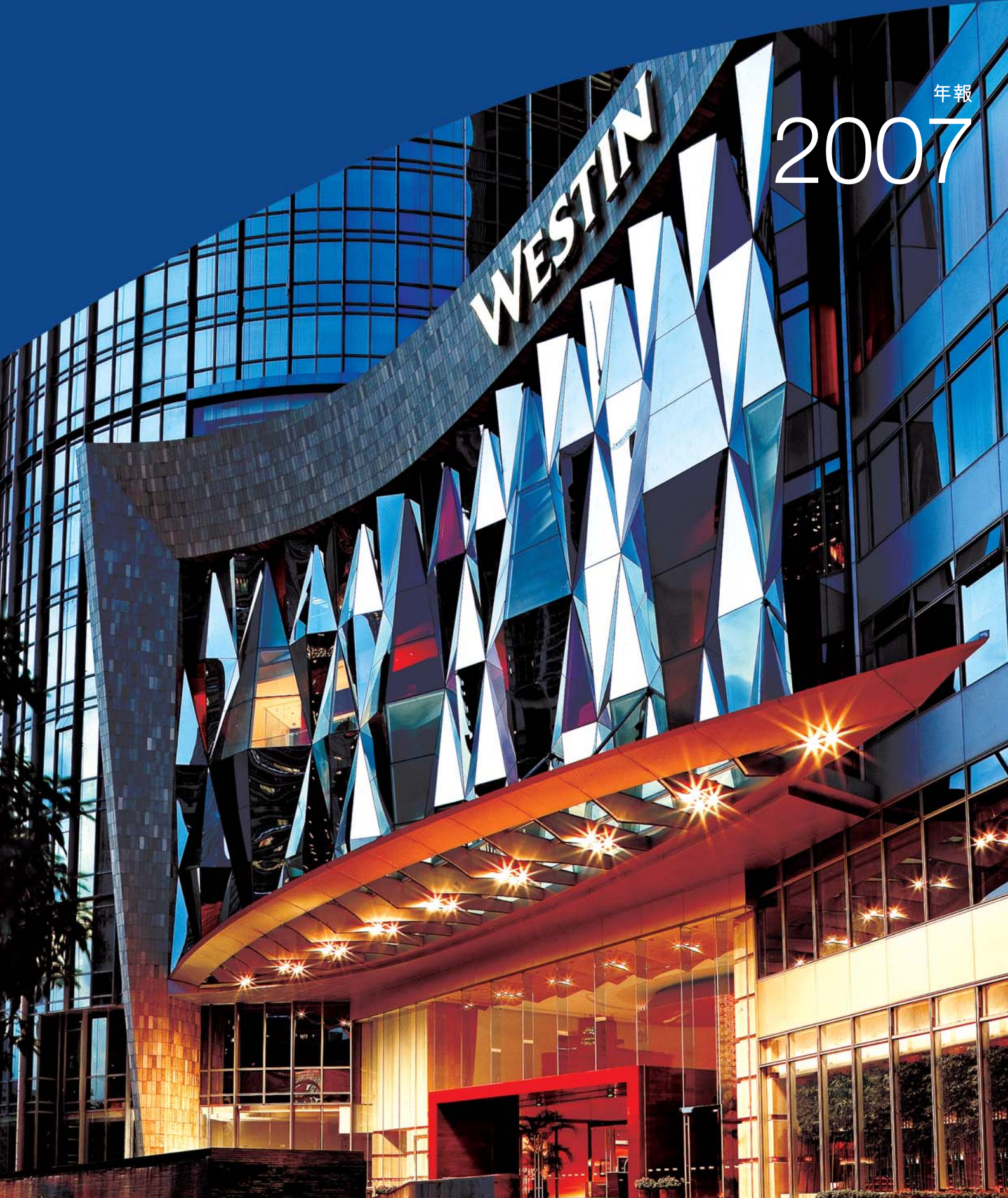


天譽置業（控股）有限公司  
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：59)

年報

2007



# 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	4
管理層討論與分析及業務前景	7
董事及高級管理人員簡介	13
企業管治報告	17
董事會報告書	23
獨立核數師報告書	35
綜合收益表	37
綜合資產負債表	38
資產負債表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	42
財務報表附註	43
五年財務概要	114
主要物業詳情	115

## 董事

### 執行董事

余斌(主席)  
劉日東(副主席)  
文小兵  
黃樂

### 非執行董事

吳捷瑞

### 獨立非執行董事

蔡澍鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

## 合資格會計師及公司秘書

張蓮順

## 審核委員會

蔡澍鈞(主席)  
鄭永強  
鍾麗芳

## 薪酬委員會

鍾麗芳(主席)  
蔡澍鈞  
鄭永強  
余斌

## 提名委員會

余斌(主席)  
蔡澍鈞  
劉日東  
黃樂

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司主板  
股份代號：00059

## 認股權證上市

香港聯合交易所有限公司主板  
股份代號：00584

## 總辦事處暨主要營業地點

香港夏慤道18號  
海富中心第1座2502B室  
電話：(852) 2111 2259  
傳真：(852) 2890 4459  
網站：www.sfr59.com

## 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM 11, Bermuda

## 股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 主要往來銀行

中國農業銀行  
中國銀行股份有限公司

## 核數師

德豪嘉信會計師事務所有限公司  
執業會計師

## 法律顧問

香港法例  
張葉司徒陳律師事務所

## 百慕達法例

Conyers Dill & Pearman



天河北路發展



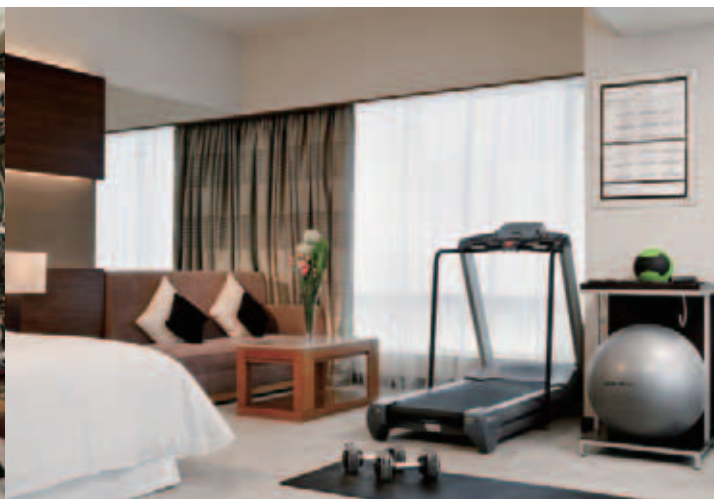
本人謹代表董事會欣然公布天譽置業(控股)有限公司連同其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度(「本年度」)之全年業績。

鑒於越來越多的外資公司視中國為發展基地及展開業務的投資，使到市場對優質服務式住宅、豪華居所、國際五星級酒店和國際甲級寫字樓的需求日趨殷切。為了確保本集團在發展蓬勃的物業市場中穩操勝券，天譽置業在年內陸續落實了數項發展措施和項目收購，銳意在廣州及其他增長潛力龐大的城市的核心地區尋求更多優質物業。

於二零零七年，本集團採取果斷的措施，為未來的發展奠定穩固基礎。於二零零七年三月二日，本集團與六名投資者就發行及認購總值200,000,000美元(約1,562,400,000港元)的可換股票據訂立票據交易協議。投資者包括多間著名金融機構，包括美林投資基金及美國雷曼兄弟亞洲投資有限公司，反映這些機構對本集團的業務優勢和前景充滿信心。此舉強化了本集團的投資者基礎，同時也增加了本集團股份的流通性。

就綜合財務狀況而言，本集團在年內完成了重要的策略性收購，使天譽置業最終持有廣州天譽威斯汀酒店及附屬天譽大廈(總建築面積約達140,000平方米)全部權益，以及在廣州珠江三江匯聚之處的洲頭咀的一幅面積為106,000平方米的河畔地皮(總樓面面積約210,000平方米)的72%權益。本集團亦持有廣州天河區天河北路一幅面積為7,217平方米(總樓面面積約84,000平方米)的優質用地，以及鄰近廣州天譽威斯汀酒店之天譽花園二期的商業平台(總樓面面積約21,000平方米)的全部權益。

於二零零七年，本集團對於多個極具代表性的大型項目能順利展開而深感鼓舞。這包括廣州市市內首間國際五星級酒店廣州天譽威斯汀酒店及佔地41,000平方米的甲級寫字樓天譽大廈的開幕。此為集團的核心物業，管理層預期酒店會為集團帶來穩定的經常性收益。新的現金流將可加強本集團的財務狀況，讓業務發展更上一層樓。廣州天譽威斯汀酒店自二零零七年十月開幕以來已成為城中熱點，錄得令人滿意的入住率平均達到70%，入住率仍在攀升中。本集團亦已積極展開天譽大廈的銷售計劃，期望可於下一個財政年度出售較大比例的樓面面積。市場對天譽大廈的銷售反應良好，至今約9,000平方米的樓面面積已獲認購，目前買賣正待落實。



# 主席報告

本集團在廣州的發展項目取得成功，為進一步在中國具有潛力的物業市場的發展奠定堅實的基礎。本集團已與本地一間發展商建立合營企業，透過其佔有55%權益的合營公司，在二零零八年一月購入中國貴州省貴陽市一幅佔地面積達156,208平方米的地皮，並將發展成為高檔住宅項目。此地皮的總樓面面積約為478,000平方米，預期有關工程將分段進行，首期將於二零零九年年底竣工。此乃本集團首次在貴州參與的收購項目，此舉不僅令本集團的土地儲備內可發展總樓面面積大幅增加至1,000,000平方米，更鞏固了天譽置業作為優質物業發展商的地位。

除貴陽項目外，天河項目及洲頭咀項目的工程亦於二零零八年展開。本集團預期天河項目將於二零一一年竣工。此項目將興建為頂級服務式住宅，預期落成後將成為廣州市商業中心區的地標。洲頭咀項目方面，此項目聳立在廣州市市中心，坐享優越的地理位置，將興建成六幢高級住宅大樓及兩幢服務式住宅，並附設1,000個停泊車位。

本集團將貫徹審慎的發展策略，集中在廣州市市中心發展優質物業，以及透過在廣州及中國其他具有龐大發展潛力的城市發掘優質用地，以擴大和豐富土地儲備，讓本集團繼續在中國市場取得顯著發展。天譽置業的目標是借助在廣州發展及管理頂級物業的成功經驗上，為一眾在中國尋求優質生活及工作環境的國際客戶提供頂級物業的首選發展商。

二零零八年是充滿挑戰的一年。這主要因為美國次按問題引發全球金融市場出現信貸危機，加上隨著中國中央政府持續實行宏觀調控，將在未來數月繼續壓抑住宅及商業的發展活動。為了應付這個瞬息萬變的市場，本集團將貫徹積極但審慎的業務策略和措施。

本人謹代表董事會對管理層及全體員工在本年度作出的努力致以深切謝意。董事會將帶領團隊前進，踏入另一個增長和蓬勃發展的年度。

主席

余斌

香港，二零零八年四月十八日





# 管理層討論與分析及業務前景

## 業務回顧

年內，本集團錄得收益126,000,000港元，較去年同期50,000,000港元上升150%。本年度純利為221,000,000港元（二零零六年：45,000,000港元），增幅為393.3%。每股基本盈利為17.398港仙（二零零六年：4.872港仙）。業績有所改善，全賴本集團於年內成功完成收購多個發展項目，其中包括國際知名酒店營運商威斯汀國際所經營首間進駐廣州商業區的五星級酒店——廣州天譽威斯汀酒店以及與此相連名為天譽大廈的辦公大樓（「威斯汀項目」），兩者皆已於年內開始營運。

酒店業務於二零零七年成為本集團的主要經常性收益來源，自二零零七年五月開始試業以來，已為本集團貢獻總收益為102,000,000港元。憑藉經營商的雄厚實力，廣州天譽威斯汀酒店自二零零七年十月隆重開幕以來，房租及入住率均維持高企。酒店業務於年內為本集團帶來盈利為11,000,000港元（除利息、折舊、攤銷及所得稅開支前）。此外，本集團亦透過出租天譽花園二期（「天譽花園物業」）商業平台及天譽大廈的物業，錄得租金收入為20,000,000港元。

本年度業績顯示，股權持有人應佔本年度溢利為209,000,000港元，惟亦錄得營運虧損84,000,000港元。儘管酒店業務自開業以來一直為本集團貢獻現金，惟其經營業績亦因酒店開業前成本10,000,000港元，以及折舊及攤銷費用50,000,000港元而被拖低。財務費用總額80,000,000港元已自本年度損益賬扣除，其中包括可換股票據的攤銷利息及發行成本，以及支付予銀行及金融機構的借貸利息。投資物業於本年度終結時重估產生虧損為23,000,000港元。該等負面影響分別被以下非經營收益抵銷：年終時重估票據所含金融衍生工具負債產生之收益為268,000,000港元；中國企業所得稅稅率下調，減低項目公司透過收購持有之土地升值引致的潛在稅項負債，從而產生遞延稅項抵免58,000,000港元；及就所收購土地及物業權益的公平價值超逾收購成本而確認的收益為68,000,000港元。

本集團繼於年內完成收購後，隨即投入大量資源及人力於廣州的物業發展業務。本集團於二零零七年十二月三十一日的發展項目如下：





# 管理層討論與分析及業務前景

## 業務回顧(續)

### 天河項目

於二零零七年七月，本集團收購該項目餘下51%權益，使本集團於該項目的權益增至100%。該佔地7,217平方米的物業項目是廣州商業中心區少數仍可發展的優質地段。本集團計劃興建一幢總樓面面積約84,150平方米的頂級服務式住宅，此項目將成為廣州地標，預期於二零零八年下半年開始施工。

### 洲頭咀項目

年內，本集團亦已完成綜合洲頭咀地塊的擁有權，現增持至100%股權權益。該項目是位於中國廣州市海珠區洲頭咀一幅土地、總樓面面積約210,000平方米的發展項目。該地盤與白天鵝賓館僅一江之隔，是位於廣州市三條珠江支流匯聚之處，優越地理位置正是其最大賣點。洲頭咀項目將包括多幢位處廣州市中心的全江景摩天大樓，預期於二零零八年底開始施工。

## 展望

天譽大廈提供約41,000平方米的寫字樓面積及350個車位，已於二零零七年底開始發售及招租，乃廣州天河區內發展完善的商業中心區甲級寫字樓的投資良機。該物業目前的出租率已逾40%，租戶包括跨國公司及領事館。有關銷售的商議亦進展良好，可望於下個財政年度售出高比率的樓面面積。

展望未來，中國物業市場將會逐步整固，惟更嚴厲的規管亦有利促進樓市健康發展。本集團會秉承一貫審慎而進取的土地儲備策略，尋求發展更多具龐大潛力的中國物業項目。於二零零八年一月，本集團夥拍當地一家發展商，透過本集團佔55%股權的合營公司收購貴州省貴陽市一幅地盤面積156,208平方米的土地。該項投資將大幅增加本集團土地儲備組合之可發展總樓面面積至約1,000,000平方米。

## 財務資源及流動資金

### 資本架構及流動資金

收購上述發展項目的所需資金，乃以本公司在二零零七年五月向多家知名機構投資者發行200,000,000美元的可換股票據籌集所得款項撥付。票據按利率4厘票值計息、6年內到期及到期年度收益率為15厘，並可根據配合股價表現之調息機制(初步兌換價為每股1.35港元)兌換為本公司普通股(「股份」)。發行可換股票據擴闊本公司的潛在股東基礎及增強其資本資源。於結算日已發行的該票據本金額約為1,516,000,000港元(194,000,000美元)，皆因約47,000,000港元(6,000,000美元)已於年內兌換為34,719,555股股份。該票據所含金融衍生工具負債經重估後價值為1,082,000,000港元，而可換股票據於結算日按未攤銷成本212,000,000港元列賬。

就收購本公司控股股東余斌先生實益擁有之威斯汀項目餘下29%權益及天譽花園物業100%權益，本公司已向余先生發行總值709,000,000港元之可換股優先股作為代價。可換股優先股為不付息、不可贖回及受與該票據相同的調息機制所規限。可換股優先股已悉數兌換為股份。該項兌換使本集團之權益增加721,000,000港元。

# 管理層討論與分析及業務前景

## 財務資源及流動資金(續)

### 資本架構及流動資金(續)

收購天河項目另外 51% 權益的所需資金，乃以本金額 220,000,000 港元之金融機構短期貸款撥付。收購威斯汀項目及天譽花園物業產生未支付發展成本 155,000,000 港元及長期商業貸款 963,000,000 港元之負債。於年結日，除投資物業按公開市值重估為 492,000,000 港元外，所有其他物業權益均以成本值或收購時公平價值列賬。倘物業組合按公開市值列賬，則本集團於結算日之應佔總價值為 7,822,000,000 港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之負債總額(主要包括可換股票據、該票據所含金融衍生工具、商業貸款、遞延稅項負債及應付發展成本)增至 3,260,000,000 港元。於結算日，本集團之資產負債比率(按負債總額除以權益總額加債務計算)上升至 65.9% (二零零六年：47.4%)，而按揭比率(按總債務除以本集團應佔物業權益之公開市值計算)為 41.7%。然而，管理層認為資產負債水平仍維持於可接受範圍。

發行該票據增強本集團於收購後之現金狀況，於結算日之結餘為 422,000,000 港元，當中 359,000,000 港元為應付可換股票據持有人及一間金融機構利息之儲備，有關款項存放於託管賬戶。本集團之流動資產及流動負債分別為 1,108,000,000 港元及 509,000,000 港元，致使流動比率由上年度終結時之 1.1 上升至 2.2。

### 銀行借款及資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團來自一間金融機構及多間商業銀行的借款總額為 1,183,000,000 港元。該等借款已撥作本集團一般營運資金及收購成本。本集團已抵押其於天河項目之中介控股公司 51% 股權之權益以及威斯汀項目及天譽花園物業之物業及土地權益之按揭，作為本集團獲授銀行信貸之擔保。此外，本集團已將賬戶中現金合共 359,000,000 港元及項目公司之若干中介控股公司之股份抵押，並以可換股票據持有人及一間金融機構為受益人，作為可換股票據之擔保。

## 外幣管理

本集團之物業發展業務在中國進行。其主要業務在中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。然而，本集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，該票據以美元計值及來自一間金融機構之貸款則以港元計值。鑑於美元乃與港元掛鈎，預期因該等匯率波動而產生之風險並不重大。由於預期未來人民幣兌港元及美元匯率上調對本集團財務狀況有利，故本集團並無重大外匯波動風險。鑑於可見之外幣波動影響屬輕微，本集團並無對沖其外幣風險。然而，人民幣兌港元及美元之匯率之任何恆常變動及美元與港元聯繫匯率制度之變動皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。

# 管理層討論與分析及業務前景

## 年內進行之重大收購

年內，本集團完成收購若干附屬公司，其詳情如下：

- (a) 於二零零七年三月二日，本集團分別與(i)本公司附屬公司之一主要股東保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)之附屬公司及一名獨立第三方，及(ii)余斌先生全資擁有之公司Wise Gain Investment Limited訂立兩份獨立協議。該兩份協議均就收購越天發展有限公司及其於中國註冊成立之全資附屬公司(「越天集團」)之全部股權及股東貸款而訂立。兩份協議之總代價約為887,000,000港元。越天集團之業務為物業發展，包括威斯汀項目中一幢酒店大樓及一幢辦公室大樓。該收購事項已於二零零七年五月四日完成。

收購威斯汀項目以現金約629,000,000港元支付，乃由可換股票據之所得款項撥付，以及向余先生之聯繫人士發行190,447,209股面值約257,000,000港元(公平價值約407,000,000港元)之可換股優先股支付。

- (b) 於二零零七年四月二十四日，本集團與保利香港之附屬公司(賣方)訂立一項協議，收購Bright Able Developments Limited(「Bright Able」)之全部權益，總代價約321,000,000港元。Bright Able為一間投資公司，持有洲頭咀項目之49%權益。該收購事項已於二零零七年六月四日完成。

收購洲頭咀項目以現金約321,000,000港元支付，乃由可換股票據之所得款項撥付。

- (c) 根據於二零零七年五月二十八日就按代價約196,000,000港元向本公司控股股東余先生全資擁有之公司收購天譽花園第二期商業平台訂立之協議。因此，余先生之聯繫人士獲發行本公司之145,537,077股可換股優先股以支付收購代價。該交易已於二零零七年七月十九日完成。

收購天譽花園二期商業平台以向余先生之聯繫人士發行面值約196,000,000港元(公平價值約302,000,000港元)之可換股優先股償付。

- (d) 於二零零七年六月二十一日，本公司之附屬公司Sky Honest Investments Corp.(「Sky Honest」)訂立協議，以按現金代價約204,000,000港元收購本集團持有49%之聯營公司Yaubond Limited(「Yaubond」)之餘下51%股權。該交易已於二零零七年七月二十七日完成。收購成本乃全數以一名機構貸款人之借款撥付，並以兩份分別由Sky Honest及其控股公司Chain Up Limited訂立之契據構成按揭之抵押品。



# 管理層討論與分析及業務前景

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 僱員

本集團持續招聘優秀員工以配合本集團之發展步伐。於二零零七年十二月三十一日，除執行董事外，本集團僱用 665 名僱員，其中 531 名聘用於其酒店業務、134 名聘用於物業發展及中央管理。年內，員工總成本為 51,570,000 港元，其中 4,950,000 港元資本化作為物業發展成本。年內，員工成本增加主要是由於新酒店業務及擴充發展項目所致。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與所在地之人力市場薪酬水平一致。



# 董事及高級管理人員簡介

## 執行董事

余斌先生(主席)

43歲，於中國發展開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾18年經驗。余先生為著名房地產公司廣州天譽房地產開發有限公司之創辦人。彼負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

劉日東先生(副主席)

43歲，持有美國東北路易斯安那大學工商管理碩士學位。劉先生在於香港及中國經營物業代理及開發之企業，擔任高級管理職位逾14年之工作經驗。

黃樂先生

50歲，在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業，擔任高級管理職位逾22年之工作經驗。

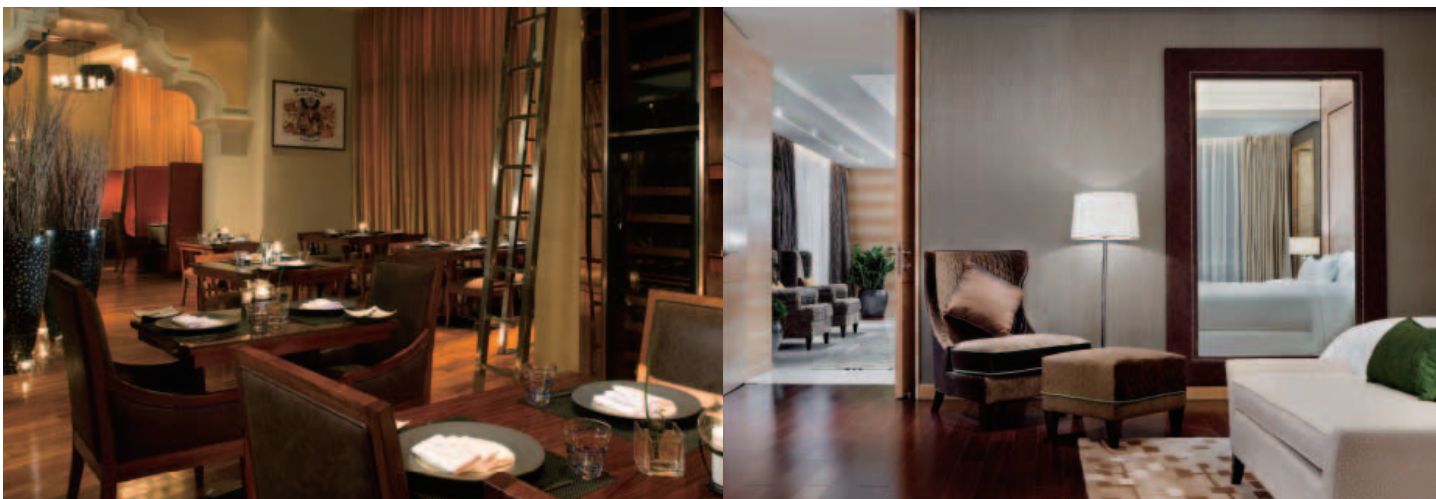
文小兵先生

39歲，畢業於北京大學獲歷史學學士學位，並持國內經濟師專注於勞動經濟之專業資格。文先生在國內擁有逾17年之管理層工作經驗。文先生為董事總經理，主管本集團之整體物業發展及投資業務。

## 非執行董事

吳捷瑞先生

39歲，持有賓夕凡尼亞州大學沃爾頓商學院之工商管理(財務)碩士學位、史丹福大學電機工程理碩士及理學士學位。吳先生於企業融資、策略顧問及金融投資方面擁有逾11年經驗，彼為以上海為基地之匯江投資有限公司(為Dalton Investments LLC 聯營企業)之董事。





# 董事及高級管理人員簡介

## 獨立非執行董事

### 蔡樹鈞先生

53歲，持有工商管理碩士學位，在金融業務及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。蔡先生曾為香港之中信集團服務20年，彼於2007年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼現為保利(香港)投資有限公司之獨立非執行董事。

### 鄭永強先生

48歲，為香港執業律師。鄭先生持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。鄭先生於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾20年經驗。鄭先生目前為香港另外三間上市公司(中國投資基金有限公司、英皇證券集團有限公司及建發國際(控股)有限公司)之獨立非執行董事。

### 鍾麗芳女士

40歲，為香港執業大律師。鍾女士持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員。彼在會計、稅務、行政、公司秘書及企業發展方面擁有逾12年專業經驗。

## 合資格會計師及公司秘書

### 張蓮順女士

45歲，為香港合資格專業會計師，負責本集團企業層面之財務、會計及公司秘書事務。張女士擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾22年經驗。

# 董事及高級管理人員簡介

## 高級管理層

### 陳東岳先生

52歲，為本集團之投資及企業傳訊總經理。陳先生持有亞洲(澳門)國際公開大學之工商管理碩士學位。彼為英國皇家特許測量師協會資深會員及香港測量師學會資深會員。陳先生擁有逾27年專業房地產服務經驗，對香港及中國主要城市之物業發展項目之估值及營銷經驗豐富。作為業內專才，陳先生曾接受香港政府地政總署之培訓，並成為其產業測量師。陳先生曾於香港滙豐銀行之物業分部匯豐物業有限公司、美聯集團有限公司及測量事務出任高級職位。陳先生負責監管本集團之策略性投資及企業傳訊事務。

### 林聖杰先生

42歲，助理總經理，負責國內整體行政及財務運作。林先生為廣東商學院財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、財務及酒店投資之財務及會計擁有逾17年經驗。

### 李樂偉先生

51歲，助理總經理，負責國內整體地產發展營運。李先生畢業於廣東廣播電視大學，於廣州之酒店及物業管理擁有逾20年經驗。





# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司重視加強透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過董事會（「董事會」）及多個具備指定職能之委員會實行企業管治。於截至二零零七年十二月三十一日止整個年度內，本公司已遵守香港聯合交易所（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則之適用守則條文。

## 董事之證券交易

除透過董事會及委員會進行監管外，本公司已採納上市規則之標準守則所載有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事（「董事」）確認，彼等於回顧年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

## 董事會

於二零零七年十二月三十一日，董事會由以下八名董事組成：

### 執行董事

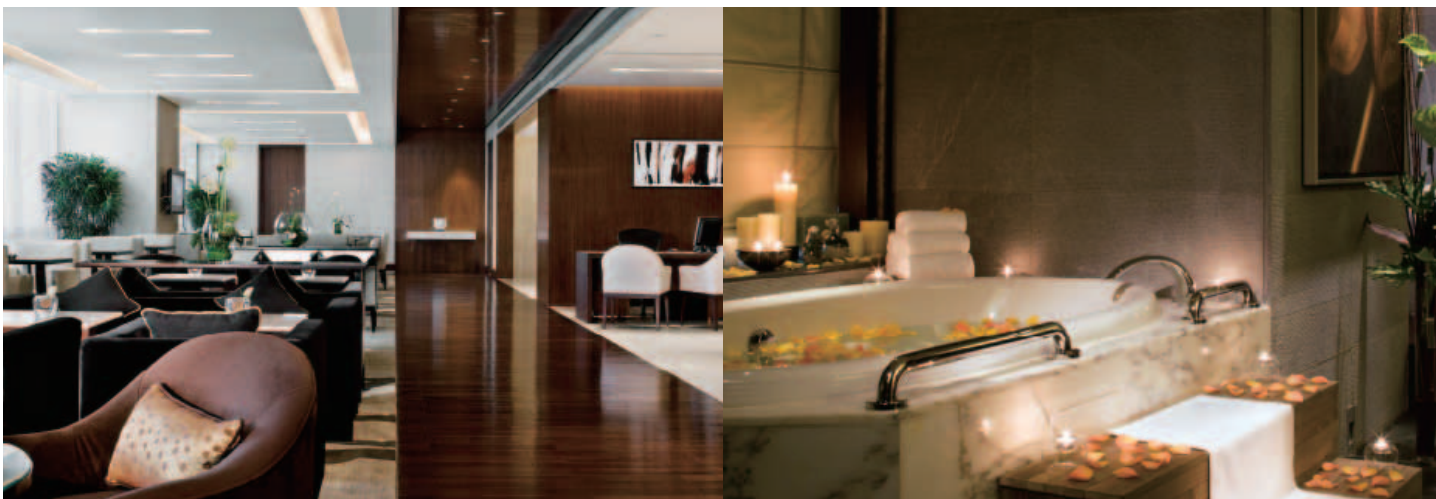
余斌先生 (主席)  
劉日東先生 (副主席)  
黃樂先生  
文小兵先生

### 非執行董事

吳捷瑞先生 (於二零零七年九月六日獲委任)

### 獨立非執行董事

蔡樹鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士



## 董事會(續)

董事會於二零零七財政年度內已舉行四次會議。各董事之出席記錄如下：

	董事姓名	出席董事會 會議次數
執行董事	余斌先生(主席)	4/4
	劉日東先生(副主席)	4/4
	黃樂先生	4/4
	文小兵先生	4/4
非執行董事	吳捷瑞先生	3/4*
獨立非執行董事	蔡澍鈞先生	4/4
	鄭永強先生	4/4
	鍾麗芳女士	4/4

\* 吳捷瑞先生於二零零七年九月六日起獲委任為非執行董事，獲委任後出席所有董事會會議。

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略，並監管本集團之營運及財務表現。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

## 主席及行政總裁

本集團目前於日常業務中維持一隊人數不多但效率高之隊伍，以配合本集團之業務發展及增長步伐。由於隊伍人數較少，故本公司主席與行政總裁之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之隊伍足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務發展，並於認為需要時明確劃分董事會及日常管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

## 薪酬委員會

薪酬委員會由四名董事組成：主席余斌先生，以及三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士(委員會主席)。

# 企業管治報告

## 薪酬委員會(續)

薪酬委員會於二零零七年已舉行三次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席薪酬 委員會會議次數
鍾麗芳女士	3/3
蔡澍鈞先生	3/3
鄭永強先生	3/3
余斌先生	3/3

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 向董事會就董事會、全體委員會成員及高級管理人員之薪酬政策及架構作出推薦意見；
2. 釐定董事、全體委員會成員及高級管理人員之薪酬組合。薪酬組合包括基本薪金、年度花紅、退休及賠償組合；
3. 檢討及批准終止委聘或解僱時給予執行董事及高級管理人員之賠償；
4. 檢討及批准表現目標、評核制度、薪酬條款及條件、年度花紅之數額及分派基準；及
5. 檢討發還開支之政策。

## 提名委員會

提名委員會由三名執行董事余斌先生(委員會主席)、劉日東先生、黃樂先生及一名獨立非執行董事蔡澍鈞先生組成。

提名委員會於二零零七年已舉行兩次會議，各成員之出席記錄如下：

董事姓名	出席提名委員會 會議次數
余斌先生	2/2
蔡澍鈞先生	2/2
劉日東先生	2/2
黃樂先生	2/2



## 提名委員會(續)

提名委員會之主要角色及職能如下：

1. 建議對董事之基本要求及客觀入職準則；
2. 檢討及批准挑選、提名及委任董事、全體委員會成員及高級管理人員之程序；
3. 定期檢討董事會之架構、規模及成員組合，並就所有該等範疇向董事會提供推薦意見；
4. 確保符合根據本公司之公司細則及相關監管機構所載之董事固定聘用年期及履行重選規定；
5. 評估獨立非執行董事之獨立性；及
6. 檢討及批准董事及高級管理人員之兼職政策；及監管設立適當之董事(尤其是主席及行政總裁)接任計劃。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(委員會主席)、鄭永強先生及鍾麗芳女士組成。

審核委員會於二零零七年已舉行四次會議，各成員之出席記錄如下：

董事名稱	出席審核委員會 會議次數
蔡澍鈞先生	4/4
鄭永強先生	4/4
鍾麗芳女士	4/4

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 檢討賬目及財務呈報過程之完整性；
2. 檢討及監管內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定規管之要求。

審核委員會已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核業績及截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績。

# 企業管治報告

## 核數師酬金

德豪嘉信會計師事務所有限公司於二零零七年度內已獲股東再度委任為本公司核數師。其就二零零七年度審核之委聘已由審核委員會審閱及批准。

於回顧年度內，已付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	已付費用 (港元)
中期業績審閱服務	200,000
二零零七年核數服務	1,180,000
非核數服務	
- 有關收購交易之申報會計師服務	1,978,000
- 稅務顧問服務	10,000
- 雜項開支	89,750
總計	3,457,750

## 與股東及投資者進行溝通

董事會肯定與全體股東維持良好溝通之重要性。本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會，而董事會與各委員會成員及外部核數師均會出席每個會議以解答股東之提問。

本公司將於舉行股東週年大會前最少 21 日及舉行股東特別大會前最少 14 日將大會通函派發予股東。該通函載列於股東大會上要求及進行以票選方式表決之程序以及受委代表之投票意向。以票選方式表決之結果(如有)將於聯交所及本公司網頁上刊登。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司在上市規則訂下之時限前，早已適時公佈其年度及中期業績。

本公司謹訂於二零零八年五月二十三日星期五上午十一時正假座香港灣仔告士打道 72 號六國酒店地庫富萊廳舉行二零零八年股東週年大會。

## 內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持良好和有效之內部監控制度，而內部監控部門主要負責確保上述制度運作正常。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此一制度旨在協助本集團實現各項業務目標、保障資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。整體而言，此制度是專為提供合理(但非百分百保證)之保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責之風險，以及為協助本集團達致目標而設。

內部核數師已向執行董事匯報其於二零零七年度進行之例行審核結果，並已就內部監控之成效發表推薦意見。內部核數師發出之年報亦會由審核委員會審閱。有關審核並無發現任何重大事項或需加以改進之範疇，故管理層毋須就此採取補救措施。就內部監控制度進行之獨立審核，範圍涵蓋主要財務及營運範疇、遵例監控及風險管理。







# 董事會報告書

董事會欣然謹此提呈其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

本公司之主要業務依然是投資控股，其附屬公司本年度之主要業務為物業發展、房地產投資、酒店業務及相關輔助服務及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。

## 分類資料

本集團本年度按業務及地區劃分之業績分析載於財務報表附註7。

## 業績及分派

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於第37頁之綜合收益表。

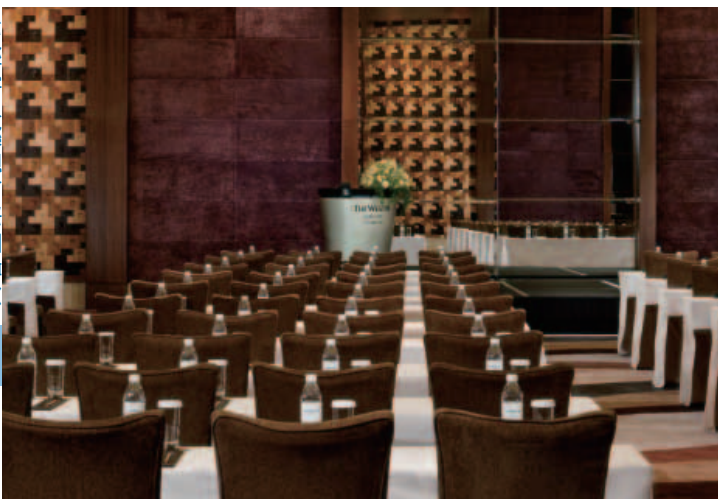
董事並不建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度宣派任何股息。

## 股本

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，(i) 因行使認股權證附帶的認購權，本公司發行合共5,272,108股新股份；(ii) 根據票據持有人兌換200,000,000美元票據而合共發行34,719,555股新股份；(iii) 根據可兌換優先股持有人兌換而合共發行335,984,286股新股份。上述交易詳情載於財務報表附註38。

所有因兌換可換股票據及可兌換優先股與認股權證持有人的認購權證而發行之新股份在各方面均與當時存在之股份享有同等權益。

本公司於本年度股本之變動詳情載於財務報表附註38。



## 購股權

購股權計劃於二零零五年八月四日獲採納(「二零零五年計劃」)。

於二零零六年八月二十二日，本公司根據二零零五年計劃授出 63,850,000 份認購本公司股份之購股權。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，購股權持有人並無行使購股權。

有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註 40。

## 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註 39。

## 可供分派儲備

本公司之繳入盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。於二零零七年十二月三十一日，本公司根據香港普遍接納之會計原則所計算之可供現金分派及 / 或實物分派儲備約為 282,000,000 港元(包括本公司之繳入盈餘)。此外，本公司之股份溢價賬約 1,211,000,000 港元可以全數支付紅股之形式分派。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情分別載於財務報表附註 19。

## 於聯營公司的權益

於本集團聯營公司的權益詳情載於財務報表附註 26。

## 可換股票據

本集團之可換股票據詳情載於財務報表附註 35。

## 主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團年內總銷售額約 5.93% 及 13.30%。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約 7.46% 及 29.07%。

據董事所知，本公司各董事、其聯繫人士或任何股東中持有本公司股本 5% 以上者，概無在本集團任何其他五個最大客戶或供應商中擁有任何權益。

## 購入、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市股份。

# 董事會報告書

## 董事及服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

### 執行董事

余斌先生  
劉日東先生  
黃樂先生  
文小兵先生

### 非執行董事

吳捷瑞先生 (於二零零七年九月六日獲委任)

### 獨立非執行董事

蔡樹鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

根據本公司之公司細則第86(2)條，於本年度及截至本報告日期獲委任之吳捷瑞先生將於即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)輪值告退。

根據本公司之公司細則第87(1)條及企業管治常規守則，余斌先生、劉日東先生及黃樂先生將於股東週年大會輪值告退。所有退任董事均符合資格，且願於即將舉行之股東週年大會膺選連任。

擬於來屆股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

## 董事於合約之權益

除於本報告下文「關連交易」一節披露者外，本公司董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司所訂立對本公司屬重大且於本年度結束或於本年度任何時間仍然存在之合約中直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

年內並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零零七年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司 / 相聯法團	身份	股份或相關 股份數量(好倉)	概約持股 百分比
余斌先生	本公司	受控制法團 之權益及/ 或實益擁有人	1,098,041,271 (附註1)	74.90% (附註2)

附註：

- 該等股份包括 (i) 由余斌先生直接持有 91,530,000 股現有股份及根據行使附帶於 42,732,000 份二零零六年認股權證附帶之認購權而可予發行的 42,732,000 股相關股份；及(ii) 由 Grand Cosmos Holdings Limited (「Grand Cosmos」) 直接持有 963,776,271 股現有股份及 3,000 份二零零六年認股權證而可予發行的 3,000 股相關股份。Grand Cosmos 全部已發行股本由 Sharp Bright International Limited 持有，其全部已發行股本由余斌先生持有。上文項目 (ii) 所述 963,776,271 股股份及 3,000 股相關股份已於二零零七年五月四日簽立之股份押記向抵押受託人抵押。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零七年十二月三十一日之 1,465,847,235 股已發行股份為基礎計算。



# 董事會報告書

## 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)

### (b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零零七年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據本公司於二零零五年八月四日採納之購股權計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (港元)	行使期	相關股份數量 (根據本公司 購股權)	概約持股 百分比 (附註)
文小兵先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	5,000,000	0.34%
劉日東先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	3,000,000	0.20%
蔡澍鈞先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鄭永強先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鍾麗芳女士	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%

附註：

就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零七年十二月三十一日之1,465,847,235股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之權益或淡倉，或(iii)根據上市規則之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益或淡倉。

## 董事購入股份或債權證之權利

本年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致本公司董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

## 董事於競爭業務之權益

於二零零七年十二月三十一日，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景地產股份有限公司(「綠景」)之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，本公司董事及其各自之聯繫人士概無與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益(而倘彼等為本公司之控股股東，則須根據上市規則第8.10條披露有關權益)。

余先生已向本公司承諾，只要他仍為董事或本公司控股股東，余先生會將其(及/或其聯繫人士)所獲得有關中國物業發展項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機及時轉介至本公司，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

此外，余先生與2億美元票據的認購方於二零零七年五月四日訂立不競爭契據，同意其及其聯繫人士不會參與或持有任何與本集團經營業務屬相同之業務，則不在中國從事有關豪華酒店及服務式公寓、豪華住宅及/或甲級商業樓宇的房地產發展，惟綠景從事的業務除外。

## 主要股東

於二零零七年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(除董事或主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有任何有權在任何情況下於本集團旗下任何其他成員公司之股東大會上投票之類別股本名義價值之10%或以上權益：

# 董事會報告書

## 主要股東(續)

### 於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關股份之數量	概約持股百分比 (附註8)
Sharp Bright International Limited (“Sharp Bright”)	受控制公司之權益	963,779,271 (好倉) (附註1)	65.75%
Grand Cosmos Holdings Limited (“Grand Cosmos”)	實益擁有人	963,779,271 (好倉) (附註1)	65.75%
Merrill Lynch & Co., Inc.	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士	1,517,758,271 (好倉) (附註2)	103.54%
Lehman Brothers Holdings Inc.	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士	1,334,531,856 (好倉) (附註3)	91.04%
	受控制公司之權益	5,400,000 (淡倉)	0.37%
DKR Capital Inc.	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,251,452,904 (好倉) (附註4)	85.37%
DKR Management Co., Inc.	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,251,452,904 (好倉) (附註4)	85.37%

## 主要股東(續)

### 於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及相關股份之數量	概約持股百分比 (附註8)
DKR Capital Partners LP	受控制公司之權益及 / 或於股份擁有抵押權益之人士及 / 或證券及期貨條例第317(1)(b)條及第318條項下之協議訂約方	1,251,452,904 (好倉) (附註4)	85.37%
DKR Oasis Management Co. LP	受控制公司之權益及 / 或於股份擁有抵押權益之人士及 / 或證券及期貨條例第317(1)(b)條及第318條項下之協議訂約方	1,251,452,904 (好倉) (附註4)	85.37%
DKR Soundshore Oasis Holding Fund Ltd.	受控制公司之權益及 / 或於股份擁有抵押權益之人士及 / 或證券及期貨條例第317(1)(b)條及第318條項下之協議訂約方	1,251,452,904 (好倉) (附註4)	85.37%
Oasis Management Holdings LLC	受控制公司之權益及 / 或於股份擁有抵押權益之人士及 / 或證券及期貨條例第317(1)(b)條及第318條項下之協議訂約方	1,251,452,904 (好倉) (附註4)	85.37%



# 董事會報告書

## 主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及相關股份之數量	概約持股百分比 (附註8)
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	於股份擁有抵押 權益之人士	162,921,606 (好倉)	11.11%
PMA Capital Management Limited	投資經理及 / 或於股份 擁有抵押權益之人士	1,177,912,221 (好倉) (附註5)	80.36%
PMA Prospect Fund	實益擁有人及 / 或於 股份擁有抵押權益之 人士	1,061,609,313 (好倉) (附註5)	72.42%
Diversified Asian Strategies Fund	實益擁有人	88,180,068 (好倉) (附註5)	6.02%
PMA Asian Opportunities Fund	實益擁有人	44,128,000 (好倉) (附註5)	3.01%
PMA Focus Fund	實益擁有人及 / 或於 股份擁有抵押權益之 人士	991,902,111 (好倉) (附註5)	67.67%
Luo Dong Liang	實益擁有人	88,262,000 (好倉) (附註6)	6.02%
Dalton Greater China (Master) Fund	實益擁有人及 / 或於 股份擁有抵押權益之 人士	1,031,654,771 (好倉) (附註7)	70.38%
Dalton Investments LLC	投資經理	1,080,254,771 (好倉) (附註7)	73.69%

## 主要股東(續)

### 於股份或相關股份之權益(續)

附註：

1. 該等股份包括Grand Cosmos直接持有之963,776,271股現有股份及因行使3,000份認股權證附帶之認購權而將予發行之3,000股相關股份。由於Grand Cosmos之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據證券及期貨條例，Sharp Bright被視為於Grand Cosmos擁有權益之股份及相關股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據證券及期貨條例，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份及相關股份中擁有權益。上述963,779,271股股份(包括3,000份二零零六年認股權證之相關權益)已於二零零七年五月四日簽立之股份押記向抵押受託人抵押。
2. 該等股份包括(i) 7,146,000股現有股份；(ii) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,779,271股股份及相關股份；及(iii) 因按最低重訂參考價格1.00港元行使Merrill Lynch Group, Inc.、Merrill Lynch L.P.、Indopark Holdings Ltd.、Merrill Lynch International Incorporated、Merrill Lynch International Holdings Inc.、Merrill Lynch Europe PLC、Merrill Lynch Europe Intermediate Holdings、Merrill Lynch Holdings Limited、ML UK Capital Holdings及Merrill Lynch International所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之合共546,833,000股相關股份。該等實體全部均由Merrill Lynch & Co., Inc. 控制。
3. 該等股份包括(i) 11,405,185股現有股份；(ii) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,779,271股股份及相關股份；及(iii) 因按最低重訂參考價格1.00港元行使Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited、LBCCA Holdings I LLC.、LBCCA Holdings II LLC.、Lehman Brothers Inc.、Lehman Brothers International (Europe)及Lehman Brothers Holdings Plc. 所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之359,347,400股相關股份。該等實體全部均由Lehman Brothers Holdings Inc. 控制。
4. 該等股份包括(i) 9,917,185股現有股份；(ii) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,779,271股股份及相關股份；及(iii) 因按初步兌換價1.35港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之277,756,448股相關股份。
5. 該等股份包括(i) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,779,271股股份及相關股份；(ii) Diversified Asian Strategies Fund持有77,416,000股現有股份；(iii) 因行使PMA Prospect Fund (8,774,382股相關股份)及Diversified Asian Strategies Fund (10,764,068股相關股份)所持有之19,538,450份二零零六年認股權證附帶之認購權而將予發行之19,538,450股相關股份；及(iv) 因按最低重訂參考價格1.00港元行使PMA Capital Prospect Fund (89,055,660股相關股份)及PMA Focus Fund (28,122,840股相關股份)所持有之票據附帶之兌換權而將予發行之117,178,500股相關股份。該等基金全部均由PMA Capital Management Limited控制。PMA Asian Opportunities Fund 由PMA Capital Management Limited管理。
6. 該等股份包括11,990,000股現有股份及因行使76,272,000份二零零六年認股權證附帶之認購權而將予發行之76,272,000股相關股份。
7. 該等股份包括(i) Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信託方式為票據持有人持有利益)抵押之963,779,271股股份及相關股份；(ii) Dalton Investments LLC持有77,416,000股現有股份及Dalton Greater China (Master) Fund持有28,816,000股現有股份及(iii) 因按最低重訂參考價格1.00港元行使Dalton Investments LLC及Dalton Greater China (Master) Fund (後者由Dalton Investments LLC. 管理)所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之39,059,500股相關股份。
8. 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零零七年十二月三十一日之1,465,847,235股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於本公司股份及/或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之登記冊內。

# 董事會報告書

## 關連交易

除下文所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人士概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零零七年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

有關本年度須予披露關連交易詳情載於綜合財務報表附註47。董事(於該等交易並無持有任何權益)認為，該等交易以正常商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立。

## 企業管治

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零零七年全年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則，惟守則條文第A2.1條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

由於現時管理隊伍相對地人數不多，本公司主席與行政總裁之職務現由余斌先生擔任。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務發展，並在認為需要時明確劃分董事會及日常管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

## 遵守上市規則之標準守則

於本年度，本公司遵守上市規則附錄10所載標準守則，採納規管董事進行證券交易之嚴謹程序。本公司已向所有董事取得特定確認書，確認於截至二零零七年十二月三十一日止年度全年均有遵守標準守則。

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註43。

## 優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於財務報表第114頁。

## 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本報告日期均維持上市規則所規定之公眾持股量。

## 結算日後事項

- (a) 廣州譽浚諮詢服務有限公司(「譽浚」)(本公司之間接全資附屬公司)與貴州協輝房地產開發有限公司(「協輝」，為第三方)組成之財團於二零零八年一月十一日之公開招標中標，以收購一幅位於中國貴州省貴陽市之土地(「該土地」)。收購該土地之總代價約為589,100,000港元(人民幣549,400,000元)。於成功投得該土地後，譽浚與協輝已訂立合營企業協議，以成立持有及發展該土地之項目公司。項目公司之55%股權由譽浚持有。
- (b) 於二零零八年一月二十五日，本公司與第三方(一名機構投資者)就本公司出售全資附屬公司之45%至49%股權訂立諒解備忘錄，該全資附屬公司間接持有天河項目。

## 核數師

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘德豪嘉信會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零零八年四月十八日



# 獨立核數師報告



**BDO McCabe Lo Limited**  
Certified Public Accountants  
25th Floor, Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong  
Telephone: (852) 2541 5041  
Telefax: (852) 2815 0002

德豪嘉信會計師事務所有限公司

香港干諾道中一百一十一號  
永安中心二十五樓  
電話:(八五二)二五四一五〇四一  
傳真:(八五二)二八一五〇〇〇二

致天譽置業(控股)有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第37頁至第113頁天譽置業(控股)有限公司之綜合財務報表，此財務報表包括二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表，以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事對財務報表之責任

董事須按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定，負責編制並真實公平地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實行及維護與編制及真實而公平地呈列財務報表有關之內部監控，以確保財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當的會計政策；並按情況作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核，對該財務報表作出意見，並根據百慕達一九八一年公司法第90條的規定，僅向整體股東呈報，除此之外別無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

我們按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們在策劃和執行審核工作時須遵守職業道德規範，從而獲得合理確定此財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們等的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，上述財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映公司及集團於二零零七年十二月三十一日之財務狀況以及集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編制。

德豪嘉信會計師事務所有限公司

執業會計師

李燕芬

執業證書編號：P03113

香港，二零零八年四月十八日

# 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 (重列) (附註2)
收益	8	125,631	50,329
銷售及提供服務成本		(65,804)	(19,974)
毛利		59,827	30,355
其他收入	9	493	349
銷售及市場推廣開支		(9,091)	(128)
行政開支		(134,917)	(43,953)
營運虧損	10	(83,688)	(13,377)
投資物業之公平價值變動		(22,926)	95,634
金融衍生工具負債之公平價值變動	35		
— 可換股票據		267,789	—
— 可換股優先股		(11,507)	—
業務合併折讓	42b	67,965	—
應佔聯營公司溢利(虧損)·扣除稅項	26	8,251	(112)
財務費用	14	(79,877)	(8,214)
財務收入	14	14,089	4,090
除所得稅開支前溢利		160,096	78,021
所得稅抵免(開支)	15	61,239	(33,152)
本年度溢利		221,335	44,869
應佔：			
— 本公司股權持有人		209,078	46,621
— 少數股東權益		12,257	(1,752)
		221,335	44,869
股息	17	無	無
每股盈利(虧損)			
— 基本	18	17.398 港仙	4.872 港仙
— 攤薄		(1.750 港仙)	4.162 港仙

# 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 (重列) (附註2)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	19	1,017,087	1,723
預付租賃款項 — 非流動部份	22	649,477	165
投資物業	20	492,325	475,248
持作發展物業	23	1,529,339	698,945
商譽	24	118,088	49,655
於聯營公司之權益	26	—	155,203
收購土地使用權之已付按金	27	32,408	—
應收貸款 — 非流動部份	30	—	7,963
		<b>3,838,724</b>	1,388,902
<b>流動資產</b>			
持作物業出售	28	603,427	676
預付租賃款項 — 流動部份	22	19,522	3
存貨	29	31,790	—
貿易及其他應收款項	30	31,016	19,944
按公平價值計入損益之金融資產		—	630
受限制現金	31	358,711	—
現金及現金等值項目	32	63,338	47,993
		<b>1,107,804</b>	69,246
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	33	241,904	24,612
銀行及其他借款 — 流動部份	34	242,790	17,991
應付所得稅		24,161	20,627
		<b>508,855</b>	63,230
<b>流動資產淨值</b>		<b>598,949</b>	6,016
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,437,673</b>	1,394,918

# 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 (重列) (附註2)
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	33	63,573	63,573
銀行及其他借款 — 非流動部份	34	940,339	82,327
可換股票據	35	211,946	—
金融衍生工具負債	35	1,081,572	21,395
附屬公司少數股東貸款	36	—	244,936
遞延稅項負債	37	453,561	215,822
		<b>2,750,991</b>	628,053
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,686,682</b>	766,865
<b>資本及儲備</b>			
股本	38	14,659	12,354
儲備	39	1,672,023	709,166
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
少數股東權益		—	45,345
<b>權益總額</b>			
		<b>1,686,682</b>	766,865

代表董事會

董事  
余斌

董事  
劉日東



# 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 (重列)
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	41	<b>2,457,655</b>	753,648
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	41	<b>12,803</b>	9,688
其他應收款項	30	<b>1,605</b>	1,073
受限制現金	31	<b>337,528</b>	—
現金及現金等值項目	32	<b>9,679</b>	34,216
		<b>361,615</b>	44,977
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	33	<b>1,942</b>	2,961
<b>流動資產淨值</b>		<b>359,673</b>	42,016
<b>總資產減流動負債</b>		<b>2,817,328</b>	795,664
<b>非流動負債</b>			
可換股票據	35	<b>211,946</b>	—
金融衍生工具負債	35	<b>1,081,572</b>	21,395
		<b>1,293,518</b>	21,395
<b>資產淨值</b>		<b>1,523,810</b>	774,269
<b>資本及儲備</b>			
股本	38	<b>14,659</b>	12,354
儲備	39	<b>1,509,151</b>	761,915
<b>權益總額</b>		<b>1,523,810</b>	774,269
代表董事會			

董事  
余斌

董事  
劉日東

# 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 本公司股權持有人應佔

附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	以股付款 儲備 千港元	可換股票 儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	合併儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	小計 千港元	少數股東 權益 千港元	總計 千港元
<b>二零零六年</b>														
於二零零六年一月一日(原列)	6,407	156,007	15,497	—	4,207	—	—	—	—	1	10,215	192,334	—	192,334
共同控制下合併之影響	2	1,455	277,816	—	—	—	(301,652)	6,108	—	4,328	184,821	172,876	—	172,876
重列		7,862	433,823	15,497	—	4,207	—	(301,652)	6,108	—	4,329	195,036	365,210	365,210
發行股份產生之開支	39	—	(5,531)	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,531)	—	(5,531)
綜合海外實體所產生匯兌差額	39	—	—	—	—	—	—	—	—	14,935	—	14,935	2,856	17,791
附屬公司之少數權益股東出資	36	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,425	25,425
直接於權益確認之(開支)收入淨額		—	(5,531)	—	—	—	—	—	—	14,935	—	9,404	28,281	37,685
本年度溢利(虧損)		—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,621	46,621	(1,752)	44,869
本年度已確認(開支)收入總額		—	(5,531)	—	—	—	—	—	—	14,935	46,621	56,025	26,529	82,554
兌換可換股票據	38, 39	1,818	58,496	—	(4,207)	—	—	—	—	—	—	56,107	—	56,107
發行股份：														
— 公開發售	38, 39	2,674	237,919	—	—	—	—	—	—	—	—	240,593	—	240,593
— 行使紅利認股權證	38, 39	—	11	—	—	—	—	—	—	—	—	11	—	11
確認權益結算以股付款開支	39, 40(c)	—	—	3,584	—	—	—	—	—	—	—	3,584	—	3,584
於共同控制下，註銷其一家附屬公司的股本		—	—	—	—	—	(10)	—	—	—	—	(10)	—	(10)
收購附屬公司	42(b)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,816	18,816
		4,492	296,426	—	3,584	(4,207)	(10)	—	—	—	—	300,285	18,816	319,101
於二零零六年十二月三十一日(重列)		12,354	724,718	15,497	3,584	—	(301,662)	6,108	—	19,264	241,657	721,520	45,345	766,865
<b>二零零七年</b>														
於二零零七年一月一日(原列)	2	10,899	446,902	15,497	3,584	—	—	—	—	7,589	14,831	499,302	45,345	544,647
共同控制下合併之影響		1,455	277,816	—	—	—	(301,662)	6,108	—	11,675	226,826	222,218	—	222,218
重列		12,354	724,718	15,497	3,584	—	(301,662)	6,108	—	19,264	241,657	721,520	45,345	766,865
發行股份產生之開支	39	—	(13)	—	—	—	—	—	—	—	—	(13)	—	(13)
綜合海外實體所產生匯兌差額	39	—	—	—	—	—	—	—	—	165,827	—	165,827	8,936	174,763
佔聯營公司之儲備變動	39	—	—	—	—	—	—	—	—	4,274	—	4,274	—	4,274
收購附屬公司所產生重估盈餘	42(b)	—	—	—	—	84,842	—	—	—	—	—	84,842	—	84,842
直接於權益確認之(開支)收入淨額		—	(13)	—	—	84,842	—	—	—	170,101	—	254,930	8,936	263,866
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	—	209,078	209,078	12,257	221,335
本年度已確認(開支)收入總額		—	(13)	—	—	84,842	—	—	—	170,101	209,078	464,008	21,193	485,201
兌換可換股票據	38, 39	347	42,196	—	—	—	—	—	—	—	—	42,543	—	42,543
兌換可換股優先股	38, 39	—	59,757	—	—	—	—	—	—	—	—	59,757	—	59,757
發行股份：														
— 可換股優先股	38, 39	1,905	378,587	—	—	—	—	—	—	—	—	380,492	—	380,492
— 行使紅利認股權證	38, 39	53	5,747	—	—	—	—	—	—	—	—	5,800	—	5,800
轉撥至儲備		—	—	—	—	—	—	—	2,049	—	(2,049)	—	—	—
確認權益結算以股付款開支	39, 40(c)	—	—	12,562	—	—	—	—	—	—	—	12,562	—	12,562
收購附屬公司的少數股東權益	42(b)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(66,538)	(66,538)
		2,305	486,287	—	12,562	—	—	—	2,049	—	(2,049)	501,154	(66,538)	434,616
於二零零七年十二月三十一日		14,659	1,210,992	15,497	16,146	84,842	(301,662)	6,108	2,049	189,365	448,686	1,686,682	—	1,686,682

# 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
經營業務所用現金淨額	42(a)	<b>(158,933)</b>	(5,338)
<b>投資活動</b>			
已收取利息		<b>2,801</b>	2,800
收購附屬公司	42(b)	<b>(1,195,082)</b>	(288,234)
出售按公平價值計入損益之金融資產所得款項(收購按公平價值計入損益之金融資產所付款項)		<b>674</b>	(495)
償還聯營公司貸款		—	14,652
向聯營公司出資		<b>(2,303)</b>	—
添置持作發展物業		<b>(7,623)</b>	(1,911)
添置酒店物業		<b>(135,540)</b>	—
購入物業、廠房及設備		<b>(34,585)</b>	(1,748)
投資活動所用現金淨額		<b>(1,371,658)</b>	(274,936)
<b>融資活動</b>			
發行普通股所得款項		—	240,593
行使紅利認股權證		<b>5,800</b>	11
發行股份產生之開支		<b>(13)</b>	(5,531)
可換股票據所得款項		<b>1,562,380</b>	—
支付可換股票據之發行成本		<b>(13,472)</b>	—
償還關連公司現金墊款		<b>(33,709)</b>	—
就可換股票據及其他借款抵押之受限制現金		<b>(358,711)</b>	—
銀行及其他借款所得款項		<b>401,206</b>	62,745
償還銀行及其他借款		<b>(21,306)</b>	(62,627)
融資活動產生現金淨額		<b>1,542,175</b>	235,191
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		<b>11,584</b>	(45,083)
匯率變動之影響		<b>3,761</b>	966
年初之現金及現金等值項目		<b>47,993</b>	92,110
年末之現金及現金等值項目	32	<b>63,338</b>	47,993

# 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

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之註冊辦事及主要營業地點分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

本公司之母公司為Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)而其最終控股公司為Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)、Grand Cosmos及Sharp Bright均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、酒店營運及相關配套服務，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。

## 2. 共同控制下之業務合併

於二零零七年五月二十八日，本公司之附屬公司Fine Luck Group Limited(「Fine Luck」)與由余斌先生所全資擁有之Full Ocean Development Inc.(「Full Ocean」)訂立買賣協議。Full Ocean同意向Fine Luck出售其於Long World Trading Limited(「Long World」)全部已發行股本之權益，代價約303,654,000港元，其中包括交易成本1,992,000港元，該金額以發行本公司之145,537,077股每股面值0.01港元可換股優先股支付，於初步確認時之公平值約301,662,000港元。Long World控制權益之轉移已於二零零七年七月十九日完成。

由於本公司及Full Ocean均由余斌先生最終控制，故上述Long World控股權益之轉移被視為共同控制下之業務合併。因此，本集團編製綜合財務報表時已採用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」之會計原則，猶如Long World控股權益之轉移已於二零零六年一月一日完成。因此，本集團已重列綜合財務報表之比較數據。



2. 共同控制下之業務合併(續)

(a) 合併 Long World 對本集團截至二零零六年十二月三十一日之業績及本集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況之影響概述如下：

綜合收益表	截至二零零六年	合併		截至二零零六年
	十二月三十一日	Long World	合併調整	十二月三十一日
	止年度	Long World	合併調整	止年度
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(原列)			(重列)
收益	23,456	27,356	(483)	50,329
銷售及服務之成本	(1,841)	(18,191)	58	(19,974)
毛利	21,615	9,165		30,355
其他收入	114	1,690	(1,455)	349
銷售及市場推廣開支	—	(128)		(128)
行政開支	(17,980)	(26,457)	484	(43,953)
營運溢利(虧損)	3,749	(15,730)		(13,377)
投資物業之公平價值變動	—	95,634		95,634
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	(112)	—		(112)
財務費用	(2,347)	(5,867)		(8,214)
財務收入	2,636	—	1,454	4,090
除所得稅開支前溢利	3,926	74,037		78,021
所得稅開支	(1,062)	(32,032)	(58)	(33,152)
本年度溢利	2,864	42,005		44,869
應佔：				
— 本公司股權持有人	4,616	42,005		46,621
— 少數股東權益	(1,752)	—		(1,752)
	2,864	42,005		44,869

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 2. 共同控制下之業務合併(續)

綜合資產負債表	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (原列)	合併 Long World 千港元	合併調整 千港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>	905,451	483,451		1,388,902
<b>流動資產</b>				
待售銷售物業	—	676		676
預付租賃款項 — 流動部份	—	3		3
貿易及其他應收款項 按公平價值計入損益之 金融資產	8,588	11,457	(101)	19,944
現金及現金等值項目	—	630		630
	44,774	3,219		47,993
	53,362	15,985		69,246
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	5,168	36,144	(16,700)	24,612
銀行借款 — 流動部份	—	17,991		17,991
應付所得稅	367	1,669	18,591	20,627
	5,535	55,804		63,230
<b>流動資產(負債)淨值</b>	47,827	(39,819)		6,016
<b>總資產減流動負債</b>	953,278	443,632		1,394,918
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	63,573	—		63,573
銀行借款 — 非流動部份	—	82,327		82,327
金融衍生工具負債	—	—	21,395	21,395
附屬公司少數股東貸款	244,936	—		244,936
遞延稅項負債	100,122	115,700		215,822
	408,631	198,027		628,053
<b>資產淨值</b>	544,647	245,605		766,865
<b>資本及儲備</b>				
普通股股本	10,899	—		10,899
可換股優先股股本	—	—	1,455	1,455
股份溢價	446,902	—	277,816	724,718
實繳盈餘儲備	15,497	—		15,497
以股份為基礎之付款儲備	3,584	—		3,584
合併儲備	—	—	(301,662)	(301,662)
法定儲備	—	6,108		6,108
外匯儲備	7,589	11,675		19,264
保留溢利	14,831	227,822	(996)	241,657
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>	499,302	245,605		721,520
<b>少數股東權益</b>	45,345	—		45,345
<b>權益總額</b>	544,647	245,605		766,865

2. 共同控制下之業務合併(續)

(b) 合併 Long World 對本集團截至二零零六年一月一日之權益之影響概述如下：

	於二零零六年 一月一日 千港元 (原列)	合併 Long World 千港元	合併調整 千港元	於二零零六年 一月一日 千港元 (重列)
<b>資本及儲備</b>				
普通股股本	6,407	10	(10)	6,407
可換股優先股股本	—	—	1,455	1,455
股份溢價	156,007	—	277,816	433,823
實繳盈餘儲備	15,497	—	—	15,497
可換股票據權益儲備	4,207	—	—	4,207
合併儲備	—	—	(301,652)	(301,652)
法定儲備	—	6,108	—	6,108
外匯儲備	1	4,328	—	4,329
保留溢利	10,215	185,817	(996)	195,036
<b>權益總額</b>	<b>192,334</b>	<b>196,263</b>		<b>365,210</b>

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 2. 共同控制下之業務合併(續)

(c) 於二零零六年十二月三十一日，合併Long World對本公司財務狀況的影響撮要如下：

	於二零零六年 十二月三十一日 千港元 (原列)	合併調整 千港元	於二零零六年 十二月三十一日 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的權益	450,990	302,658	753,648
<b>流動資產</b>	44,977		44,977
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	969	1,992	2,961
<b>流動資產淨值</b>	44,008		42,016
<b>總資產減流動負債</b>	494,998		795,664
<b>非流動負債</b>			
金融衍生工具負債	—	21,395	21,395
<b>資產淨值</b>	494,998		774,269
<b>資本及儲備</b>			
普通股股本	10,899		10,899
可換股優先股股本	—	1,455	1,455
股份溢價	446,902	277,816	724,718
實繳盈餘儲備	15,497		15,497
以股份為基礎之付款儲備	3,584		3,584
保留溢利	18,116		18,116
<b>權益總額</b>	494,998		774,269



### 3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則

#### (a) 本年度適用新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

於本年度，本集團首次應用所有由香港會計師公會頒佈而與本集團及本公司之業務有關並於本會計期間適用之新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本年或過往會計期間財務報表中已確認款項之確認或計量並無影響，故毋須對過往期間作出調整。

然而，採納「香港財務報告準則第7號 — 金融工具：披露」及「香港會計準則第1號之修訂 — 財務報表之呈列：資本披露」須就金融工具作出更為廣泛之披露以及就資金管理政策作出額外披露。本集團已重訂比較資料以達致更一致之呈列方式。

#### (b) 尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。本公司董事預計，應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表有任何重大影響，除採納香港財務報告準則第3號（修訂本）及香港會計準則第27號（修訂本）。採納香港財務報告準則第3號（修訂本）可能影響收購日期於二零零九年七月一日或之後開始之首次年度申報期間開始或之後之業務合併之會計法。香港會計準則第27號（修訂本）將影響母公司於附屬公司擁有權權益變動而將不會導致失去控制權之會計處理方式，當中將計入為股本交易。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（修訂本）	借款成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號修訂	以股份為基礎付款 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	號營運分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之互動關係 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

## 4. 編製基準

### (a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(於下文統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例之披露規定編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適當披露。本集團採納重大會計政策總結，於附註5載列。

### (b) 計量基準

除下列資產及負債按其重估金額或公平價值列賬(誠如會計政策內所解釋)外，財務報表乃按歷史成本常規法編製而成，

- 投資物業；
- 衍生金融工具；及
- 按公平價值計入損益之金融資產。

### (c) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對財務報表而言屬重要之假設及估計之範疇披露於附註6。

### (d) 功能及呈列貨幣

財務報表以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣，而其重要附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。

## 5. 主要會計政策

### (a) 綜合基準

當本公司有能力直接或間接監察另一間公司之財務及營運政策，藉其商業活動取得利益，則該另一實體乃分類為附屬公司。綜合財務報表包含本集團之業績。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘均因此而全數對銷。

於進行收購時，相關附屬公司之資產及負債乃按其於收購日期之公平價值計量。少數股東之權益乃按少數股東佔已確認資產及負債之公平價值之比例列賬。

於年內收購或出售之附屬公司之業務乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合收益表。

## 5. 主要會計政策(續)

### (a) 綜合基準(續)

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部分，就此而言，集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致集團整體須承擔就金融負債所界定之合約責任。少數股東權益在綜合資產負債表之權益項目中與本公司股東應佔權益分開列示。而少數股東所佔集團之業績則在綜合損益表內列為在少數股東權益與本公司股東之間分配之年內利潤或虧損總額。

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司資產淨值之權益，超額部分和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本公司所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力彌補虧損則除外。附屬公司之所有其後溢利均會分配予本公司，直至本公司收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

於本公司之資產負債表，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)呈列。

### (b) 共同控制下之業務合併

共同控制下之業務合併已根據香港會計師公會頒發之會計指引第5號「共同控制合併之綜合會計法」列賬。綜合財務報表併入共同控制合併出現之合併實體或業務之財務報表項目，猶如於該合併實體或業務於最初受到控制方控制當日起已經合併。

合併實體或業務之淨資產使用從控制方角度計算之現有賬面值合併。就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債中淨公平值之權益超出於共同控制合併時之成本，在控制方之權益持續之前提下，一概不作確認。

綜合收益表包含各個合併實體或業務之業績，不論其共同控制合併之日期，由最早呈列日期或自合併實體或業務最初受到共同控制之日起(以較短期間為準)呈列。

財務報表呈列之比較金額乃假設實體或業務已於上一個結算日或最初受到共同控制之日(以較短期間為準)起合併。

所有重大集團內公司間之交易及結餘已於合併時對銷。

## 5. 主要會計政策(續)

### (c) 附屬公司

附屬公司指本公司能夠對其行使控制權之實體。倘本公司直接或間接有權監管一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲利，控制權即存在。於評估控制權時，會計及現時可行使之潛在投票權。

### (d) 聯營公司

凡本集團有權參與(但非控制或共同控制)決定另一企業之財務及營運政策，該公司即列為聯營公司。聯營公司最初按成本在綜合資產負債表確認。本集團攤佔之收購後溢利及虧損於綜合收益表確認，惟數額超過本集團於聯營公司投資額之虧損除外，除非本集團有責任彌補該等虧損。

確認本集團與聯營公司之間之交易所帶來之盈虧數額，以無關連投資者於聯營公司之權益為限。投資者攤佔聯營公司因該等交易產生之盈虧，以聯營公司之賬面值對銷。

本集團就聯營公司支付的任何超出本集團應佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平值的溢價，乃予以資本化，並計入聯營公司的賬面值，並須以上述業務合併產生的商譽所用相同方式減值。

### (e) 合營企業

合營企業乃一項合約安排，據此，本集團及其他人士進行須受共同控制之經濟活動，而概無任何一方參與人士對該經濟活動擁有單獨控制權。

於共同控制實體之權益乃以比例合併法計入財務報表內。本集團應佔各共同控制實體之資產、收入及開支，乃逐一項目與本集團之同類項目合併處理。就共同控制實體支付之任何超出本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平價值之溢價，乃以商譽政策處理。

本集團與共同控制實體進行交易產生之損益僅以無關連投資者於該實體之權益為限予以確認。投資者應佔該共同控制實體因該等交易而產生之溢利及虧損與該共同控制實體之賬面值對銷。

### (f) 商譽

商譽指業務合併成本超出於所收購之可辨認資產，負債及或然負債公平價值之權益數額。成本包括已給予資產之公平價值、已承擔之負債及已發行之權益工具，加任何收購之直接成本。



5. 主要會計政策(續)

(f) 商譽(續)

商譽乃資本化為獨立資產，而賬面值之任何減值乃自綜合收益表扣除。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值(「業務合併折讓」)，則超出之金額乃全數計入綜合收益表。

就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「產生單位」)。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於綜合收益表確認。商譽之減值虧損不會在其後期間撥回。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備乃以直線法按足以在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各結算日檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

酒店物業及租賃裝修	10至30年
辦公樓宇及租賃裝修	10至30年
傢俬、裝置及裝修	2至5年
汽車	4至5年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目之損益乃出售所得款項淨額與賬面值之差額，乃於出售時在收益表中確認。

## 5. 主要會計政策(續)

### (h) 投資物業

投資物業乃為長期租金收益或資本增值而持有但非由本集團佔用之物業。投資物業於初次確認時按成本列賬。於初次確認後，使用公平值方法按其公平價值計量。公平價值之變動於產生期間確認於收益表內。

### (i) 預付租賃款項

預付租賃款項指收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。該等款項乃按成本列值，並於租賃期內以直線法於收益表內攤銷。

### (j) 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值乃參照於日常業務過程中銷售物業所得款項減銷售物業時將予產生之預計成本而釐訂。

### (k) 持作發展物業

作發展用途的物業是按成本減去任何可識別的減值虧損後入賬。物業成本包括有關土地使用權及借貸成本資本化的開發支出、專業費用及預付租金。於建築期內，所攤銷的預付租金，以作發展用途物業之部分成本入賬。

### (l) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於收益表內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直線成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

#### 本集團作為承租人

當絕大部份擁有權附帶之風險及回報由出租人所保留(「經營租賃」)，租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於收益表內確認。

物業租賃之土地及建築物元素就租賃分類而言視為分開處理。

5. 主要會計政策(續)

(m) 金融工具

(i) 金融資產

本集團按其金融資產之購入用途，將該等資產劃分為以下兩大類別。本集團就類別採用之會計政策如下：

按公平價值計入損益的金融資產：該等資產包括持作買賣的金融資產。倘金融資產乃為於短期內出售而購入，則分類為持做買賣。持作買賣投資之得益或虧損於收益表內確認。

在首次確認後之每個結算日，按公平價值計入損益的金融資產均以公平價值衡量，任何公平價值變動均直接於變動發生期間之收益表確認。

貸款及應收款項：該等資產為有固定或可終止付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生，惟亦包括其他類別之合約貨幣資產。於首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在收益表確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。當資產之可收回數額增加在客觀而言與確認減值後所發生之事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日之賬面值不得超過如無確認減值之攤銷成本。財務資產賬面金額乃透過撥備賬扣減。倘財務資產任何部分無法收回，則與相關財務資產之撥備賬對銷。

當資產之可收回金額能夠與減值確認後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損予以撥回，惟資產於減值日之賬面值不得超過倘減值並無獲確認前原有之攤銷成本。

## 5. 主要會計政策(續)

### (m) 金融工具(續)

#### (ii) 金融負債

本集團按其金融負債產生之目的，將該等負債劃分為以下類別。本集團就各類別採用之會計政策如下：

其他金融負債：其他金融負債包括以下項目：

- 貿易應付款項及其他短期貨幣負債，按攤銷成本確認。
- 銀行及其他借款、本集團發行之來自附屬公司少數股東之貸款及可換股債券之債務部分，初步確認時按扣除發行所佔任何交易成本後有關工具值的貸款額確認。該等計息負債隨後以實際利息法按攤銷成本計量，確保還款期年內的任何利息開支乃按負債結餘以固定利率計入資產負債表。本文中「利息開支」包括初步交易成本及贖回時的應付溢價，以及負債未償還時的任何應付利息或票息。

#### (iii) 可轉換債務

##### 於二零零五年發行之可換股票據包括負債及權益部份

本集團所發行之可換股票據包括負債及權益部份，於初步確認時須分別歸類為其各自之項目。倘可換股期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本集團的股本工具而結算，則分類為股本工具。

於初步確認時，負債部份之公平價值乃按類似不可轉換債務的現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項與轉至負債部份之公平價值之差額，即代表可讓持有人將票據兌換為股本權益之可換股期權，應列入股本(可換股票據儲備)。

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。股本權益部份，代表即可將負債部分兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股票據股本權益儲備，直至附設之期權獲行使並將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，則可換股票據股本權益儲備之結餘將撥至保留溢利。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

5. 主要會計政策(續)

(m) 金融工具(續)

(iii) 可轉換債務(續)

於二零零七年發行之可換股票據包括負債部份及可換股購股權衍生工具

本集團所發行之可換股票據包括負債及權益部份，於初步確認時須分別歸類為其各自之項目。倘可換股期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本集團的股本工具而結算為可換股購股權衍生工具。於發行日期，負債部份及可換股購股權衍生工具乃按公平價值列賬。

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。可換股購股權衍生工具乃按公平價值變動以公平價值計賬，並於收益表內確認。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得款項之分配比例劃分至負債及股本權益部分。有關股本權益部分之交易成本會直接計入股本權益內。而負債部分之交易成本則計入股本權益部分之賬面值，並以實際利率法於可換股票據期間內攤銷。

(iv) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取款項時記錄，扣除直接發行成本。

(v) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第 39 號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時予以解除。

(n) 存貨

存貨於初始時按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有購買成本、轉換成本及將存貨帶至現時地點及環境而產生之其他成本。成本使用加權平均法計算。可變現淨值乃於常業務範圍內之估計售價扣除估計銷售所需之費用計算。



## 5. 主要會計政策(續)

### (o) 收入確認

收入按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值計算如下：

- (i) 根據銷售協議，物業銷售之收入於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已完成且有關物業已交付買方，而且已可合理確保能收取應收款項。於收入確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於資產負債表內計入流動負債項下之貿易應付款項及其他應付賬項。
- (ii) 經營租賃項下之租金收益於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 酒店經營及相關輔助服務之收益於提供相關服務時確認。
- (iv) 物業發展項目管理以及室內裝修服務收入於提供項目管理服務時確認。
- (v) 利息收入按時間比例基準，就未償還本金按適用之利率入賬。

### (p) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之盈虧為基準，並按於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項產生自用作財務報表用途之資產及負債賬面值與用作稅項用途之相應金額之短暫時差，並按資產負債表負債法計算。商譽或初次確認(合併業務除外)產生的暫時性差異除不影響會計或應課稅溢利之已確認資產及負債外，遞延稅項負債就所有短暫時差進行確認。倘有可動用以扣除短暫時差之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。

遞延稅項負債確認為投資附屬公司產生的應課稅暫時性差異，惟本集團可控制逆轉暫時性差異且暫時性差異於可見的將來不會逆轉者除外。

遞延稅項以於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於清償負債或變現資產之期間所採用之稅率計量。所得稅於收益表中確認，惟倘所得稅與直接於權益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦直接於權益內確認。

5. 主要會計政策(續)

(q) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣以外之貨幣(「功能貨幣」)進行交易，乃以進行之交易之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按結算日之現行匯率換算。按公平價值以外幣入賬之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率換算。按歷史成本以外幣入賬之非貨幣項目不作換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額計入期間之收益表。換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平價值計入期間之收益表，惟換算有關盈虧直接在股本確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，而有關匯兌差額直接在股本確認。

於綜合賬目時，海外業務之業績乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，惟倘匯率於有關期間內大幅波動，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算為港元。海外業務之所有資產及負債(包括因收購該等業務而產生之商譽)按結算日之匯率換算。按開盤匯價換算之期初資產淨值與按實際匯率計算海外業務之業績之匯兌差額乃直接於權益中確認(「外匯儲備」)。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團海外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於收益表確認之匯兌差額重新分類為外匯儲備。

於出售境外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃於轉撥至收益表作為出售溢利或虧損之部分。

於二零零五年一月一日或之後，因收購海外業務而購入之可識別資產的商譽及公平價值調整視為該海外業務的資產和負債，並按結算日之匯率換算。所產生之匯兌差額於外匯儲備確認。

(r) 僱員福利

(i) 定額供款退休金計劃

根據定額供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在收益表內確認為開支。

(ii) 終止僱用賠償

只有在集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

## 5. 主要會計政策(續)

### (s) 以股付款

當向僱員授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期計入收益表，並於權益中以股份為基礎之付款儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各結算日歸屬之權益工具的數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間計入收益表。

本集團亦有運作影子購股權計劃，採用購股權定價模式以計算本集團於結算日之負債，計及授出花紅之條款及條件，以及僱員已提供服務之程度。負債(現金付款除外)之變動於收益表內確認。

在向僱員以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則貨品或服務之公平價值會在收益表扣除。相應增幅已於權益中以股付款儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

### (t) 非金融資產減值

於每個結算日，本集團會對資產之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

倘非金融資產之估計可收回金額(即淨銷售價及使用價值之較高者)低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為一項費用。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之重新估計值，惟增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

### (u) 借貸成本

與收購事項、工程或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部分。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間內確認於損益內。

## 5. 主要會計政策(續)

### (v) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘不大可能經濟利益需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

## 6. 重要會計推算

編製財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響的判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性的主要來源載列如下：

### 商譽減值

就釐定商譽有否出現減值而言，須就商譽被分配至之現金產生單位之使用價值作出推算。在計算使用價值時，本集團須估計預期來自現金產生單位之未來現金流量及適用貼現率，以計算現值。截至二零零七年十二月三十一日，附屬公司及聯營公司之商譽賬面值分別約為118,088,000港元(二零零六年：49,655,000港元)及零港元(二零零六年：3,692,000港元)，而於進行商譽減值測試時並無發現商譽減值跡象。計算可收回金額之詳情載於附註24、26及42(b)。

### 投資物業之公平價值估計

按平均公平價值列賬之投資物業乃經考慮租金收入淨額後按兩名獨立專業估值師進行之估值計算。在釐定公平價值時，估值師乃按照涉及若干估計數字(包括狀況相同之同區類似物業之現行市值租金、適用貼現率及預期日後市值租金，以及年期與復歸方法)之估值方法進行。在依賴估值報告時，管理層已行使其判斷，並信納估值方法可反映現行市況。

### 非金融資產之減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出售有關事件。

## 6. 重要會計推算(續)

### 非金融資產之減值(續)

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不確或情況有變，則可能須撇減非金融資產之賬面值。

### 所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中華人民共和國(「中國」)及香港稅項。釐定稅項撥備及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初步記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

### 土地增值稅

中國土地增值稅按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支))累進稅率30%至60%徵收。

本集團之附屬公司在中國從事物業發展業務，並須繳納土地增值稅，而有關款項已計入銷售成本。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與多個稅務機構落實其土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初步記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之銷售成本及土地增值稅撥備。



## 6. 重要會計推算(續)

### 可換股票據

誠如財務報表附錄35，本公司之可換股票據包含數個附帶衍生工具，其於結算日後重新量度其公平價值計入損益。本公司聘請一間獨立估值師以協助附帶衍生工具決定其公平價值。將考慮多個因素後決定其公平價值，其中包括：

- 本集團財務及營運業績；
- 整體全球經濟展望，個別經濟及競爭因素影響本集團業務；
- 中國物業市場之性質及前景；
- 本集團之商業計劃及前景；
- 本集團面對的業務風險；及
- 相關企業債券之市場的收益及回報波幅。

基於一般接受評估程序及實務釐定該價值，其依賴大量運用眾多的假設及考慮很多不明朗，這些不是所有容易量度及估計。

## 7. 業務及地區分類資料

就管理而言，本集團現分為四個營運部門，即物業發展、物業投資、酒店營運及相關配套服務，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。由於本集團超過90%之收益及業績均來自中國，故並無披露本集團地區分類之分類資料。該等部門是根據本集團呈報主要分類資料而劃分。

主要業務如下：

物業發展	- 物業發展及物業銷售
物業投資	- 物業租賃
酒店營運	- 酒店營運及相關配套服務
物業管理	- 提供物業發展項目管理及室內裝修服務

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 7. 業務及地區分類資料(續)

按業務分類之有關資料載列如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	物業管理 千港元	對銷 千港元	未分類 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績</b>							
對外銷售	2,420	18,547	102,190	2,474	—	—	125,631
分類間之銷售	—	424	—	—	(424)	—	—
分類收益	2,420	18,971	102,190	2,474	(424)	—	125,631
分類業績	(13,190)	10,404	(35,533)	(1,813)	—	—	(40,132)
未分類營運開支	—	—	—	—	—	—	(43,556)
營運虧損	—	—	—	—	—	—	(83,688)
投資物業之公平價值變動	—	(22,926)	—	—	—	—	(22,926)
金融衍生工具負債之公平價值變動	—	—	—	—	—	—	267,789
— 可換股票據	—	—	—	—	—	—	(11,507)
— 可換股優先股	—	—	—	—	—	—	67,965
業務合併折讓	67,965	—	—	—	—	—	8,251
應佔聯營公司溢利，扣除稅項	8,251	—	—	—	—	—	(79,877)
財務費用	—	—	—	—	—	—	14,089
財務收入	—	—	—	—	—	—	160,096
除所得稅開支前溢利	—	—	—	—	—	—	61,239
所得稅抵免	—	—	—	—	—	—	221,335
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	4,408,475
<b>於二零零七年十二月三十一日的資產及負債</b>							
<b>資產</b>							
分類資產	2,703,455	504,727	1,200,016	277	—	—	4,408,475
分類資產	—	—	—	—	—	—	538,053
資產總值	—	—	—	—	—	—	4,946,528
<b>負債</b>							
分類負債	372,394	16,701	124,886	155	—	—	514,136
其他未分類負債	—	—	—	—	—	—	2,745,710
負債總額	—	—	—	—	—	—	3,259,846
<b>截至二零零七年十二月三十一日止年度其他分類資料</b>							
資本開支	187,669	—	210,158	45	—	8,964	406,836
折舊及攤銷	8,530	25	45,997	23	—	2,010	56,585

7. 業務及地區分類資料(續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	物業管理 千港元	對銷 千港元	未分類 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績(重列)</b>						
對外之銷售	11,920	14,953	23,456	—	—	50,329
分類間之銷售	—	483	—	(483)	—	—
分類收益	11,920	15,436	23,456	(483)	—	50,329
分類業績	(2,782)	11,901	12,519			21,638
未分類營運開支						(35,015)
營運虧損						(13,377)
投資物業之公平價值變動		95,634				95,634
應佔聯營公司虧損，扣除稅項	(112)					(112)
財務費用						(8,214)
財務收入						4,090
除所得稅開支前溢利						78,021
所得稅開支						(33,152)
本年度溢利						44,869
<b>於二零零六年十二月三十一日的資產及負債(重列)</b>						
<b>資產</b>						
於聯營公司之權益	155,203	—	—			155,203
其他分類資產	753,430	491,794	16,867			1,262,091
其他未分類資產						40,854
資產總值						1,458,148
<b>負債</b>						
分類負債	335,069	3,067	784			338,920
其他未分類負債						352,363
負債總額						691,283
<b>截至二零零六年十二月三十一日止年度其他分類資料(重列)</b>						
資本開支	1,916	—	15	—	1,728	3,659
折舊及攤銷	4	—	18	—	350	372

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 8. 收益

收益指要物業發展、物業投資、酒店營運及相關配套服務，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務之已收及應收發票淨額。於年內確認於收益之各重大收益分類如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
銷售物業	505	11,920
租金收入	20,462	14,953
酒店營運	102,190	—
物業發展項目管理及室內裝修服務費用	2,474	23,456
	<b>125,631</b>	<b>50,329</b>

## 9. 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
按公平值出售之財務資產溢利計入損益	29	132
其他	464	217
	<b>493</b>	<b>349</b>

## 10. 營運虧損

本年度之營運虧損已扣除(抵免)下列項目：

附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
已售原材料成本	13,031	1,841
已售物業成本	695	10,109
租賃預付款項確認為銷售成本	22 174	2,776
員工成本(計入董事酬金在內)	11 46,622	11,304
以股份為基礎之酬金開支		
- 員工及董事(包括在員工成本)	3,768	1,386
- 非僱員	8,794	2,198
40(c)	12,562	3,584
核數師酬金		
- 本年度	1,380	720
- 以往年度撥備不足	—	80
	1,380	800
廠房及設備之攤舊	43,821	369
減：已資本化為持作發展物業之金額	(18)	(4)
於綜合收益表扣除之折舊總額	43,803	365
預付租金之攤銷	12,764	3
減：已資本化為持作發展物業之金額	22 (6,441)	—
於綜合收益表扣除之攤銷總額	22 6,323	3
有關經營租賃下之最低租金		
- 分租物業確認為銷售成本	2,784	2,816
- 辦公室物業	1,526	—
- 員工宿舍	2,094	—
匯兌虧損	524	4
貿易及其他應收款項減值虧損	—	188
共同控制下業務合併產生之豁免應收董事款項	12,853	22,136
應佔聯營公司除稅前虧損	26 31	112
應佔聯營公司稅項抵免	26 (8,282)	—
撇銷酒店開業前開支	9,925	—
年內產生租金收入之投資物業直接經營開支	3,824	2,919
年內並無產生租金收入之投資物業直接經營開支	627	—

## 11. 員工成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
員工成本(包括董金事酬金)包括：		
- 基本薪金及其他福利	39,273	8,993
- 花紅	7,144	941
- 退休金計劃供款	1,388	505
- 以股付款開支	3,768	1,386
	51,573	11,825
減：已資本為持作發展物業之金額	(4,951)	(521)
於綜合收益表扣除之員工成本(附註10)	46,622	11,304



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 12. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金額如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 (附註(i)) 千港元	花紅 (附註(ii)) 千港元	以股付款 開支 千港元	退休金計劃 供款 千港元	總計 千港元
<b>二零零七年</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	—	2,246	580	—	12	2,838
劉日東	—	780	278	458	12	1,528
文小兵	100	605	443	763	18	1,929
黃樂	—	260	—	—	12	272
<b>非執行董事</b>						
吳捷瑞先生 (於二零零七年九月六日獲委任)	64	—	—	—	—	64
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞	150	—	—	92	—	242
鄭永強	150	—	—	92	—	242
鍾麗芳	150	—	—	91	—	241
	<b>614</b>	<b>3,891</b>	<b>1,301</b>	<b>1,496</b>	<b>54</b>	<b>7,356</b>
<b>二零零六年(重列)</b>						
<b>執行董事</b>						
余斌	—	1,718	350	—	37	2,105
劉日東	—	576	82	168	12	838
文小兵	—	210	179	281	—	670
黃樂	—	260	—	—	12	272
鄭健偉 (於二零零六年六月三十日辭任)	—	183	—	—	—	183
<b>獨立非執行董事</b>						
蔡澍鈞	100	—	—	34	—	134
鄭永強	100	—	—	34	—	134
鍾麗芳	100	—	—	34	—	134
	<b>300</b>	<b>2,947</b>	<b>611</b>	<b>551</b>	<b>61</b>	<b>4,470</b>

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

附註：

- (i) 薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。
- (ii) 花紅非合約規定，但有關差異按董事的表現釐定。其享有的金額，須獲本公司薪酬委員會通過。

**13. 薪酬最高之五名人士**

本集團薪酬最高之五名人士包括三名(二零零六年：三名)本公司董事，其酬金詳情載於上文附註12。其餘兩名(二零零六年：二名)人士之薪酬詳情如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
基本薪金及其他福利	2,885	1,625
花紅	551	210
以股付款開支	12	337
退休金計劃供款	610	24
	<b>4,058</b>	<b>2,196</b>

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零零七年	二零零六年
零至1,000,000港元	—	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 14. 財務費用及收入

		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
	附註		
<b>財務費用：-</b>			
可換股票據利息			
- 於五年內全數償還	35	—	595
- 於五年後全數償還	35	78,348	—
附屬公司少數股東貸款之應歸利息	36	6,020	—
於五年後全數償還之銀行借款利息		47,884	5,867
於五年內全數償還之其他借款利息		12,125	—
		<b>144,377</b>	6,462
<b>減：已資本化為持作發展物業之金額</b>			
於五年後全數償還之可換股票據利息		(44,988)	—
附屬公司少數股東貸款之應歸利息		(6,020)	—
於五年後全數償還之銀行借款利息		(9,568)	—
於五年內全數償還之其他借款		(12,125)	—
		<b>( 72,701)</b>	—
		<b>71,676</b>	6,462
可換股票據金融衍生工具之發行成本		6,905	—
其他借款成本		1,296	1,752
		<b>79,877</b>	8,214
<b>財務收入：-</b>			
銀行利息收入		12,076	2,736
其他利息收入		2,013	1,354
		<b>14,089</b>	4,090

15. 所得稅抵免(開支)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>即期稅項</b>		
即期稅項 – 香港利得稅		
– 往年撥備不足	(620)	–
即期稅項 – 海外企業稅		
– 本年度	(5,740)	(1,639)
– 往年撥備不足	(43)	–
中國土地增值稅		
– 本年度	–	(58)
– 往年超額撥備	2,631	–
	(3,772)	(1,697)
<b>遞延稅項(附註37)</b>		
– 本年度	6,522	(31,455)
– 因稅率減少	58,489	–
	65,011	(31,455)
所得稅抵免(開支)總額	61,239	(33,152)

香港利得稅就本年度之估計應課稅溢利按稅率 17.5% (二零零六年 : 17.5%) 計算。

中國其他地區產生的企業所得稅(「企業所得稅」)按 25% 至 33% (二零零六年 : 33%) 的應課稅溢利計算。本集團於香港以外業務之稅項以年內相關之司法權區並現時適用的稅率按估計之溢利計提。

預計中國土地增值稅(「土地增值稅」)之撥備乃根據相關中國法律及規例所載之要求而進行。土地增值稅已按增值之累進稅 30% 至 60% 作出撥備，加上若干寬免扣減包括土地成本、借款成本及相關物業發展開支。

中國國家稅務總局宣布其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程式。儘管相關當地稅務部門仍未宣布詳細執行規則及程序，本集團已確認其土地增值稅之風險，並於本年度根據中國國家稅務局之規定悉數就土地增值稅作出撥備。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會通過《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法之實施規例。根據新稅法及實施規例，自二零零八年一月一日起，若干附屬公司之稅率由 33% 變更為 25%。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 15. 所得稅抵免(開支)(續)

本年度所得稅抵免(開支)可與綜合收益表之除所得稅開支前溢利對賬如下:

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
除所得稅前溢利	160,096	78,021
按適用之所得稅稅率 33% 計算之應課收入稅項(二零零六年: 33%)	(52,832)	(25,747)
於其他司法權區經營之實體之不同稅率之影響	34,171	(1,062)
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	(42,734)	(8,488)
毋須課稅收入之稅務影響	74,127	2,362
未確認稅項虧損之稅務影響	(16,541)	(1,331)
按新企業所得稅法之稅率變動對遞延稅之影響	58,489	—
往年超額撥備	1,968	—
無確認的其他暫時差異之稅務影響	4,658	—
其他	(67)	1,114
所得稅抵免(開支)	61,239	(33,152)

## 16. 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔溢利為 248,400,000 港元(二零零六年: 8,226,000 港元), 已於本公司財務報表中處理。

## 17. 股息

董事並不建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零零六年: 無)。

**18. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利(虧損)**

本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算:—

附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
用作計算每股基本盈利之盈利	<b>209,078</b>	46,621
<i>潛在攤薄普通股之影響:</i>		
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動	35 <b>(267,789)</b>	—
可換股票據的財務費用(不包括資本化利息)	<b>33,360</b>	—
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	<b>(25,351)</b>	46,621
<b>股份數目</b>		
	二零零七年 千股	二零零六年 千股 (重列)
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,201,764</b>	957,052
<i>潛在攤薄普通股之影響:</i>		
– 紅利認股權證	<b>61,639</b>	16,558
– 可換股票據	<b>173,518</b>	—
– 可換股優先股(於二零零七年兌換為普通股)	—	145,537
– 認股權	<b>12,074</b>	1,116
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<b>1,448,995</b>	1,120,263



# 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

本集團	附註	酒店物業及 租賃裝修 千港元	辦公室樓宇及 租賃裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>						
<b>二零零六年</b>						
於二零零六年一月一日 (原列)		—	—	183	—	183
共同控制下合併之影響		—	—	354	—	354
重列		—	—	537	—	537
添置		—	—	201	1,547	1,748
因透過收購附屬 公司獲得	42(b)	—	—	76	—	76
匯兌差額		—	—	14	—	14
於二零零六年一月一日 (重列)		—	—	828	1,547	2,375
<b>二零零七年</b>						
於二零零七年一月一日 (原列)		—	—	463	1,547	2,010
共同控制下合併影響		—	—	365	—	365
重列		—	—	828	1,547	2,375
添置		—	—	33,421	1,164	34,585
由持作發展物業轉撥		913,410	42,134	—	—	955,544
因透過收購附屬 公司獲得	42(b)	—	—	619	1,250	1,869
匯兌差額		66,013	1,342	1,091	132	68,578
於二零零七年 十二月三十一日		979,423	43,476	35,959	4,093	1,062,951
<b>累計折舊</b>						
<b>二零零六年</b>						
於二零零六年 一月一日(原列)		—	—	20	—	20
共同控制下合併之影響		—	—	255	—	255
重列		—	—	275	—	275
年內折舊		—	—	111	258	369
匯兌差額		—	—	8	—	8
於二零零六年十二月 三十一日(重列)		—	—	394	258	652
<b>二零零七年</b>						
於二零零七年一月一日 (原列)		—	—	104	258	362
共同控制下合併之影響		—	—	290	—	290
重列		—	—	394	258	652
年內折舊		36,139	305	6,477	900	43,821
匯兌差額		1,078	9	228	76	1,391
於二零零七年十二月 三十一日		37,217	314	7,099	1,234	45,864
<b>賬面淨值</b>						
於二零零七年 十二月三十一日		942,206	43,162	28,860	2,859	1,017,087
於二零零六年 十二月三十一日		—	—	434	1,289	1,723

## 20. 投資物業

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>本集團</b>		
年初	475,248	368,663
匯兌差額	40,003	10,951
公平價值變動	(22,926)	95,634
年終	<b>492,325</b>	475,248

## 21. 物業之分析

(a) 物業賬面淨值之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>本集團</b>		
中國中期租賃土地		
— 酒店物業，包括租賃裝修	942,206	—
— 辦公樓宇，包括租賃裝修	43,162	—
— 投資物業	492,325	475,248
	<b>1,477,693</b>	475,248

(b) 於二零零七年十二月三十一日，投資物業由兩間獨立專業估值師，戴德梁行有限公司及世邦魏理仕有限公司，兩者均為特許測量師按公開市場價值基礎進行重估。

(c) 於二零零七年十二月三十一日，本集團之酒店物業、辦公室樓宇及投資物業之賬面值分別為1,477,693,000港元(二零零六年：475,248,000港元)已抵押予銀行作為本集團銀行貸款及伸延至相關公司銀行融資之擔保(分別見財務報表附註34及47)。

(d) 投資物業之租金收入總額為18,547,000港元(二零零六年：14,953,000港元)。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 22. 預付租賃款項

本集團	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
年初		168	2,916
因收購附屬公司而獲得	42(b)	632,987	—
撥作持作發展物業資本之攤銷	10	(6,441)	—
於綜合收益表扣除之攤銷	10	(6,323)	(3)
確認為銷售成本	10	(174)	(2,776)
匯兌差額		48,782	31
年終		<b>668,999</b>	168
就報告而言對預付租賃款項之分析如下：			
非流動資產		649,477	165
流動資產		19,522	3
		<b>668,999</b>	168
本集團之預付租賃款項包括：			
— 於中國之長期租賃		—	168
— 於中國之中期租賃		668,999	—
		<b>668,999</b>	168

## 23. 持作發展物業

於中國持作發展之物業如下：

本集團	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地使用權、就收購土地權益而支付之地價以及清拆及 安置成本	1,439,143	688,504
建築成本	16,443	5,967
其他	73,753	4,474
	<b>1,529,339</b>	698,945

土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利，該等土地全部均位於中國，於40年至70年之固定期間用作物業發展。

### 23. 持作發展物業(續)

本集團正就有關清理以開發洲頭咀項目地塊(誠如財務報表(附註24)所釋載)之可調整面積之土地使用權證，而申請正在進行中，且已獲發天河項目(誠如財務報表(附註24)所釋載)之土地使用權證。

### 24. 商譽

本集團	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>成本及賬面淨值</b>			
於一月一日		49,655	—
於收購附屬公司時自聯營公司權益轉撥	26	3,692	—
因收購附屬公司而購入	42(b)	64,741	49,655
於十二月三十一日		<b>118,088</b>	49,655

#### 商譽減值測試

本集團於兩個現金產生單位下經營，即酒店營運及物業發展。現金產生單位之可收回金額乃按其使用價值計算釐定。有關計算乃按管理層核准之五年財政預算，以及包括影響收益、直接成本及營運成本等重要假設而釐定之現金流量預測，並經管理層參考過往業績及對現金產生單位業績前景之合理預測而作出。釐定現金流量預測時所採用的貼現率為10.21%，此貼現率已反映資本成本。管理層認為，該等假設可能出現之任何合理變動不會導致現金產生單位之賬面值超出其可收回金額。

雖然若干現金產生單位年內已開始為本集團帶來收益，但業務發展尚未成熟及穩定。管理層預期現金產生單位將可扭轉，為本集團投資帶來合理淨回報，因此，認為毋須為商譽作出減值。

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位分存酒店營運及物業發展以主要附屬公司之商譽減值測試：

本集團	分配至現金產生單位	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
威斯汀項目 — 酒店(附註i)	酒店營運	38,845	—
威斯汀項目 — 辦公大樓銷售(附註i)	物業發展	25,896	—
洲頭咀項目(附註(ii))	物業發展	49,655	49,655
天河項目(附註(iii))	物業發展	3,692	—
		<b>118,088</b>	49,655

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 24. 商譽(續)

### 商譽減值測試(續)

附註：

- (i) 威斯汀項目為酒店大廈之營運，廣州天譽威斯汀酒店及商務辦公室單位之銷售，天譽大廈，鄰近廣州天譽威斯汀酒店，位於中國廣州市商業中心樞紐。威斯汀項目於二零零七年五月四日完成收購，詳請載於附註42披露，廣州天譽威斯汀酒店及天譽大廈之物業賬面值已包括在物業、廠房及設備和持作物業出售，並分別於財務報表附註19及28中披露。
- (ii) 洲頭咀項目指於中國廣州海珠區洲頭咀一幅地塊發展之物業，本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益及通過進一步收購並於二零零七年六月四日增持全部股權，收購之詳情已於財務報表附註42披露。就洲頭咀項目物業發展成本之賬面值已包括在財務報表附註23持作物業發展內。
- (iii) 天河項目指於中國廣州天河區河北路一幅地塊發展之物業，本集團於二零零五年收購49%天河項目權益及於二零零七年七月二十七日通過進一步完成收購餘下之51%項目權益，收購之詳情已於附註42披露。就天河項目物業發展成本之賬面值已包括在財務報表附註23持作物業發展內。

## 25. 於共同控制實體之權益

### 本集團

本公司間接持有100%權益的共同控制實體廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)，乃以比例合併法於本集團賬目入賬(詳情見本集團財務報表附註5(e))。本集團於該共同控制實體之權益詳情如下：

共同控制 實體名稱	業務架構 形式	註冊成立及 經營地點	註冊資本	已發行及 繳足股本	本公司間接 持有之應佔 股本權益	主要業務
譽城	註冊成立	中國	50,000,000 美元	12,000,000 美元	100% (二零零六年：51%) (附註)	物業發展

附註：根據訂約方所訂立中外合作營協議之條款，(i)於二零零五年，廣州洲頭咀已向廣州越秀企業(集團)公司(「越秀」)支付人民幣10,000,000元，作為現金補償，其已包括在持作發展物業內；而越秀則不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；(ii)廣州港集團有限公司(「廣州港集團」)將於建議發展完成後，有權享有該項目總建築面積之28%，此後，廣州港集團將不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iii)廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目總建築面積之72%及譽城之全部溢利或虧損。

25. 於共同控制實體之權益(續)

譽城之財務資料如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產	764,944	699,177
流動資產	659	281
流動負債	(4,517)	(299,716)
非流動負債	(410,479)	(100,122)
淨資產	<b>305,607</b>	299,620
	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零零六年 十月十三日 (收購日期) 至二零零六年 十二月三十一日 千港元
收益	—	—
期間 / 年度溢利	<b>25,015</b>	—

26. 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
應佔商譽以外之資產淨值	166,135	151,177
中國企業所得稅率減少，轉撥至遞延稅項負債(附註37)	4,317	—
商譽	3,692	3,692
給予聯營公司之貸款	2,636	334
成為附屬公司時重新分類(附註(a)及24)	(3,692)	—
於成為附屬公司時轉移(附註(a)及42(b))	(173,088)	—
	—	155,203

附註：

- (a) 於二零零五年十二月十六日，本公司間接全資附屬公司 Nicco Limited 收購 Yaubond Limited 之 49% 權益。於本年度內，本集團進一步增加其於聯營公司之股權至 100%。於二零零七年七月二十七日，Yaubond Limited 轉作本公司之全資附屬公司。



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 26. 於聯營公司之權益(續)

(b) 該聯營公司之財務資料如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	—	320,150
負債總額	—	(72,280)
淨資產	—	247,870
於收購時所作公平價值調整	—	68,814
淨資產賬面值	—	316,684
本集團應佔聯營公司資產淨值	—	155,175
就付予本集團之項目管理費資本化作出對銷	—	(3,998)
	—	151,177
	二零零七年一月一日 至二零零七年 七月二十六日期間 千港元	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	—	—
除所得稅前虧損	(63)	(228)
所得稅抵免	16,902	—
期間 / 年度溢利(虧損)	16,839	(228)
本集團應佔聯營公司虧損	(31)	(112)
本集團應佔聯營公司稅項	8,282	—
本集團應佔聯營公司溢利(虧損)，扣減稅項	8,251	(112)

## 27. 收購土地使用權之已付按金

本集團

作為收購中國土地使用權條款的一部分，其在二零零七年十二月三十一日後完成(見附註50)，本集團已於支付有關清拆及安置之按金，以作物業發展用途。

## 28. 持作出售物業

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團		(重列)
持作出售之已竣工物業	603,427	676

所有持作出售之已竣工物業均位於中國。

29. 存貨

本集團	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
食品	955	—
飲料及其他食物產品	1,484	—
酒店消費品及供應	29,351	—
	31,790	—

30. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收聯營公司之款項	—	4,080	—	—
第三方	7,637	2,611	—	—
貿易債務人，扣減值	7,637	6,691	—	—
應收貸款(附註a)				
— 一年內	9,192	8,487	—	—
— 一年至兩年	—	7,963	—	—
按金、預付款項及其他應收款項	14,187	4,766	1,605	1,073
	31,016	27,907	1,605	1,073
流動資產包括之一年內到期款項	(31,016)	(19,944)	(1,605)	(1,073)
	—	7,963	—	—
一年後到期款項	—	7,963	—	—

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 30. 貿易及其他應收款項(續)

本集團之政策為容許其貿易債務人平均信貸期30至60日。

管理層已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。

貿易及其他應收款項包括貿易債務人(扣除減值)，其於結算日之賬齡分析如下：

本集團	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
即期(附註b)	3,832	1,601
逾期少於一個月	156	—
逾期一至三個月	1,892	1,360
逾期多於三個月但少於十二個月	1,154	2,769
逾期多於一年	603	961
於結算日逾期但未減值之金額(附註c)	3,805	5,090
	<b>7,637</b>	<b>6,691</b>

附註：

- (a) 應收貸款為無抵押、每年計息6.58%，並須於二零零八年悉數償還。此應收貸款已於二零零八年一月時全數歸還。
- (b) 並無逾期或減值的結餘與各類近期並無拖欠款項記錄的客戶有關。
- (c) 逾期但未減值的結餘與多位與本集團有良好記錄的客戶有關。基於過往經驗，管理層估計賬面值可以悉數收回。

本集團於年內並無就貿易債權人作出任何減值虧損(二零零六年：貿易債權人之減值虧損為188,000港元(重列))。

貿易應收款項、按金、預付款項及其他應收款項預期於一年內可收回，由於到期日短，故於結算日彼等之公平價值約為其各自之賬面值。

### 31. 受限制現金

#### 本集團及本公司

於二零零七年十二月三十一日，本集團已向可換股票據之擔保受託人抵押戶口現金銀行存款總額 358,711,000 港元(二零零六年：無)(誠如附註 32 所載)及本集團若干物業發展附屬公司之中介控股公司之股份，作為償還可換股票據應計之利息以及應付機構借貸人之短期借款之擔保。

### 32. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
短期銀行存款				
— 以港元計值	9,199	23,604	9,199	19,657
— 以美元計值	337,528	—	337,528	—
銀行存款及手頭現金				
— 以港元計值	22,325	20,980	480	14,559
— 以人民幣計值	52,973	3,409	—	—
— 以美元計值	24	—	—	—
	422,049	47,993	347,207	34,216
減：受限制現金(附註 31)	(358,711)	—	(337,528)	—
	63,338	47,993	9,679	34,216

人民幣並非自由兌換貨幣，而匯出中國之款項須受中國政府所施加之外匯管制規限。

短期銀行定期存款之年利率介乎 2.75% 至 4.01% (二零零六年：每年 3.1% 至 4.5%)。該等存款之期限由 7 日至六個月不等。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 33. 貿易及其他應付款項

	附註	本集團		本公司	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
貿易債權人		<b>18,255</b>	4,422	—	—
建築成本之應付保質金	(a)	<b>25,649</b>	—	—	—
其他應付建築成本		<b>128,944</b>	—	—	—
就收購一間附屬公司之應付代價餘額	(b)	<b>63,573</b>	63,573	—	—
累計款項及其他應付款項		<b>69,056</b>	20,190	<b>1,942</b>	2,961
		<b>305,477</b>	88,185	<b>1,942</b>	2,961
流動負債包括之一年內到期償還款項		<b>(241,904)</b>	(24,612)	<b>(1,942)</b>	(2,961)
一年後到期償還款項		<b>63,573</b>	63,573	—	—

貿易及其他應付款項包括貿易債權人，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>本集團</b>		
即期或少於一個月	<b>8,462</b>	—
一至三個月	<b>3,467</b>	3
三個月以上但少於十二個月	<b>1,583</b>	40
十二個月以上	<b>4,743</b>	4,379
	<b>18,255</b>	4,422

附註：

- (a) 就有關建築合約之列明的應付保質金而言，到期日通常為建築工程竣工後一年內。
- (b) 有關款項指就收購一間附屬公司而應付賣方的代價餘額。該等款額預計以兩年期之承兌票據支付，而該承兌票據將於取得有關洲頭咀項目之土地使用權證後予以發行，並自發行日期起以年利率8%計息。

### 34. 銀行及其他借款

本集團	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
附息，有抵押			
— 銀行貸款 — 以人民幣計值	(a)	963,129	100,318
— 其他貸款 — 以港元計值	(b)	220,000	—
		<b>1,183,129</b>	<b>100,318</b>

附註：

- (a) 於二零零七年十二月三十一日，銀行貸款以持作物業出售、預付租賃款項、酒店物業、辦公樓宇及投資物業金額為2,750,119,000港元(二零零六年：475,248,000港元)作為抵押。銀行貸款之年息為現行市場浮動年息率介乎6.50%至7.99%(二零零六年：年息率介乎4.8%至7.24%)。款項將於二零一零年、二零一三年及二零一五年償還。
- (b) 其他貸款以定期銀行存款約21,000,000港元及本集團物業發展附屬公司之股份作為抵押，該貸款須於二零零八年四月二十六日償還。其他借款之浮動年息按每年香港銀行同業拆息加8.25%計算。

於結算日，償還之銀行及其他貸款如下：

本集團	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
按要求或於一年內償還	242,790	17,991
超過一年但不超過兩年	23,643	18,634
超過兩年但不超過五年	46,441	45,624
超過五年	870,255	18,069
	<b>1,183,129</b>	<b>100,318</b>
流動負債包括之一年內到期償還款項	<b>(242,790)</b>	<b>(17,991)</b>
	<b>940,339</b>	<b>82,327</b>

### 35. 可換股票據及金融衍生工具負債

#### 本集團及本公司

於二零零五年十二月十六日，本公司發行面值60,000,000港元之3厘息可換股票據。可換股票據由發行日期起計兩年按其面值60,000,000港元到期，或持有人可選擇由發行日期後第十五日起至到期日前十五日止期間按每股0.33港元將可換股票據兌換為本公司股份。發行其負債部份釐定公平價值為54,900,000港元，剩餘價值5,100,000港元轉配權益部份。於二零零六年二月二十日，可換股票據尚未悉數轉換為本公司181,181,181股普通股。



## 35. 可換股票據及金融衍生工具負債(續)

本金總額200,000,000美元(相等於約1,562,400,000港元)之可換股票據已於二零零七年五月四日發行。票據按年息利率4%計息，每半年期末支付，到期期限為6年，每年到期收益率為15%。票據可根據受配合股價表現之調息機制(以每股1.00港元為限)按初步兌換價每股1.35港元兌換為本公司普通股。除非先前已被贖回、兌換或購買及註銷，否則本公司將於到期日(即二零一三年五月三日)按其本金額之201.33%贖回每份票據。

發行可換股票據部份所得款項被確認為衍生工具。餘下價值已確認為貸款及以攤銷成本入賬。實際利率為每年60.58%，貸款公平值及初步確認可換股票據之衍生元素分別約為175,500,000港元及1,386,800,000港元。

於收購由本公司董事兼控股股東余斌先生持有之威斯汀項目29%權益時，約257,000,000港元可換股優先股(「可換股優先股」)已發行予其聯繫人士。可換股優先股乃不計利息、不可贖回並可根據與可換股票據相同之初步兌換價及調息機制兌換為本公司普通股。

可換股票據所含衍生工具部份以金融衍生工具負債(於結算日按公平價值重估)呈列。

35. 可換股票據及金融衍生工具負債(續)

可換股票據及可換股優先股金融衍生工具負債部份之變動如下：

本集團及本公司	附註	面值 千港元	權益部份 千港元	負債部份 (附註) 千港元	金融衍生 工具負債部份 千港元	總計 千港元
<b>(A) 可換股票據</b>						
於二零零六年一月一日之						
賬面值		60,000	5,100	55,087	—	60,187
應計利息開支	14	—	—	595	—	595
兌換可換股票據		(60,000)	(5,100)	(55,352)	—	(60,452)
已付利息		—	—	(330)	—	(330)
於二零零六年十二月三十一 日及二零零七年一月一日 之賬面值		—	—	—	—	—
發行新可換股票據		<b>1,562,380</b>	—	<b>175,545</b>	<b>1,386,835</b>	1,562,380
發行成本		—	—	<b>(6,567)</b>	—	(6,567)
應計利息開支	14	—	—	<b>78,348</b>	—	78,348
兌換可換股票據		<b>(46,871)</b>	—	<b>(5,069)</b>	<b>(37,474)</b>	(42,543)
已付利息		—	—	<b>(30,311)</b>	—	(30,311)
可換股票據之金融衍生工具 負債公平值調整	18	—	—	—	<b>(267,789)</b>	(267,789)
於二零零七年十二月三十一 日之賬面值		<b>1,515,509</b>	—	<b>211,946</b>	<b>1,081,572</b>	1,293,518

**(B) 可換股優先股之金融衍生工具負債**

於二零零六年及二零零七年一月一日之賬面值(重列)	<b>21,395</b>
由發行可換股優先股產生	<b>26,855</b>
可換股優先股之衍生工具負債公平值調整	<b>11,507</b>
兌換可換股優先股	<b>(59,757)</b>
於二零零七年十二月三十一日之賬面值	<b>—</b>
於二零零七年十二月三十一日之金融衍生工具負債之賬面總值	<b>1,081,572</b>

附註：可換股票據之利息開支乃採用實際利率法，將實際利率 60.58% (二零零六年：7.75%) 應用於負債部份而計算。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 36. 附屬公司少數股東貸款

於首次確認時，貸款之公平價值乃根據以前當時市場比率折現之估計日後現金流量現值而釐定。

附屬公司少數股東貸款之變動如下：

本集團	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之賬面值		244,936	—
透過收購附屬公司獲得	42(b)	(250,956)	268,609
附屬公司少數股東注資		—	(25,425)
應歸利息開支	14	6,020	—
其他		—	1,752
於十二月三十一日之賬面值		—	244,936

附屬公司少數股東貸款之利息開支乃採用實際利率法，將實際年利率6%應用於賬面值而計算。

於二零零六年十二月三十一日之貸款公平價值與其賬面值相若。

### 37. 遞延稅項負債

年內，確認之遞延稅項負債及變動如下：

本集團	附註	可換股票據 千港元	重估物業			總計 千港元
			(i) 預付 租賃款項 千港元	(ii) 投資物業 千港元	(iii) 持作 發展物業 千港元	
於二零零六年一月一日						
(重列)		860	—	81,713	—	82,573
兌換可換股票據		(756)	—	—	—	(756)
因收購附屬公司而獲得	42(b)	—	—	—	99,140	99,140
自收益表(計入)扣除	15	(104)	—	31,559	—	31,455
匯兌差額		—	—	2,428	982	3,410
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年一月一日						
(重列)		—	—	115,700	100,122	215,822
由聯營公司權益轉撥	26	—	—	—	4,317	4,317
計入收益表	15	—	(1,179)	(34,500)	(29,332)	(65,011)
透過收購附屬公司獲得	42(b)	—	128,618	—	138,064	266,682
匯兌差額		—	9,260	9,917	12,574	31,751
於二零零七年十二月三十一日		—	136,699	91,117	225,745	453,561

本公司	因可換股 票據而產生 千港元
於二零零六年一月一日	860
兌換可換股票據	(756)
計入收益表	(104)
於二零零六年及二零零七年 十二月三十一日	—

於結算日，本集團及本公司之估計未動用稅項虧損分別為70,326,000港元(二零零六年：32,903,000)及14,216,000港元(二零零六年：28,834,000港元)，可動用作抵銷未來應課稅溢利。由於未能預測未來溢利來源，故並無就該等結餘確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損可無限期結轉。

# 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

### (a) 法定及已發行股本

本集團及本公司	附註	股份數目			面值		
		每股面值 0.01 港元之 普通股股本 千港元	每股面值 0.01 港元之 可換股優先股 千港元	總計 千港元	普通股股本 千港元	可兌換 優先股股本 千港元	總計 千港元
法定：							
於二零零六年一月一日							
及二零零六年							
十二月三十一日 (重列)							
		30,000,000	—	30,000,000	300,000	—	300,000
法定股本變動	(i)	(1,000,000)	1,000,000	—	(10,000)	10,000	—
於二零零七年十二月三十一日							
		29,000,000	1,000,000	30,000,000	290,000	10,000	300,000
已發行及繳足：							
於二零零六年一月一日							
(原列)							
		640,719	—	640,719	6,407	—	6,407
共同控制下合併之影響							
— 發行可換股優先股	(v)	—	145,537	145,537	—	1,455	1,455
於二零零六年一月一日							
(重列)							
		640,719	145,537	786,256	6,407	1,455	7,862
發行股份：							
— 兌換可換股票據	(ii)	181,818	—	181,818	1,818	—	1,818
— 公開發售	(iii)	267,324	—	267,324	2,674	—	2,674
— 行使紅利認股權證	(viii)	10	—	10	—	—	—
於二零零六年							
十二月三十一日及							
二零零七年一月一日							
(重列)							
		1,089,871	145,537	1,235,408	10,899	1,455	12,354
發行股份：							
— 可換股優先股	(iv)	—	190,447	190,447	—	1,905	1,905
— 兌換可換股優先股	(vi)	335,984	(335,984)	—	3,360	(3,360)	—
— 兌換可換股票據	(vii)	34,720	—	34,720	347	—	347
— 行使紅利認股權證	(viii)	5,272	—	5,272	53	—	53
於二零零七年							
十二月三十一日							
		1,465,847	—	1,465,847	14,659	—	14,659

### 38. 股本(續)

#### (a) 法定及已發行股本(續)

附註：(續)

- (i) 根據於二零零七年四月二十六日之特別決議案，本公司決議減少本公司法定股本中每股面值0.01港元之1,000,000,000股普通股股份，並就收購天譽花園二期項目<sup>1</sup>之全部權益(誠如下文附註(iv)所提述)於本公司法定股本中增設1,000,000,000股每股面值0.01港元之優先股股份。根據財務報表附註2，此收購被視為共同控制合併並根據會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」之會計原則入賬。故此，各法定股本增減之入賬方法，猶如該增減已於二零零六年一月一日之前年度開始時已生效。
- (ii) 於二零零六年二月二十日，Grand Cosmos(本集團主席余斌先生之全資擁有公司)按面值60,000,000港元悉數兌換可換股票據，並自二零零五年以兌換價每股0.33港元結轉為本公司每股面值0.01港元之181,181,181股普通股。
- (iii) 於二零零六年八月三日，本公司已完成公開發售本公司每股面值0.01港元之267,324,486股普通股股份，每股作價0.90港元，並按比例以每持有40股現有股份發售13股發售股份，及每認購13股發售股份則可獲授10份紅利認股權證(「公開發售」)，因此籌得所得款項淨額約235,000,000港元，此款項主要用作收購本公司附屬公司51%權益。
- (iv) 於二零零七年五月四日，本公司向Grand Cosmos發行190,447,209股可兌換優先股，作為收購威斯汀項目全部權益之部分代價(如附註24(i)所提述)。此項目之收購代價總額包括630,000,000現金及按公平價值407,000,000港元發行190,447,209股可兌換優先股。
- (v) 於二零零七年七月十九日，本公司向Grand Cosmos發行145,537,077股可兌換優先股，作為收購按公平價值約302,000,000港元之天譽花園二期項目全部權益之代價。根據附註2，此收購被視為共同控制合併，並根據會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」之會計原則入賬，猶如發行上述可兌換優先股已於二零零六年一月一日之前年度開始時已生效。
- (vi) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，所有有關上述附註(iv)及(v)之可兌換優先股以每股兌換價1.35港元兌換為每股面值0.01港元之335,984,286股普通股股份。
- (vii) 年內，本金合共6,000,000美元之可換股票據按每股股份面值1.35港元轉換為本公司普通股股份，導致發行總數為本公司34,719,555股普通股股份。於截至二零零七年十二月三十一日尚未行使之可換股票據本金達194,000,000美元。
- (viii) 於二零零六年八月三日，就公開發售而言，已發行205,634,220份紅利認股權證，可於直至二零零八年八月二日止之兩年期間隨時按初步認購價每股1.10港元行使。倘認股權證獲全數行使，本公司將收取所得款項淨額約226,000,000港元。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，若干紅利認股權證持有人按初步認購價每股1.10港元行使認購權，以認購5,272,108股(二零零六年：9,901股)每股面值0.01港元之本公司普通股。

<sup>1</sup> 天譽花園二期項目指租賃物業業務包括位於中國廣州天河區林和中路之商業單位。本集團於二零零七年收購天譽花園二期項目之100%權益，並於二零零七年七月十九日完成。收購詳情於財務報表附註2及42披露。有關天譽花園二期項目用作租賃物業之賬面值已納入財務報表附註20之投資物業。

因兌換可換股優先股及票據及行使紅利認股權證而發行之所有新股份在各方面均與本公司當時之現有股份享有同等權益。



# 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)

### (b) 資金管理政策

本集團資金管理之主要目標為確保本公司維持優良信貸評級及健康資本比率，以支持其業務及優化股東價值。

鑑於經濟環境變動，本公司透過股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政府或程序於年內並無作出重大改變。

本公司使用負債比率(按負債淨額除以債券持總額加債務淨額所計算)監控資。債務淨額包括計息銀行及其他借款、銀行及其他借款、可換股票據及金融衍生工具負債及應付附屬公司少數股東之貸款減現金及銀行結餘。資金指應佔權益持有人之權益。

於結算日之負債比率如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>本集團</b>		
債務總額	2,540,220	430,222
減：現金及現金等值項目	(63,338)	(47,993)
債務淨額	2,476,882	382,229
應佔權益持有人之權益	1,686,682	766,865
資本加債務淨額	4,163,564	1,149,094
負債比率(債務淨額 / 資本加債務淨額)	59%	33%

39. 儲備

本集團	附註	股份溢價 千港元	實繳盈餘 儲備 千港元	以股付款 儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	合併儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日 (原列)		156,007	15,497	—	4,207	—	—	—	—	1	10,215	185,927
共同控制下之合併影響	38(a)(v)	277,816	—	—	—	—	(301,652)	6,108	—	4,328	184,821	171,421
重列		433,823	15,497	—	4,207	—	(301,652)	6,108	—	4,329	195,036	357,348
兌換可換股票據	38(a)(ii)	58,496	—	—	(4,207)	—	—	—	—	—	—	54,289
發行股份：												
— 公開發售	38(a)(iii)	237,919	—	—	—	—	—	—	—	—	—	237,919
— 行使紅利認股權證	38(a)(vii)	11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11
確認權益結算以股付款 開支	40	—	—	3,584	—	—	—	—	—	—	—	3,584
共同控制下之合併影響消 減一間附屬公司之股本		—	—	—	—	—	(10)	—	—	—	—	(10)
發行股份產生之開支		(5,531)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,531)
綜合海外實體所產生 匯兌差額		—	—	—	—	—	—	—	—	14,935	—	14,935
年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	—	46,621	46,621
於二零零六年十二月 三十一日(重列)		724,718	15,497	3,584	—	—	(301,662)	6,108	—	19,264	241,657	709,166
於二零零七年一月一日 (原列)		446,902	15,497	3,584	—	—	—	—	—	7,589	14,831	488,403
共同控制項下之合併 影響	38(a)(v)	277,816	—	—	—	—	(301,662)	6,108	—	11,675	226,826	220,763
重列		724,718	15,497	3,584	—	—	(301,662)	6,108	—	19,264	241,657	709,166
兌換可換股票據	38(a)(vii)	42,196	—	—	—	—	—	—	—	—	—	42,196
兌換可換股優先股	38(a)(vi)	59,757	—	—	—	—	—	—	—	—	—	59,757
發行股份：												
— 可換股優先股	38(a)(iv)	378,587	—	—	—	—	—	—	—	—	—	378,587
— 行使紅利認股權證	38(a)(viii)	5,747	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,747
轉撥至儲備		—	—	—	—	—	—	—	2,049	—	(2,049)	—
確認權益結算以股付款開支	40	—	—	12,562	—	—	—	—	—	—	—	12,562
發行股份產生之開支		(13)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13)
綜合海外實體所產生匯兌 差額		—	—	—	—	—	—	—	—	165,827	—	165,827
佔聯營公司之儲備變動		—	—	—	—	—	—	—	—	4,274	—	4,274
收購附屬公司所產生重估盈餘	42(b)	—	—	—	—	84,842	—	—	—	—	—	84,842
本年度溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	—	209,078	209,078
於二零零七年十二月 三十一日		1,210,992	15,497	16,146	—	84,842	(301,662)	6,108	2,049	189,365	448,686	1,672,023

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 39. 儲備(續)

本公司	附註	股份溢價 千港元	實繳盈餘 儲備 千港元	以股付款 儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日 (原列)		156,007	15,497	—	4,207	9,890	185,601
共同控制項下之合併影響	38(a)(v)	277,816	—	—	—	—	277,816
重列		433,823	15,497	—	4,207	9,890	463,417
兌換可換股票據	38(a)(ii)	58,496	—	—	(4,207)	—	54,289
發行股份：	38(a)						
— 公開發售		237,919	—	—	—	—	237,919
— 行使紅利認股權證		11	—	—	—	—	11
確認權益結算之以股付款開支		—	—	3,584	—	—	3,584
發行股份產生之開支		(5,531)	—	—	—	—	(5,531)
年度溢利		—	—	—	—	8,226	8,226
於二零零六年十二月三十一日 (重列)		724,718	15,497	3,584	—	18,116	761,915
於二零零七年一月一日 (原列)		446,902	15,497	3,584	—	18,116	484,099
共同控制項下之合併影響	38(a)(v)	277,816	—	—	—	—	277,816
重列		724,718	15,497	3,584	—	18,116	761,915
兌換可換股票據	38(a)(vii)	42,196	—	—	—	—	42,196
兌換可換股優先股	38(a)(vi)	59,757	—	—	—	—	59,757
發行股份：	38(a)						
— 可換股優先股		378,587	—	—	—	—	378,587
— 行使紅利認股權證		5,747	—	—	—	—	5,747
確認權益結算之以股付款開支	40	—	—	12,562	—	—	12,562
發行股份產生之開支		(13)	—	—	—	—	(13)
年度溢利		—	—	—	—	248,400	248,400
於二零零七年十二月三十一日		1,210,992	15,497	16,146	—	266,516	1,509,151

### 39. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第 150 條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價賬而產生之金額及其中部分已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。  根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其股權持有人作出分派。
以股付款儲備	資本儲備包括根據附註 5(s) 採納之會計政策而確認之本集團授予僱員或非僱員之未行使購股權數目實際或估計之公平價值
可換股票據權益儲備	有關金額指根據附註 5(m)(iii) 所採納會計政策確認之本公司發行之未行使可換股票據權益部分之價值。
物業重估儲備	當本集團進一步向少數股東收購附屬公司之權益，其盈餘 / 虧損由重估現有附屬公司之可確認資產及負債產生。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平值與根據收購 Long World 100% 之權益而轉讓至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。
法定儲備	根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本集團之中國附屬公司須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本，經撇銷過往年度累計虧損以及對投資者作出利潤分派前。向上述三個資金作出分派之百分比由董事會酌情釐訂，除其為外商獨資企業外，每年轉撥創譽 10% 之純利至法定儲備為強制執行，直至資本總額累計達其註冊資本之 50%。本年度及過往年度，本集團並無向儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。
其他儲備	該金額指資本撥備。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益 / 虧損。儲備乃根據附註 5(q) 所載會計政策處理。

(b) 可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，可供分派予本公司股權持有人之可供分派儲備為 282,013,000 港元(二零零六年：33,613,000 港元(重列))。

## 40. 權益結算以股付款之交易

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，新購股權計劃已獲採納（「二零零五年計劃」）。本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括本公司之董事及僱員。二零零五年計劃於二零零六年八月五日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，本公司董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之僱員（包括執行及非執行董事）、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶而符合資格者參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目不得超過於採納二零零五年計劃日期已發行股份總數 10%。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之 10% 上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數 10%。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權）在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之最高股份數目不得超過不時已發行股份總數 30%。

因行使於任何 12 個月期間向各參與者授出之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）而已發行及將予發行之股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數 1%（「個人上限」）。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人士必須於該股東大會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於(i) 股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii) 股份於緊接提呈日期前在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii) 本公司之股份面值之最高者。

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後 21 日接受，承受人並須支付代價 1 港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

#### 40. 權益結算以股付款之交易(續)

購股權可於授出購股權之日後六個月(或可由本公司董事釐定之較後日期)起計十年或直至二零一五年七月三十一日止期間(以較早者為準)行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，63,850,000份購股權為尚未行使。年內，二零零五年計劃項下並無行使、取消或註銷任何購股權(二零零六年：無)。

年內根據二零零五年計劃由僱員(包括董事)及非僱員持有之本公司購股權詳情及其變動載列如下：

(a) 下列為年內授出購股權之條款及條件，據此，所有購股權均以實物交付股份方式結算：

授出日期	行使期	歸屬條件	行使價	類別			類別總計
				董事(附註)	僱員	非僱員	
				已授出購 股權數目	已授出購 股權數目	已授出購 股權數目	於二零零六年 十二月三十一日 及二零零七年 十二月三十一日 尚未行使
二零零六年 九月十二日	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起計 六個月	1.31港元	3,266,000	4,958,000	13,044,000	<b>21,268,000</b>
二零零六年 九月十二日	二零零八年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起計 一年半	1.31港元	3,266,000	4,958,000	13,044,000	<b>21,268,000</b>
二零零六年 九月十二日	二零零九年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起計 兩年半	1.31港元	3,268,000	4,984,000	13,062,000	<b>21,314,000</b>
				<b>9,800,000</b>	<b>14,900,000</b>	<b>39,150,000</b>	<b>63,850,000</b>

附註：

文小兵先生	5,000,000
劉日東先生	3,000,000
蔡澍鈞先生	600,000
鄭永強先生	600,000
鍾麗芳女士	600,000
	<b>9,800,000</b>

## 40. 權益結算以股付款之交易(續)

### (b) 購股權之公平價值及假設

基於未能可靠地估計所提供服務之公平價值，授出購股權而取得之服務之公平價值乃參考所授出購股權之公平價值計量。所授出購股權之公平價值乃按柏力克－舒爾茨期權定價模式(「柏力克－舒爾茨期權定價模式」)估計。購股權之合約年期被用作此模式之輸入資料。

#### 購股權之公平價值及假設

於計量日期之公平價值	0.28 港元
於授出日期之股份收市價	1.30 港元
行使價	1.31 港元
預計波幅(以柏力克－舒爾茨期權定價模式下所用加權平均波幅列示)	35.06%
購股權有效年期(以柏力克－舒爾茨期權定價模式下所用加權平均有效期列示)	1.92 年
預期股息收益	無
無風險利率(根據外匯基金債券)	3.66% 至 3.92%

預計波幅乃根據歷史波幅(按購股權之加權平均剩餘有效期計算)，並就基於公開可得資料預期日後波幅之任何變化作出調整。預期股息乃以歷史股息為依據。主觀輸入之假設之變動可能會對公平價值之估計構成重大影響。

(c) 截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就本公司所授出購股權確認以股付款開支 12,562,000 港元(附註 10、11 及 39)(二零零六年：3,584,000 港元)。

## 41. 於附屬公司之權益

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
本公司			
非上市投資，按成本值	(a)	49,208	49,206
應收附屬公司款項－非流動部份	(b)	2,408,447	704,442
於附屬公司之權益		<u>2,457,655</u>	753,648
應收附屬公司款項－流動部份	(c)	<u>12,803</u>	9,688



41. 於附屬公司之權益(續)

附註：

(a) 本公司於二零零七年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已發行普通股/ 註冊及繳足 資本詳情	本公司所持 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Chain Up Limited	英屬處女群島	1 美元	100%	—	投資控股
Fine Luck Group Limited	英屬處女群島	1 美元	100%	—	投資控股
廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」)	中國	45,000,000 美元	—	100%	在中國物業投資及物業發展
廣州市創譽房地產開發有限公司(「創譽」)	中國	6,000,000 美元	—	100%	在中國物業投資
廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)	中國	人民幣 220,000,000	—	100%	在中國物業發展
廣州譽浚諮詢服務有限公司(「譽浚」)	中國	5,000,000 港元	—	100%	提供物業發展項目管理服務及出任項目經理以監管中國物業建設
廣州洲頭咀發展有限公司	香港	100 港元	—	100%	投資控股
Great Elegant Investment Limited	英屬處女群島	100 美元	—	100%	投資控股
Long World Trading Limited	英屬處女群島	1 美元	—	100%	投資控股
Nicco Limited	英屬處女群島	100 美元	—	100%	投資控股
天譽管理服務有限公司	香港	1 港元	100%	—	向本集團提供管理服務
Smartford Limited	英屬處女群島	100 美元	—	100%	投資控股
Sky Honest Investments Corp. (「Sky Honest」)	英屬處女群島	1 美元	—	100%	投資控股
Yaubond Limited (「Yaubond」)	英屬處女群島	18,813,500 美元	—	100%	投資控股
Yue Tian Development Limited (「Yue Tian」)	香港	72,000 港元	—	100%	投資控股

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 41. 於附屬公司之權益(續)

附註：(續)

- (a) 上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。  
  
城建天譽、寰城、創譽及譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。  
  
於年結日或年內任何時間，概無附屬公司有任何未償還之債務證券。
- (b) 應收附屬公司款項乃無抵押、免息及毋須於結算日起計12個月內償還。
- (c) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

42. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅開支前溢利相對於經營業務所用現金淨額之對賬

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
除所得稅開支前溢利	160,096	78,021
經調整以下各項：		
可換股票據、銀行及其他借款之利息開支	71,676	6,462
其他借款及相關發行成本	8,201	1,752
財務收入	(14,089)	(4,090)
權益結算以股付款開支	12,562	3,584
折舊	43,803	365
預付租賃款項攤銷	6,323	3
確認為銷售成本之未攤銷預付租賃款項	174	2,776
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	188
按公平價值計入損益表之金融資產之公平價值增加	(29)	(132)
金融衍生負債之公平價值變動		
— 可換股票據	(267,789)	—
— 可換股優先股	11,507	—
應佔聯營公司(溢利)虧損，扣除稅項	(8,251)	112
業務合併折讓	(67,965)	—
投資物業之公平價值變動	22,926	(95,634)
共同控制項下業務合併所產生之豁免應收董事款項	12,853	22,136
<b>營運資金變動前之經營(虧損)溢利</b>	<b>(8,002)</b>	15,543
持作出售物業(增加)減少	(77,510)	11,008
存貨增加	(30,863)	—
貿易及其他應收款項(增加)減少	(9,090)	95,780
貿易及其他應付款項(增加)減少	61,318	(119,467)
<b>經營業務(所用)產生現金</b>	<b>(64,147)</b>	2,864
已付所得稅	(252)	(2,004)
已付其他借款成本	(1,296)	—
已付利息	(93,238)	(6,198)
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(158,933)</b>	(5,338)

## 42. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 收購附屬公司

年內，本集團已完成收購若干附屬公司，詳情載列如下：

- (i) 於二零零七年五月四日，本集團分別與(a)本公司附屬公司之一主要股東保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)之附屬公司及一名獨立第三方，及(b)余斌先生全資擁有之公司Wise Gain Investment Limited訂立兩份獨立協議。該兩份協議均就收購越天及其於中國註冊成立之全資附屬公司(「越天集團」)之全部股權及股東貸款而訂立。兩份協議之總代價約為887,000,000港元。越天集團之業務為物業發展，包括威斯汀項目中一幢酒店大樓及一幢辦公大樓。該收購事項已於二零零七年五月四日完成。

收購威斯汀項目以現金約629,000,000港元支付，乃由可換股票據之所得款項撥付；以及向余先生之聯繫人士發行本公司190,447,209股可換股優先股約為公平價值407,000,000港元。

- (ii) 於二零零七年四月二十四日，本集團與保利香港之附屬公司(賣方)訂立一項協議，收購Bright Able Developments Limited(「Bright Able」)之全部權益，總代價約321,000,000港元。Bright Able為一間投資公司，持有洲頭咀項目之49%權益。

收購項目已於二零零七年六月四日完成。收購洲頭咀項目以現金約321,000,000港元支付，乃由可換股票據之所得款項撥付。

- (iii) 於二零零七年六月二十一日，本公司之附屬公司Sky Honest訂立協議，以按現金代價約204,000,000港元收購本集團持有49%之聯營公司Yaubond之餘下51%股權。該交易已於二零零七年七月二十七日完成。收購成本乃全數以一名機構貸款人之借款撥付，並以兩份分別由Sky Honest及其控股公司Chain Up Limited訂立之契據構成按揭之抵押品。

42. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司(續)

下列為已識別資產及所收購資產、購買代價及商譽：

附註	收購前賬面值				公平值 之調整 千港元	二零零七年 公平值 千港元	二零零六年 公平值 千港元
	於威斯汀 項目之100% 股本權益 千港元	於洲頭咀項目 餘下之49% 股本權益 千港元	於天河北路 項目餘下之 51%股本權益 千港元	面值總額 千港元			
<b>已收購之資產淨值：</b>							
物業、廠房及設備	19	1,869	—	1,869	—	1,869	76
預付租賃款項	22	118,515	—	118,515	514,472	632,987	—
持作發展物業		1,247,013	—	327,143	340,982	1,915,138	690,196
投資於聯營公司	26	—	—	(173,088)	—	(173,088)	—
貿易及其他應收款項		24,558	—	94	—	24,652	146
現金及現金等值項目		10,190	—	482	—	10,672	2,467
貿易及其他應付款項		(93,683)	—	(327)	—	(94,010)	(4,168)
應付關連公司之款項		(31,437)	—	—	—	(31,437)	—
遞延稅項負債	37	—	—	(52,818)	(213,864)	(266,682)	(99,140)
銀行借款		(647,100)	—	—	—	(647,100)	—
應付當時股東之款項		(610,022)	(268,654)	(2,505)	—	(881,181)	(282,568)
附屬公司少數股東貸款	36	—	250,956	—	—	250,956	(268,609)
資產淨值		19,903	(17,698)	98,981	641,590	742,776	38,400
少數股東權益		385,854	—	255,736	(641,590)	—	—
公平值之調整		—	66,538	—	—	66,538	(18,816)
重估儲備	39	—	—	(84,842)	—	(84,842)	—
本集團應佔權益		405,757	48,840	269,875	—	724,472	19,584
收購時產生之商譽	24	46,530	18,211	—	—	64,741	49,655
業務合併折讓		—	—	(67,965)	—	(67,965)	—
		452,287	67,051	201,910	—	721,248	69,239
<b>支付方式：</b>							
已發行可換股優先股之面值		257,104	—	—	—	257,104	—
已發行可換股優先股之公平價值		—	—	—	—	—	—
— 股份代價		123,388	—	—	—	123,388	—
— 金融衍生負債		26,855	—	—	—	26,855	—
已付股份代價		407,347	—	—	—	407,347	—
已付現金代價		654,962	335,705	204,415	—	1,195,082	288,234
應付代價		—	—	—	—	—	63,573
總代價		1,062,309	335,705	204,415	—	1,602,429	351,807
所收購股東貸款		(610,022)	(268,654)	(2,505)	—	(881,181)	(282,568)
		452,287	67,051	201,910	—	721,248	69,239
<b>收購附屬公司產生之流出淨額</b>							
已付現金代價		629,449	321,251	204,116	—	1,154,816	286,995
有關收購之直接成本		25,513	14,454	299	—	40,266	1,239
		654,962	335,705	204,415	—	1,195,082	288,234
所收購現金及現金等值項目		(10,190)	—	(482)	—	(10,672)	(2,467)
		644,772	335,705	203,933	—	1,184,410	285,767

## 42. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 收購附屬公司(續)

該等所收購附屬公司於年內對本集團之收入及虧損分別貢獻 104,000,000 港元及 50,000,000 港元。倘該等收購已於二零零七年一月一日完成，該等所收購附屬公司於年內對本集團貢獻之收入及溢利為上文所提及之相同金額。

業務合併產生之商譽由於合併成本計入收購該等附屬公司所支付之控制權溢價。此外，已付合併代價有效計入有關該等附屬公司預期協同效益之金額、收入增長及未來市場發展。該等得益並無從商譽中獨立確認，由於其產生之未來經濟得益不能可靠計量。

### (c) 主要非現金交易

於二零零七年五月四日及二零零七年七月十九日，本公司向 Grand Cosmos 發行 190,447,209 股及 145,537,077 股每股面值 0.01 港元之可換股優先股，作為分別按公平價值 407,000,000 港元及 302,000,000 港元收購附屬公司之其中一部份購買代價。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，應收董事款項之尚未償還結餘為 12,853,000 港元(二零零六年：22,136,000 港元(重列))，因共同控制下業務合併上所產生關係下，已獲本集團豁免償還。

## 43. 僱員退休福利

### 定額供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其僱員參加了一項由省市政府籌辦之定額供款退休計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比向退休計劃供款。除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他離職後福利概無其他付款責任。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且不受上述定額供款退休計劃保障之僱員經營一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員之有關收入之 5% 向強積金計劃供款，而上限為每月相關收入 20,000 港元。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時，即全數歸屬予僱員。

#### 44. 經營租賃承擔

##### 經營租賃 — 承租人

於結算日，本集團就分租及自用物業根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低租金承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>本集團</b>		
不多於一年	5,336	3,375
一年以上但不多於五年	10,532	12,358
	<b>15,868</b>	15,733

##### 經營租賃 — 出租人

於結算日，本集團就投資物業及持作出售物業根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低應收租金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>本集團</b>		
不多於一年	30,759	16,960
一年以上但不多於五年	87,788	39,048
五年以上	11,705	7,261
	<b>130,252</b>	63,269

#### 45. 資本承擔

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
<b>本集團</b>		
已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支		
— 物業建築及開發成本	915,973	833,365
— 收購土地使用權及拆遷成本	286,296	—
	<b>1,202,269</b>	833,365



# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 46. 抵押資產

於結算日，本集團已抵押作為本集團獲授信貸額度之擔保之資產賬面值如下：

本集團	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
投資物業	492,325	475,248
物業、廠房及設備	985,368	—
預付租賃款項	668,999	—
持作物業出售	603,427	—
受限制現金	358,711	—
	<b>3,108,830</b>	<b>475,248</b>

於結算日，若干附屬公司之股份已抵押予擔保受託人，該擔保受託人代表可換股票據持有人及一間機構貸款人所授予之貸款。

## 47. 關連人士交易

除本財務報表其他部份所披露之交易及結餘外，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

(a) 年內，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

關連人士關係	交易類別	交易金額		所欠 / (尚欠) 結餘	
		二零零七年 千港元 附註	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
余斌先生 為本公司董事	共同控制下業務合併所產生之應收款項 豁免	12,853	22,136	—	—
Grand Cosmos， 本公司之直接 控股公司	(a) 就收購威斯汀項目 29% 權益所支付代 價之公平價值	42(b) 407,347	—	—	—
	(b) 就收購天譽花園二期商業平台 100% 權益所支付代價之公平價值	2 301,662	—	—	—

47. 關連人士交易(續)

(a) (續)

關連人士關係	交易類別	交易金額		所欠/(尚欠)結餘	
		二零零七年 附註 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
余斌先生實益擁有之公司	(a) 支付一間關連公司之樓宇管理及空調費	728	484	—	—
	(b) 關連公司向本集團提供香港主要營業地點之免費租金	—	免費 (1.1.2006 to 31.12.2006)	—	—
	(c) 關連公司向本集團提供中國主要營業地點之免費租金	免費 (1.1.2007 to 3.5.2007)	免費 (1.1.2006 to 31.12.2006)	—	—
	(d) 向關連公司支付娛樂費用	834	220	—	—
	(e) 應收關連公司租賃收入	1,588	—	—	—
	(f) 應收關連公司租賃按金(計入「貿易及其他應付款項」)	—	—	262	—
	(g) 關連公司產生之酒店經營收入	246	—	—	—
	(h) 就若干關連公司獲授之信貸額度所授予銀行之擔保	32,714	61,614	—	—
	(i) 應收關連公司款項及於本年度內最高金額	(i)			
		— 廣州市豐嘉企業發展有限公司	28,936	73,863	—
	— 廣州市天譽物業管理有限公司	3,051	595	—	—
	— 廣州市天譽房地產開發有限公司	17,255	—	—	—
	— 廣州市越秀山體育俱樂部有限公司	—	3,314	—	—
	— CJTY (收購前交易)	—	17,960	—	—
余斌先生實益擁有之公司之僱員及顧問	根據二零零五年計劃向多名非僱員授出39,150,000份購股權	(ii) 8,794	2,198	—	—

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 47. 關連人士交易(續)

(a) (續)

關連人士關係	交易類別	附註	交易金額		所欠/(尚欠)結餘	
			二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
歐陽嘉女士， 本公司董事 余斌先生之配 偶	出售物業		—	877	—	—
鄭健偉先生， 本公司前董事	出售物業		—	910	—	—
Yaubond Limited 及其附屬公 司，為本集團 一間聯營公司 (於收購附屬公 司前)	(a) 項目發展管理之服務收入 (b) 應收聯營公司款項 (c) 應收聯營公司款項 (計入「貿易及其他應收款項」)	(ii) 26 30	— — —	4,162 — —	— — —	— 334 4,080
保利(香港)投資有 限公司及其附 屬公司，為附 屬公司/一間 聯營公司之其 他股東	(a) 收購威斯汀項目51%權益 (b) 收購洲頭咀項目49%權益 (c) 收購天河北項目51%權益 (d) 附屬公司少數股東貸款之應歸利息 (f) 已付辦公室租金開支 (g) 附屬公司少數股東權益之貸款	 42(b) 42(b) 14  36	 452,148 321,251 204,116 6,020 446 —	 — — 1,752 — — —	 — — — — — —	 — — — — — (244,936)

47. 關連人士交易(續)

(a) (續)

附註：

- (i) 款項指本集團控股股東余斌先生擔任董事及實益擁有人之公司之結餘。該款項為無抵押、免息及按要求而償還。
- (ii) 根據二零零五年計劃，本公司已向多名非僱員授出 39,150,000 份購股權，該等人士為由余斌先生實益擁有之公司所僱用或委聘之僱員及顧問。年內，該等人士已向本集團提供服務，而除獲授購股權外，彼等並無向本集團收取其他服務費用。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已就授出購股權確認開支 3,649,000 港元(二零零六年：2,198,000 港元)。

本集團並無就關連人士債務人之呆壞賬作出任何撥備，而於二零零六年及二零零七年內亦無就關連人士交易提供或獲得任何擔保。

(b) 控股股東之股份抵押

余斌先生全資擁有之公司 Grand Cosmos Holdings Limited (「Grand Cosmos」) 將下列所持有之資產抵押予票據持有人之受託人，作為本公司發行本金價值 200,000,000 美元之可換股票據之抵押品：

- (i) 963,776,271 股本公司普通股；
- (ii) 本公司二零零六年認股權證之 3,000 股相關股份；及
- (iii) Grand Cosmos 資產之第一固定押記及第一浮動押記。

(c) 主要管理人員補償

董事及主要管理層之其他成員於年內之酬金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
短期福利	14,938	5,418
其他長期福利	141	60
以股付款	2,382	786
	<b>17,461</b>	6,264

主要管理人員為該等負責及有權力直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

# 財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

## 48. 金融工具 — 風險管理

各分類金融資產及負債以結算日的賬面值入賬。本集團之主要金融資產為現金及現金等值項目、受限制現金、貿易及其他應收款項。本集團之金融負債包括可換股票據、金融衍生負債、貿易及其他應付款項、銀行及其他貸款及少數股東貸款。於結算日，本公司並無發行及並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要風險為外幣風險、利率風險、股價風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為股東創造價值。

### (1) 外幣風險

本集團有交易貨幣風險。該等風險由以本集團功能貨幣人民幣以外貨幣進行經營活動之經營單位所產生。

下表列示於結算日本集團除所得稅前溢利(由於貨幣資產及負債之公平價值變動)對美元匯率之合理可能變動之敏感性(所有其他可變數維持不變)。

	二零零七年		二零零六年	
	匯率上升 (下跌)	除所得稅前 溢利增加 (減少)	匯率上升 (下跌)	除所得稅前 溢利增加 (減少)
本集團	%	千港元	%	千港元
倘美元兌人民幣轉弱	3%	26,873	—	—
倘美元兌人民幣轉強	3%	(26,873)	—	—
倘港元兌人民幣轉弱	3%	5,302	3%	(1,314)
倘港元兌人民幣轉強	3%	(5,302)	3%	1,314

### (2) 利率風險

本集團承受之利率風險主要與本集團之銀行存款、應收貸款、付息可換股票據、金融衍生負債及銀行及其他貸款有關。本集團並無使用金融工具對沖其現金流利率風險。

48. 金融工具 — 風險管理(續)

(2) 利率風險(續)

下表列示本集團除所得稅前溢利對利率之合理可能變動之敏感性(所有其他可變數維持不變)。

	二零零七年		二零零六年	
	除所得稅前		除所得稅前	
	基本點子增加 (減少)	溢利增加 減少	基本點子增加 (減少)	溢利增加 (減少)
本集團	%	千港元	%	千港元
<b>浮息金融資產(包括現金及現金等值項目)</b>				
— 於相同期間或未來期間可課稅之利息收入				
增加100基本點子	100	3,482	100	363,849
減少100基本點子	(100)	(3,482)	(100)	(363,849)
<b>浮息金融負債</b>				
— 於相同期間或未來期間可扣減之利息開支				
增加100基本點子	100	(9,761)	—	—
減少100基本點子	(100)	9,761	—	—

## 48. 金融工具 – 風險管理(續)

### (3) 權益價格風險

金融衍生工具負債按公平值且參考專業估值及估計，並計及影響該等金融工具價格的假設與估計等因素後入賬。如假設作出改變，將令本集團涉及金融工具負債(按公平值計入損益)的權益價格風險。董事相信，考慮到本集團的情況，承擔這波動而產生的權益價格風險乃可以接受。

#### 敏感度分析

權益價格風險之敏感度分析包括本集團之金融工具，其公平值會因衍生工具之相關股份價格變動而波動。下列分析根據相關股份於各結算日市值的合理可能變動而估計(假設所有其他變數維持不變)。

	二零零七年		二零零六年	
	除稅後溢利之影響 千港元	其他股本工具之影響 千港元	除稅後溢利之影響 千港元	其他股本工具之影響 千港元
相關股本市價之波幅				
增加5%	(30,868)	—	不適用	—
減少5%	15,963	—	不適用	—

### (4) 信貸風險

本集團須承受貿易及應收貸款所產生之信貸風險。管理層已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額的客戶進行信貸評估。於結算日，本集團的應收款項並無重大信貸風險集中。本集團之最大信貸風險為於綜合資產負債表所呈列之貿易應項之賬面值。有關本集團貿易應收款項及應收貸款之信貸風險之進一步量化數據披露於財務報表附註30。

本集團之其他金融資產之信貸風險，包括現金及現金等值項目及已抵押銀行存款，因對手方違約所產生者，其最大風險相等於該等工具之賬面值。於結算日，本集團並無因少數銀行可能產生之重大集中之信貸風險。



48. 金融工具 — 風險管理(續)

(5) 流動資金風險

本集團透過銀行及其他貸款，致力維持資金存續性及靈活性。

於結算日，根據已訂約非折現付款，本集團金融負債之到期日組合如下：

	按要求 千港元	少於三個月 千港元	三至少於 十二個月 千港元	兩至六年 千港元	總計 千港元
二零零七年					
貿易及其他應付款項	47,490	16,084	178,330	63,573	305,477
計息銀行及其他貸款	—	2,498	249,825	1,123,705	1,376,028
可換股票據	—	—	62,495	3,426,768	3,489,263
	<b>47,490</b>	<b>18,582</b>	<b>490,650</b>	<b>4,614,046</b>	<b>5,170,768</b>
二零零六年(重列)					
貿易及其他應付款項	9,314	—	15,298	63,573	88,185
計息銀行貸款	—	2,081	11,339	102,540	115,960
附屬公司少數股東貸款	—	—	—	244,936	244,936
	<b>9,314</b>	<b>2,081</b>	<b>26,637</b>	<b>411,049</b>	<b>449,081</b>

## 48. 金融工具 – 風險管理(續)

### (6) 財務資產之公平價值

財務資產及財務負債之公平價值按以下方式釐定：

- 具標準條款及條件且於活躍流動市場買賣之財務資產及財務負債之公平價值乃分別經參考市場報價釐定；
- 其他財務資產及財務負債之公平價值(不包括衍生工具)乃根據普遍採納之定價模式並按使用現時可得市場交易價格的折現現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公平價值按市場報價釐定。倘無市場報價，則按現金流量貼現的方法，非期權衍生工具根據工具期間採適用的孳息曲線計算，而期權衍生工具乃以期權估值方法計算。

該等估計屬主觀性質，牽涉不確定因素及重大判斷事項，故此不能準確釐定。假設之變動可以重大影響估算。

本集團財務報表之公平價值與其賬面值並無重大差異。

## 49. 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本集團向若干銀行就授予若干關連公司的信貸融資而作出擔保。擔保總金額為31,911,000 港元(重列)。該等擔保已於二零零七年內解除。

截至二零零七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 50. 結算日後事項

- (a) 譽浚(本公司之間接全資附屬公司)與貴州協輝房地產開發有限公司(「協輝」，為第三方)組成之財團於二零零八年一月十一日之公開招標中標，以收購一幅位於中國貴州省貴陽市之土地(「該土地」)。收購該土地之總代價約為589,100,000 港元(人民幣549,400,000 元)。於成功投得該土地後，譽浚與協輝已訂立合營企業協議，以成立持有及發展該土地之項目公司。項目公司之55% 股權由譽浚持有。
- (b) 於二零零八年一月二十五日，本公司與第三方(一名機構投資者)就本公司出售全資附屬公司之45% 至49% 股權訂立諒解備忘錄，該全資附屬公司間接持有天河項目。

## 51. 核准財務報表

財務報表於二零零八年四月十八日獲董事會批准，並授權刊印。

# 五年財務概要

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>業績</b>					
<b>截至十二月三十一日止年度</b>					
收益					
— 持續經營業務	125,631	50,329	4,757	—	—
— 已終止經營業務	—	—	457	9,709	672
	<b>125,631</b>	<b>50,329</b>	<b>5,214</b>	<b>9,709</b>	<b>672</b>
除所得稅開支前溢利(虧損)					
— 持續經營業務	160,096	78,021	(2,580)	(7,425)	—
— 已終止經營業務	—	—	(2,234)	(38,704)	(100,777)
	<b>160,096</b>	<b>78,021</b>	<b>(4,814)</b>	<b>(46,129)</b>	<b>(100,777)</b>
所得稅(計入)開支					
— 持續經營業務	61,239	(33,152)	(33)	—	—
— 已終止經營業務	—	—	—	(1,359)	(8)
	<b>61,239</b>	<b>(33,152)</b>	<b>(33)</b>	<b>(1,359)</b>	<b>(8)</b>
本年度溢利(虧損)					
— 持續經營業務	221,335	44,869	(2,613)	(7,425)	—
— 已終止經營業務	—	—	(2,234)	(40,063)	(100,785)
	<b>221,335</b>	<b>44,869</b>	<b>(4,847)</b>	<b>(47,488)</b>	<b>(100,785)</b>
應佔					
— 本公司股權持有人	209,078	46,621	(4,847)	(47,487)	(100,785)
— 少數股東權益	12,257	(1,752)	—	(1)	—
	<b>221,335</b>	<b>44,869</b>	<b>(4,847)</b>	<b>(47,488)</b>	<b>(100,785)</b>
<b>財務狀況</b>					
<b>於十二月三十一日</b>					
資產總值	4,946,528	1,458,148	250,120	13,836	16,041
負債總額	(3,259,846)	(691,283)	(57,786)	(5,802)	(14,241)
資產淨值	1,686,682	766,865	192,334	8,034	1,800
少數股東權益	—	(45,345)	—	—	—
本公司股權持有人應佔權益總額	<b>1,686,682</b>	<b>721,520</b>	<b>192,334</b>	<b>8,034</b>	<b>1,800</b>

# 主要物業詳情

於二零零七年十二月三十一日

## (A) 持作發展物業

地點	租賃期間	發展類別	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (地面以上) (大約平方米)	持有實際 股權 %	竣工階段	預期竣工時間	本集團 應佔市值 千港元	公開市值 千港元
1. 一幅位於中國廣東省廣州市天河區天河北路及林和東路交匯處之土地	二零零五年至二零四五年	商業	6,057	84,150	100%	正進行地盤平整及拆卸工作	二零一一年第二季	1,036,725	1,036,725
2. 一幅位於中國廣東省廣州市海珠區洲頭咀馬冲以北、珠江以東及以南及洪德路以西之海旁用地	二零零四年至二零四四年/二零零四年	商業、康樂及住宅及綜合用途	106,273	212,546	72%	正進行地盤平整及拆卸工作	二零一一年第四季	2,973,725	4,130,174
								4,010,450	5,166,899

## (B) 投資物業

地點	租賃期間	發展類別	級別	總建築面積 (地面以上) (平方米)	持有實際 股權 %	竣工階段	預期竣工時間	本集團 應佔市值 千港元	公開市值 千港元
所有位於中國廣東省廣州市天河區林和中路136-146號天譽花園二期商業平台6樓140至142室、4樓402至403室、2樓及5樓之所有商舖	二零零零年至二零四零年	商業	辦公室/零售	19,790	100%			492,325	492,325
								492,325	492,325

# 主要物業詳情

於二零零七年十二月三十一日

## (C) 持作物業出售

地點	租賃期間	使用類別	級別	總建築面積 (平方米)	持有實 際股權 %	本集團 應佔市值 千港元	公開市值 千港元
中國廣東省廣州天河區 林和中路6號，零售平 台及停車場、天譽大廈 全幢辦公室(不包括32 樓至33樓)	二零零一年 至二零四一 年	商業	(i) 辦公室空 間 (ii) 零售平台 (iii) 停車場 (iv) 庇護層及 公共設施 (包括酒店 樓)	36,691* 5,554 20,432 5,851	100% 100% 100% 100%	1,056,715 213,979 125,541 —	1,056,715 213,979 125,541 —
						1,396,235	1,396,235

## (D) 持作自用物業

地點	租賃期間	使用類別	級別	總建築面積 (平方米)	持有實 際股權 %	本集團 應佔市值 千港元	公開市值 千港元
1. 中國廣東省廣州天河區 林和中路6號威斯汀 廣州	二零零一年 至二零四一 年	商業	客房及配套面積	69,319	100%	1,800,879	1,800,879
2. 中國廣東省廣州天河區 林和中路6號天譽大 廈32樓至33樓	二零零零年 至二零四零 年	商業	—	4,126*	100%	121,709	121,709
						1,922,588	1,922,588
<b>總計</b>						<b>7,821,598</b>	<b>8,978,047</b>

\* 辦公室大樓之總樓面面積為40,817平方米。