



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司

(股份代號：1207)



二 零 零 八 年 年 報



	頁碼
集團簡介	2
財務摘要	3
董事局主席報告書	4
董事及高級管理層	12
業務分析	14
物業詳情	16
管理層討論與分析	46
董事會報告	48
公司管治報告	54
公司資料	57
獨立核數師報告	58
合併利潤表	59
資產負債表	60
合併權益變動表	62
合併現金流量表	64
財務報表附註	65

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

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

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

業績總結

(按香港會計準則編製)

	截至十二月三十一日止				
	二零零八 百萬港元	二零零七 百萬港元	二零零六 百萬港元	二零零五 百萬港元	二零零四 百萬港元
營業額淨額	3,740	3,350	2,621	1,309	601
毛利	895	637	1,147	460	137
除稅前溢利	1,677	1,670	1,103	504	116
稅項	(893)	(642)	(731)	(167)	(24)
除稅後溢利	784	1,028	372	337	92
少數股東權益	(536)	(9)	(318)	(73)	(2)
股東應佔溢利	248	1,019	54	302	90
股息	—	(96)	(44)	(69)	(47)
每股盈利					
— 基本	8.91 港仙	42.95 港仙	2.91 港仙	18.38 港仙	6.49 港仙
— 攤薄	8.64 港仙	41.81 港仙	2.91 港仙	17.68 港仙	5.95 港仙
資產總值	21,307	19,622	10,244	6,083	4,550
負債總額	13,434	13,039	7,289	4,508	3,421
資產淨值	7,873	6,583	2,955	1,575	1,129
現金儲備	1,575	1,939	1,026	1,396	984
股東資金	6,473	5,800	2,558	1,445	1,007

	截至十二月三十一日止				
	二零零八	二零零七	二零零六	二零零五	二零零四
股東資金回報率(%)	4%	18%	2%	19%	8.9%
流動比率(倍)	1.65x	1.59x	1.49x	1.28x	1.45x
總負債與股東資金比率(倍)	1.71x	1.98x	2.85x	3.23x	3.40x
淨負債與股東資金比率(倍)	1.83x	1.91x	2.45x	2.23x	2.42x



施建

董事局主席

業務回顧

二零零八年，在外部環境惡化、國內結構性政策調整的雙重壓力下，依賴於「出口」和「投資導向」型的中國經濟增長模式受到嚴峻考驗，中國宏觀經濟步入調整周期。面對突如其來的國際和國內市場的變化，中國採取了一系列有效的措施深化改革、轉變增長方式、調整經濟結構、加大政府投入，並將以往穩健的財政政策和適度從緊的貨幣政策過渡為積極的財政政策和相對寬鬆的貨幣政策，以提高國家和企業的整體競爭力。

回顧二零零八年，中國房地產市場經歷了一場深刻的轉折。需求萎縮、房價下跌、融資困難、政策變幻，是二零零八年房地產行業最顯著的特徵。面臨這樣的時局，二零零八年十二月份國務院辦公廳下發了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，以前所未有的力度傾推房地產行業的重磅利好，首次在最高決策層次明確了對房地產行業發展的支持。

基於上述判斷，本集團制定了以產品品質至上、現金為王、加強銷售力度以加快回籠資金、審慎擴張的總體經營方針。通過進一步轉變觀念、認真分析當前形勢、努力克服各種不利因素，齊心協力、周密計劃，各項工作都取得了有效的進展。

房產銷售

二零零八年，本公司附屬之項目公司面臨萎縮的市場需求和多變的外部環境，將困難視作挑戰，積極應對，始終將拓展銷售渠道，加快現金回籠作為頭等大事。分別對尾盤銷售項目持續性銷售項目和新開盤銷售項目，採取不同的銷售策略，取得了預期的銷售業績。全年合計共完成合同銷售總樓面面積 141,588 平方米，合同金額港幣 20.8 億元。

本公司開發之綠洲比華利花園、綠洲江南園、綠洲千島花園物業的銷售已進入尾聲。對此，以深度發掘原有客戶關係潛力、充分展現成熟樓盤優勢、儘快實現已鎖定之利潤為銷售策略目標。

截止二零零八年十二月三十一日，綠洲比華利花園全年共完成銷售合同總樓面面積 791 平方米，銷售單價港幣 3.73 萬元/平方米，完成合同銷售金額港幣 2,948 萬元；上海華府天地全年實現銷售一套，售價創小單元單價人民幣 9.5 萬元每平方米的新高，銷售總額港幣 3,245 萬元；綠洲千島花園全年共實現銷售合同總樓面面積 1,779 平方米，合同金額約港幣 3,480 萬元。

本公司開發之綠洲香島花園、綠洲中環中心、綠洲江南園、瀋陽華府天地物業，為近年來持續銷售項目。對此，以充分憑藉品牌優勢和一流產品質量、根據物業特性和具體賣點細分市場、相互協同集中推介爭取最大的現金流量為銷售策略目標。其中：

綠洲香島花園：定位於「中檔價位高檔公寓」，其全裝修的高品質為購房者所稱道。高檔的設備配置，人性化的細節設計，豪華脫俗的裝修風格使其在滬上全裝修商品房市場中獨樹一幟，在二零零八年取得了可喜的銷售業績，連續數月名列上海商品住宅銷售量第一。全年共完成銷售合同樓面面積約 88,754 平方米，合同金額約港幣 11.4 億元。

綠洲江南園：在精細化別墅裝修、個性化需求方面取得新突破，於二零零八年開創「全員營銷」，成果顯著。截止二零零八年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積3,432平方米，合同金額港幣1.37億元，銷售均價大到了每平方米約人民幣3.5萬元。

綠洲中環中心：項目東鄰上海長風商務區，南接虹橋商圈，中環、軌道交通環伺周圍，構建上海西區國際商務平臺。其中綠洲湖畔花園住宅已告全部售罄，截止二零零八年十二月三十一日，全年共銷售寫字樓部分合同總樓面面積20,179平方米，合同金額約港幣44,432萬元。

瀋陽華府天地：面對國內外的金融風暴和經濟不景氣，瀋陽的房地產市場在二零零八年依然保持了較好的平穩發展態勢。作為本集團第一個拓展的外省市房地產物業項目，在經受了一年多的市場洗禮後，憑藉優異的產品質量和優越的地理位置，其高檔全裝修住宅的銷售已基本接近尾聲。截止二零零八年十二月三十一日，全年共實現銷售合同總樓面面積24,979平方米，合同金額港幣2.66億元。

本公司開發之瀋陽悠山美地項目，在積累客戶的基礎上，截止二零零八年十二月三十一日，共完成銷售合同樓面面積約947平方米，合同金額約港幣483萬元。

商業經營

上海華府天地商鋪：奢華的國際一線品牌聚集地，更接近於小眾化奢侈品個性化風格，並以提供VIP專屬服務為特色。截止二零零八年末，除保持地面商鋪高出租率外，通過不懈努力，公司還於上半年與一全日資精品超市成功簽訂地下所有可租商鋪面積的租賃合同，使得租賃總價實現新高，而其營業也將給華府天地商鋪帶來較大的人氣和穩定的收益。二零零八年該項目商鋪租金可達平均每平方米約人民幣18.48元，單位每天租金最高達每天每平方米約人民幣41元。

上海斯格威大酒店(前名「上海仕格維大酒店」)：二零零八年是上海斯格威酒店完整經營的第一個年度，酒店在夯實基礎、規範管理、拓寬知名度、制定市場策略方面做了大量的工作。二零零八年在客源總量下降、市場競爭空前激烈的情況下，斯格威酒店大力著重開展營銷工作，更換了酒店管理公司，並在商務市場、旅行社團業務、會議展覽業務以及開拓日本市場等領域都打下了一定的客源基礎，創造了一定的知名度，建立了相對通暢的銷售渠道，為二零零九年的營收增長創造了條件。縱觀二零零八年全年，上海斯格威酒店營收呈逐月上升趨勢，並在成本控制、增進營收、提高服務質量等方面取得了新的進步。

上海綠洲中環中心商鋪：綠洲中環中心商鋪建築面積約32,792平方米，臨近虹橋CBD，背靠中環商務核心帶，為面向中等白領階層、以提供休閒餐飲為主要特色的商業。截止二零零八年十二月三十一日，上海綠洲中環中心商鋪已吸引多家知名企業如星巴克、威爾士等入駐，商鋪整體出租率達到約43%，在二零零八年下半年已開始試營業，並在二零零九年擬引入一大型知名百貨公司參與運作。

瀋陽華府天地購物中心：瀋陽華府天地購物中心總建築面積達24萬平方米，為目前在東北地區最具規模的購物中心，並已於二零零八年四月八日正式開始試營業。作為「全業態、多功能、體驗式」的美食購物中心，瀋陽華府天地購物中心在二零零八年已和多家知名商戶與公司簽訂了租賃合同，彙聚了包括金錢豹、屈臣氏等幾大主力店。據統計，二零零八年四至十二月，購物中心客流量超過300萬人次，在瀋陽有了很高的知名度和影響力。

瀋陽華府天地萊星頓酒店式公寓：瀋陽萊星頓酒店自二零零八年七月底開業以來，運營和管理都已經步入正常軌道，發展勢頭良好。酒店通過開發大客戶，建立了長期的合作關係，保證客源。從加強內部成本控制入手，使管理成本得到了有效控制。截止二零零八年十二月三十一日，客房總入住人數23,890人次，達到了開業較理想的入住水平。

土地儲備

二零零八年，中國政府繼續加強土地管理及調控力度，嚴格控制囤地行為，完善土地管理制度。據統計，二零零八年上海共發布土地招拍掛公告64個，出讓面積1,612萬平方米，其中住宅用地出讓面積251.5萬平方米，佔總量的15.66%，工業用地仍佔絕對比重。房地產市場的不景氣使得政府對於住宅用地的推出更是慎之又慎。

二零零八年六月，本公司附屬之海口世紀海港城置業有限公司通過摘牌獲得海南省海口市濱海大道北側新港片區的土地使用權，該地塊佔地面積約22.7萬平方米，地上可建築面積約90萬平方米。該地塊毗鄰海口世紀大橋，直面濱海一線海景，將打造為具有獨特景觀的濱海國際HOPSCA生態城。

二零零八年三月和十二月，本公司附屬之瀋陽綠康置業有限公司通過摘牌方式分別取得瀋陽市東陵區李湘村兩相鄰地塊的土地使用權。地塊總佔地面積約42.6萬平方米，地上可建築面積約46.8萬平方米。該項目緊鄰2個18洞國際標準的高爾夫賽事球場，30餘萬平方米的美蘭湖秀美風景，將開發成獨具高爾夫特色和英倫風情的高檔聯排別墅和公寓住宅。

截止二零零八年末，本集團現有正在開發的10餘個房地產項目之土地儲備，總建築面積約為500萬平方米，可供未來5年持續開發之用。

動遷工程

本集團所開發的多個項目曾涉及動遷工程，本集團對開發需動遷的項目亦已累積了一定經驗和操作方法。二零零八年上半年，本集團所屬之相關項目公司按年初制定的目標，在地方政府的大力配合下，有條不紊、積極有效地推進各項目的動遷工作，令動遷工程取得了積極的進展。二零零八年下半年開始，針對國際金融市場的急劇波動給中國國內房地產市場帶來的不景氣，本集團適時調整了動遷策略，按照收入與支出相匹配的原則適當放緩了部分項目的動遷工作，但整體來看，二零零八年的動遷工作依然取得了較快的進展。

上海碩誠置業有限公司「綠洲雅賓利」項目動遷，分東、西兩片。其中東片（東至寶通路，南至中興路陸豐路，西至通閣路公興路止園路，北至天通庵路）為先期啟動的動遷片區。二零零八年，該項目的動遷工作圍繞「密切依靠政府、妥善安置群眾、合理利用預算資金、加快動遷進度」四個關鍵點，完成東片居民動遷129戶、企業2戶。累計完成居民4471戶，佔總戶數82.02%。累計完成企業動遷102戶，佔總戶數的83.60%。

上海金心置業有限公司（上海琴海置業有限公司更名）「琴海苑」，自二零零七年九月正式啟動動遷工作後，截止二零零八年十二月三十一日已完成動遷居民751證（房屋所有或租賃憑證），佔總動遷量的40.88%，並已動遷企業一家。

遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司「瀋陽雅賓利」項目，於二零零八年十月中旬取得該地塊拆遷許可證。截止二零零八年十二月底，累計動拆遷居民257戶，拆遷面積16,489平方米。

工程建設

本集團堅持走「高品質、精品化」的物業開發路線，以一流的工程質量、產品設計、內部裝修吸引中高層購房消費者以達到產品和公司的價值最大化。二零零八年度內，本集團發展之各項目建設工程進展順利。主要有：

綠洲香島花園：根據年初的工程進度安排，二零零八年集中進行了的土建工程已全部完成，並已開始外圍建設，其中360套公寓住宅的全裝修工作也已於二零零八年底開始。裝修工程將成為現階段的工程重點，重點突出對裝修質量的嚴格把關。根據計劃，該標段將於二零零九年七月交付。此外，共約12萬平方米的公寓住宅的裝修將分別將從二零零九年六月和九月開始，並將分別於二零一零年一月和六月交付。

綠洲中環中心：兩棟雙塔寫字樓在二零零八年已順利完工並已交房。至此，本項目除酒店部分外已全部完工。酒店部分總建築面積約4.4萬平方米，目前其規劃、設計方案仍在細化中。

綠洲雅賓利花園：二零零八年七月，綠洲雅賓利花園二期工程建設正式開始。截止二零零八年末，二期的地下二層結構施工如樁基、維護、開挖等工作已如期完成。建築安裝類設備清單及各配套單位和專業分包單位清單、進場計劃安排及各分包單位施工界面的建議書也已提前完成。

綠洲江南園：作為一個體現個性化需求、豪宅標準、精細化裝修的高檔別墅項目，江南華府二零零八年在所剩餘的裝修工程上深耕細作，不但按期完成了所有別墅和會所的裝修工作，還將江南華府精裝修別墅的功能提升到30大系統，包括15項基本配置功能系統和15項人性化配置功能系統，極大地滿足了高端客戶的需求。

綠洲千島花園：該項目於二零零八年主要完成了三期會所的部分裝修、房屋的維護整改、河道的改造。通過精心組織，裝修和維修整改工作已結束並通過驗收，河道的改造正在施工中。

美蘭湖花園(前名「華府洋房」)：該項目地處上海羅店新鎮，坐享美蘭湖高爾夫、國際會議中心和新近開業的奧特萊斯。本集團之附屬項目開發公司，結合市場需求對設計方案進行了反復論證後，最終確定了「美蘭湖花園」的獨定位。該項目二零零八年八月開工後，截止二零零八年十二月三十一日已經完成了臨時售樓處的裝修，並交付營銷部門使用。沿河景觀樣板段的果嶺推坡整形及喬木種植也已完成。此外，會所和兩幢樣板房的土地工程也已經結束。預期至二零零九年上半年一期15棟建築將全部結構封頂並取得預售許可證。

濱海名邸(前名「華府海景」)：位於上海金山海岸線的「濱海名邸」項目，在二零零八年中，主要完成了對項目整體規劃設計和產品設計上的調整和突破，並於二零零八年九月正式開工建設。截止二零零八年末已基本完成了地下室的底板施工和部分正負0.0結構。

瀋陽綠洲悠山美地：本項目於二零零八年六月正式啟動，至二零零八年底總計開工36棟聯排別墅，開工面積近10萬平方米。此外，該項目已於二零零八年末取得預售許可證並已開始銷售。預計二零零九年十一月將可以完成一期竣工交房。

瀋陽雅賓利花園：位於瀋陽中心和平區的「瀋陽雅賓利花園」項目，總體概念規劃和一期的擴初設計已基本確定。在第一期商品房的設計中做到了既滿足市場銷售又滿足動遷回搬居民的需求，為保證二零零八年末動遷工作的順利開展打下了扎實的基礎。目前項目地塊的有關動拆遷工作正在有序地進行中。

瀋陽華府天地：截止二零零八年底，一期公寓共完成交房1,020套，實現總交房率95%。購物中心、酒店式公寓和寫字樓部分也已全面竣工。瀋陽華府天地二期建設的各項前期準備工作正在開展。目前二期工程的規劃設計方案已經通過瀋陽市規劃委員會的審批，施工隊伍的招投標工作也正按計劃進行。

海口外灘中心：本項目為本集團在二零零八年新獲取之項目。該項目規劃建造為集高級公寓、濱海商業及休閒娛樂、高星級酒店、甲級寫字樓以及游艇俱樂部為一體的大型濱海綜合生態城。截止二零零八年末，該項目開工前的前期準備工作完成情況良好。土地平整、勘察、設計、監理和施工單位招投標工作均已完成。目前項目一期A、B區樁基已經開工。計劃於二零零九年完成主體10萬平方米的住宅和3萬平方米的酒店式公寓結構封頂。此外，一期游艇俱樂部碼頭和二期濱江商業帶六幢商業主體樓的建設也計劃在二零零九年內全面完成。

物業管理

本集團充分意識良好的物業管理對於維護所開發的物業和公司品牌的重要程度。本集團之附屬公司，上海上置物業管理有限公司，為本集團所發展物業的主要物業管理公司。同時，本集團亦聘請一些外部知名物業管理公司共同參與所開發高端物業之管理。

上海上置物業管理有限公司以「家的感覺真好」的企業使命打造品牌，為上海市物業行業誠信承諾A級企業，品牌企業。並繼續名列中國物業管理100強，躋身亞洲物業行業影響力100強知名企業。

公司重組與資本運作

二零零八年十二月十五日，本集團公告向特定投資者發行本金總額為1.65億港元之可轉換債券。債券票面年息為2.5厘，期限五年，投資人可在到期日前按0.55港幣每股將其轉換為本公司3億普通股。

本次可轉換債券的發行，在增加公司流動資金的同時，本公司之股本規模亦將得到擴大，對公司未來發展有正面推動作用。

集團榮譽

二零零八年間，本公司及其附屬公司和聯營公司，在各領域相繼取得了多項榮譽。其中：

上海金午置業有限公司：其所開發的「綠洲中環中心」，榮獲「2008年上海城市上全新地標獎」、「2008年最受歡迎樓盤綜合金獎」、「2008年最具影響力地標獎」，綠洲中環中心1號樓及3號樓獲得「上海市建築工程白玉蘭獎」。

上海碩城置業有限公司：所開發的「綠洲雅賓利花園」，獲得二零零八年度「最佳設計方案金獎」，小區被評為二零零八年度「四高」優質小區。

上海綠洲花園置業有限公司：其所開發的「綠洲香島花園」，在二零零八年被列為「上海房地產堅挺樓盤」及「上海房地產標杆樓盤」，並登上二零零八年「第五屆中國房地產網絡人氣榜」。

上海航頭高夫置業有限公司：其所開發的「綠洲千島花園」，在二零零八年獲得「第五屆上海市優秀住宅裝修獎」以及「上海市優秀住宅節能環保獎」。

上海斯格威酒店有限公司：其所開發的「斯格威大酒店」，榮獲「上海市建設工程白玉蘭獎」，「2008上海購物節靜安國際購物嘉年華最佳造型獎」，並在2008年取得全球酒店「五星金鑽勳章」、「五星金鑽獎」及「全球最具發展潛力酒店」稱號。

上海上置物業管理有限公司：榮獲「上海市物業管理行業誠信承諾A級企業」、「2008年度品牌企業」、「資質等級AAA級企業」，並在2008年度被列為「2008年中國物業管理100強」、「2008亞洲物業行業影響力100強知名品牌企業」。

業務展望

二零零八年，為抵抗國際金融危機的影響，中國大陸宏觀調控近年來首次放鬆，「保增長、促發展」成為中國首要經濟政策施行目標，並取得了預期成效。

根據中國國家統計局初步核算，二零零八年全年國內生產總值人民幣300,670億元，比上年增長9.0%。全年全社會固定資產投資人民幣172,291億元，比二零零七年增長25.5%。全年房地產開發投資30,580億元，比上年增長20.9%，其中商品住宅投資22,081億元，增長22.6%；辦公樓投資1,112億元，增長7.4%；商業營業用房投資3,200億元，增長14.9%。

根據上海市統計局發布並經國家統計局聯審通過的《二零零八年上海市國民經濟和社會發展統計公報》，上海市全年實現國內生產總值人民幣13,698.15億元，按可比價格計算，比上年增長9.7%。其中第三產業增加值人民幣7,350.43億元，比上年增長11.3%。第三產業增加值佔全市生產總值的比重達到53.7%。全年完成全社會固定資產投資總額人民幣4,829.46億元，比上年增長8.3%。城市居民家庭人均年可支配收入人民幣26,675元，比上年增長12.9%，全年城市居民人均消費支出19,398元，比上年增長12.4%。

二零零八年全年，上海完成房地產開發投資人民幣1,366.87億元，比上年增長4.5%，高於上年增幅2個百分點；商品房施工面積10,390.67萬平方米，同比下降3.5%；竣工面積2,475.04萬平方米，同比下降26.8%；銷售面積2,296.12萬平方米，同比下降37.9%。全年商品房銷售額人民幣1,895.45億元，比上年下降38.6%。在全球經濟危機的背景下，居民二零零八年對於商品房購買持謹慎態度。

二零零八年全年，上海商品住宅銷售面積1,965.86萬平方米，同比下降40.1%。銷售額人民幣1,608.47億元，同比下降40.6%。全球金融風暴對於中國房地產的影響逐漸顯現。上海甲級寫字樓整體租金達每平米每天人民幣7.9元，同比下降8.1%。而上海商業零售物業租金不降反升，底層平均租金達到每月每平米46.4元，同比上升7.6%。

上海世博會籌辦工作進展顯著。截止二零零八年末，已有229個國家和國際組織正式確認參展，創歷屆世博會之最，其中176個國家和國際組織已簽署參展合同。世博中心、中國館、主題館實現結構封頂，道路、通信、綠化等項目建設正在加快推進。

作為本集團戰略布局的中心城市之一，中國瀋陽的房地產業仍保持一個較長時間的健康、理性的可持續發展狀態。這主要源於目前瀋陽居民住宅水平低於全國平均水平，瀋陽近年來加大其城建力度，改善其城市宜居性，帶動了瀋陽房地產的快速發展，吸引了國內外眾多知名開發商的目光，使得瀋陽的房價在二零零八年全球不利的大環境影響下，仍然穩中有升。

海南省是集團二零零八年新辟之戰略發展區域，其得天獨厚的地理位置和環境優勢決定了其旅遊業的蓬勃發展，也帶動房地產業的崛起。自二零零五年以來，海南省的房地產業開始進入高速發展期，後期投資潛力巨大。

儘管全球經濟發展已經放緩、房地產市場形勢在二零零九年可能繼續惡化，但是部分因素將會減緩市場下跌的步伐。隨著各國政府實施積極的貨幣和財政政策，全球信貸市場受到的壓力將會出現一定的緩解。在中國，政府經濟振興方案的總金額已經佔到了GDP的16%，房地產信貸狀況也可能得到改觀。總的來看，進入二零零九年後，無論是經濟形勢還是房地產市場將趨於平穩。

本集團將根據國際經濟局勢及國內宏觀經濟和房地產市場發展之狀況，制定合理戰略，並始終堅持產品質量至上、現金為王的策略，最大限度地打造一流精品物業以回報股東和回饋社會。

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

施建

董事會主席

香港，二零零九年四月二十日

董事

執行董事

施建先生，五十五歲，為本集團董事局主席，本集團之創始人。施先生負責制定本集團的發展戰略與策略。彼於一九八六年至一九九三年，為上海虹橋賓館的行政經理；一九九三年至一九九五年，為環球世界大廈項目的總經理。施先生擁有近二十年的房地產業投資和企業經營管理經驗。

李耀民先生，五十八歲，為本集團董事局副主席、聯營總裁。李先生主管本集團房地產物業開發與發展。彼於一九九三年加盟本集團。於一九九二年至一九九三年，曾任上海 Golden World Commercial Building Co., Ltd. 總經理。李先生擁有二十多年的建築、結構、規劃及大型房地產項目開發的相關管理經驗。

虞海生先生，五十五歲，為本集團董事局副主席、行政總裁。虞先生主持本集團資本運作、住宅科技工作。彼為上海大學工商管理碩士。一九九七年加盟本集團。虞先生曾任上海電機銷售公司經理、上海先鋒電機廠廠長、上海市體委產業處處長。虞先生擁有電機和網絡設備及企業經營管理方面的豐富經驗。

蔣旭東先生，四十五歲，為本集團執行董事、營運總裁。蔣先生協同主持本集團房地產物業開發與發展。畢業於一九八六年在上海同濟大學工業與民用建築專業，後獲得 MBA 學位。彼於一九九七年加盟本集團。一九八六年至一九九七年供職於上海市房屋土地管理局，任部門主管。蔣先生擁有近二十年之房地產開發與經營管理經驗。

李偉民先生，五十三歲，為本集團執行董事及首席財務官。李先生主管本集團之業務發展和財務狀況，彼於二零零七年加盟本集團。李先生在一九八一年於香港中文大學獲得經濟學學士學位，主修經濟。其後在一九八三年於 Georgia State University 獲得工商管理學碩士學位。李先生擁有逾二十年之財務管理經驗，二零零一年至二零零七年供職於中信嘉華銀行，為高級副董事並主管中國企業。

非執行董事

張永銳先生，五十九歲，為本公司非執行董事。張先生自一九七九年以來，一直為香港執業律師，並獲准於英國執行律師職務及為新加坡狀師及事務律師，彼目前為胡關李羅律師行的顧問，亦兼任香港公開大學之校董會成員。張先生另外為其他多家香港上市公司之董事(包括數碼通電訊集團有限公司、新意網集團有限公司、天津發展控股有限公司、中國平安保險(集團)股份有限公司、大生地產發展有限公司、合興集團控股有限公司及雅居樂地產控股有限公司)及於二零零七年辭任大福證券集團有限公司及正興(集團)有限公司之董事職務。

金炳榮先生，六十歲，為本公司非執行董事。金先生於一九八四年獲上海復旦大學頒授學士學位。彼於銀行業界累積超過二十年經驗，並為中國農業銀行上海分行前任董事長。金先生於一九八四年一直任職於中國農業銀行，於過去超過二十年事業生涯中曾於上海不同地區分行擔任職董事長。

獨立非執行董事

楊國榮先生，六十一歲，為本公司獨立非執行董事。現職香港製衣業訓練局總幹事。楊教授取得北愛爾蘭貝爾發斯特皇后大學頒發之博士學位。彼為英國紡織學會、香港紡織及服裝學會及英國染色學會的資深會員。

姜燮富先生，六十六歲，彼於過去六年任職於上海市人大常委會常委城建環保委副主任。曾任上海市房屋土地管理局黨委書記，彼持有上海師範大學頒授之歷史系學士學位。

葉怡福先生，五十三歲，為本公司獨立非執行董事。葉先生持有Sheffield大學之理學士學位，主修化學工程。彼為英國特許公認會計師。葉先生從事金融服務行業二十五餘年，具有豐富的金融、財務管理、銀行及投資之經驗。

公司秘書

李國華先生，四十三歲，為本集團財務總監及董事會秘書。彼於二零零八年八月加盟本集團。李先生為香港理工大學工商管理碩士，擁有逾十八年之會計及財務經驗，為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。李先生負責本公司之財務會計及公司秘書等職能。

回顧二零零八，在國際金融危機的形勢下，中國政府以審慎靈活的宏觀調控政策，保證了中國經濟的平穩發展，而對於房地產市場的調控則更體現了這種審慎的靈活性。

二零零八年上半年，在國家調控政策主導下，中國房地產市場逐漸由二零零七年的過熱轉向理性回歸。進入二零零八年下半年，國際上受金融危機的影響，國內由於抑制過熱政策疊加，以及經濟進入調整期等因素，出現漲幅下降趨勢。而在中國政府轉向以保增長政策為主導後，第四季度房地產市場進一步下滑的趨勢得到遏制，整體市場基本保持了理性回歸並趨於穩定發展的態勢。

公寓住宅

自二零零七年末中國人民銀行出臺第二套房新政以來，上海的公寓住宅成交開始出現逆轉現象，而二零零八年該逆轉進一步加劇。上海市統計局發布數據顯示，二零零八年上海全年新建商品住宅銷售面積為1,965.86萬平方米，比二零零七年下降了40.1%，銷售金額人民幣1,608.47億元，同比下降了40.6%。另外，存量房(二手房)銷售面積為1,413.41萬平方米，同比下降了29.1%。

二零零八年，上海舊區改造繼續推進。全年拆除住宅建築面積753.7萬平方米，比上年上升9.23%；動遷居民5.13萬戶，比上年上升4.7%。全年完成舊住房綜合改造1,220萬平方米。至二零零八年末，城鎮居民人均住房建築面積33.4平方米；人均住房居住面積16.9平方米。

儘管受到國際金融危機和國內經濟調整的雙重影響，上海商品住宅的價格下降幅度不大。上海市統計局總經濟師蔡旭初稱：二零零八年上海住房價格走勢沒有大的波動，上半年是小幅上漲，下半年微幅下降。統計局的數據顯示，二零零八年下半年上海新建住房價格每個月的降幅都在1%以內，其中九月至十二月新建住宅銷售價格環比分別下降0.9、0.3、0.4和0.3個百分點。全年新建住宅銷售價格累計環比下降1.9%，存量房銷售價格與新建住宅價格同步，全年累計環比下降1.7%。

別墅住宅

數據顯示，二零零八年全年上海別墅市場累計供應總量超過230萬平方米，累計成交總量約127萬平方米，供求比為1.8:1。受到全球經濟下行和市場觀望氛圍的影響，新增供應量和成交量的大幅萎縮是導致供求比下降的主要原因。

而在供大於求的局面下，上海別墅市場的成交價格不降反升。究其原因，是因為前幾年關於開發別墅的禁令產生了作用，凸顯了其物以稀為貴的投資價值，強化了購房者對別墅市場的預期。

商業地產

二零零八年，中國商業地產經歷了上升和調整的過程。上半年，在宏觀經濟情況依然向好的背景下，以及隨著中國對外資零售限制的取消，大量商業項目積極興建，呈現出供求兩旺的現象。進入下半年，隨著世界性經濟危機的影響，國內投資機構和商業地產開發商紛紛放緩了投資與開發的步伐，消費者的消費購物也開始下滑，從而延緩了商業地產的開發和運營。但相較於二零零八年世界整體宏觀經濟出現較大回落的情況，以及國內外其它大型行業遭受的損失，中國的商業地產受到的衝擊還是較小的行業。

寫字樓市場租金上半年在各主要商務集中區無明顯大起大落，市場租售價格相對平穩。但下半年開始出現下降趨勢。國際知名房地產顧問公司世邦魏理仕提供的最近統計數據顯示，截止二零零八年第四季度，上海甲級寫字樓平均租金約為7.9元人民幣每天每平方米，比上季度環比下降8.7%，同比下降約8.1%。

二零零八年，外資收購商用物業依舊火熱。戴德梁行的數據顯示，二零零八年前八個月上海樓市成交的整體收購案例中，商用物業的收購比率約佔八成，總成交金額超過人民幣143億元。有跡象表明，國際資本更熱衷成熟物業，整體收購的對象集中在區位優勢明顯的物業，以及一些價值被暫時低估的物業。此外，更多外資亦開始嘗試直接進行二級房地產開發。年初開工的，由美國鐵獅門公司投資折合人民幣170.75億元的新江灣城F地塊項目，當屬當年最引人關注的外商投資項目。

面對急速下滑的環球經濟，在各類商業物業中，零售物業的表現最為平穩。雖然不少業主在二零零八年末紛紛下調租金報價，但據世邦魏理仕的數據顯示，二零零八年末上海優質零售物業的平均租金較二零零七年仍然有7.6%的增長，至人民幣46.4元每天每平方米，但其增長速度已經低於二零零七年的9.1%。然而，受大勢的影響，整體商業零售市場的競爭已越發激烈，競爭也更多地從開發向商業地產的招商轉移。未來對商業零售地產而言將是一個機遇與挑戰並存的年代，隨著二零一零年世博會的臨近，零售物業市場預計在二零零九年末將有所回暖。



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

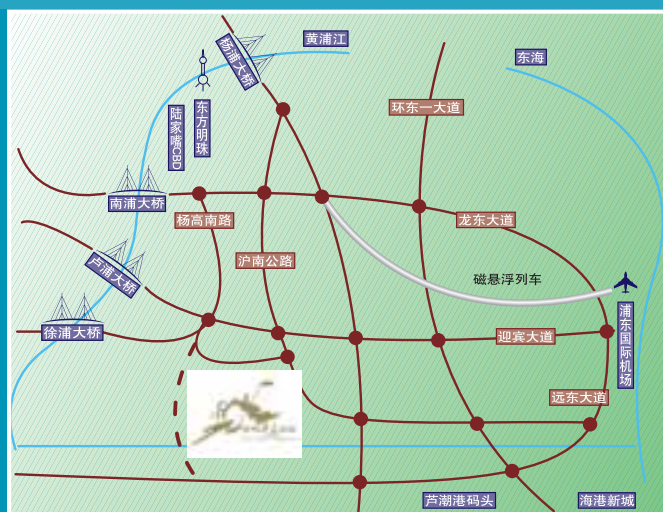
土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	35,954	2002	2004
住宅二期	23,577	2005	2006

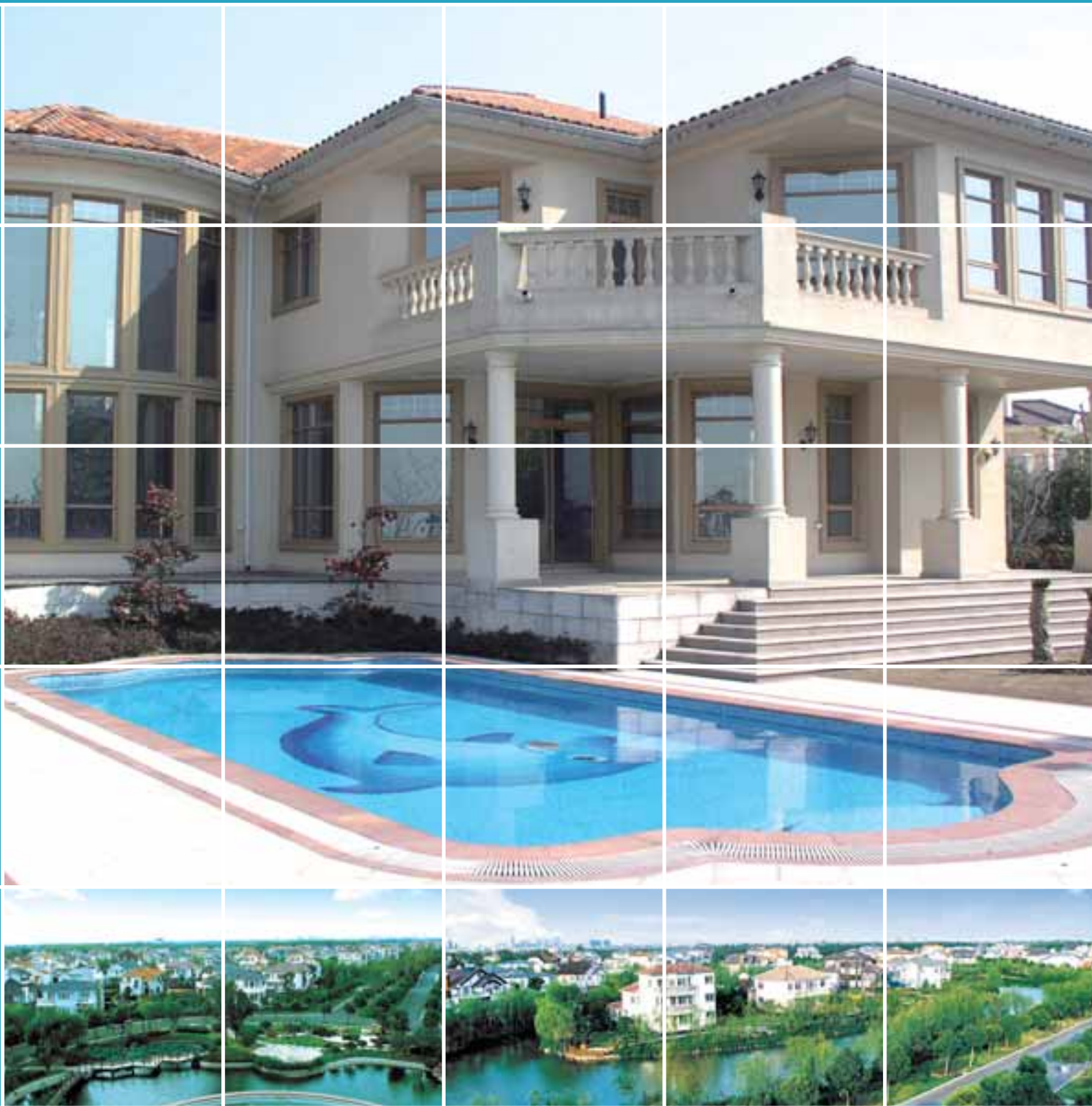




項目：**綠洲千島花園**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市南匯區／東南面**
 土地面積：**600畝(398,000平方米)**
 可建面積：**102,115平方米**
 地址：**上海市南匯區
航頭中心鎮**

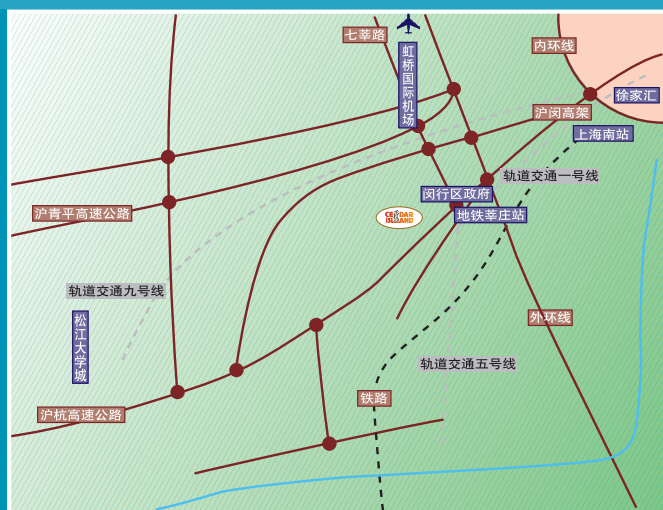
土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	10,648	2003	2004
住宅二期	38,267	2004	2005
住宅三期	53,200	2006	2007

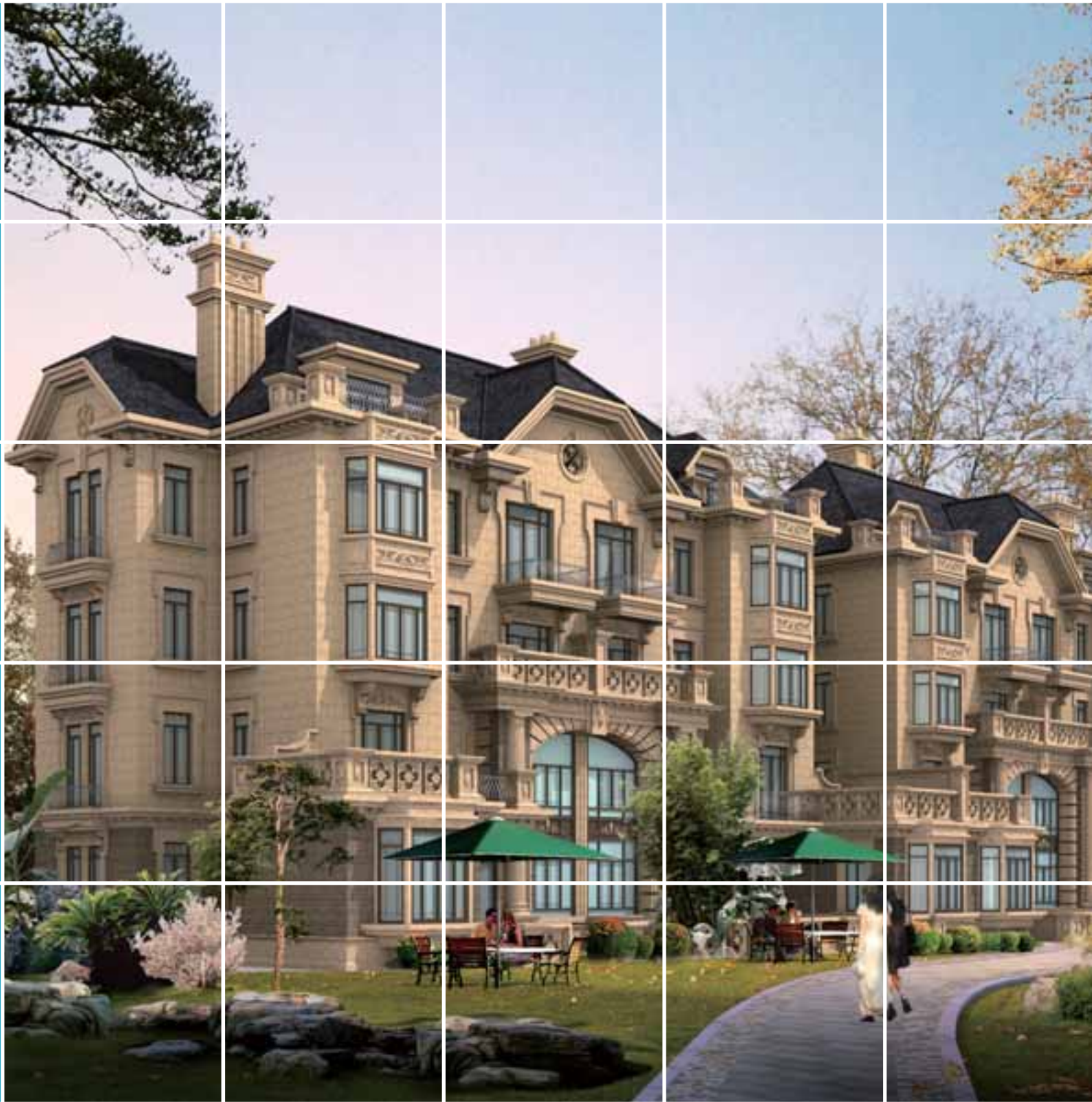




項目：**綠洲比華利花園**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市松江區／西南面**
 土地面積：**1,250 畝 (829,000 平方米)**
 可建面積：**199,827 平方米**
 地址：**第一期：中國上海市松江區
新橋鎮明華路 366 號**
**第二期：中國上海市
松江區新橋鎮**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	115,187	1998	2002
住宅二期	68,595	2001	2004
住宅三期	16,045	2004	2006





項目：**美蘭湖花園**
(前名「華府洋房」)

性質：**住宅**

位置／方向：**上海市寶山區／東北面**

土地面積：**181 畝 (120,595 平方米)**

可建面積：**128,237 平方米**

地址：**上海市寶山區**
羅店新鎮 A3-2 地塊

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	37,371	2008	2010
住宅二期	90,866	2009	2011





項目：**上海華府天地**
 性質：**住宅、商鋪**
 位置／方向：**上海市盧灣區／市中心**
 土地面積：**22畝(14,651平方米)**
 可建面積：**52,172平方米**
 地址：**上海盧灣區39街坊
馬當路222號**

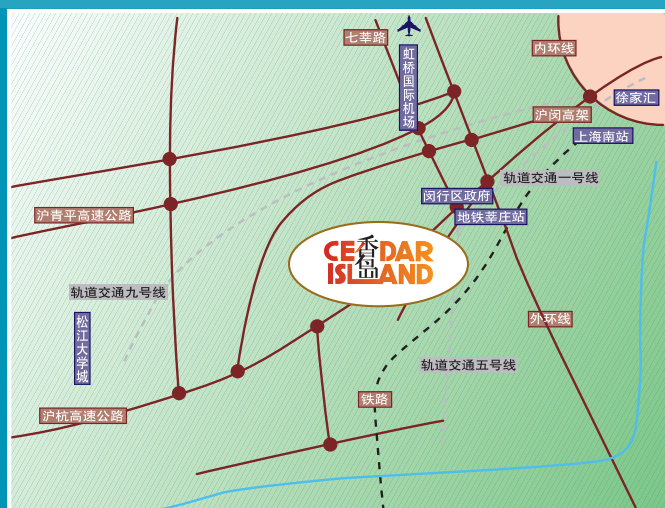
土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	40,860	2002	2006
商鋪	11,312	2002	2006





項目：綠洲長島花園／綠洲香島花園
 性質：住宅
 位置／方向：上海市松江區／西南面
 土地面積：750畝(497,000平方米)
 可建面積：542,317平方米
 地址：中國上海市
 松江區九亭鎮
 莘松路1288弄

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	96,587	2000	2002
住宅二期	45,730	2002	2003
住宅三期(1)	29,320	2003	2005
住宅三期(2-A)	25,390	2003	2005
住宅三期(2-B)	51,823	2004	2006
住宅三期(2-C)	130,767	2005	2007
住宅三期(2-D)	162,700	2007	2009





項目：**綠洲雅賓利花園**

性質：**綜合**

位置／方向：**上海市閘北區／市中心**

土地面積：**309畝(206,010平方米)**

可建面積：**480,000平方米**

地址：**上海市中興路699號**

土地用途：	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	75,000	2005	2007/8
住宅二期	50,772	2008	2010
住宅三期	103,738	2010	2012
住宅四期	99,870	2012	2014
公建	10,000	2010	2012
商鋪	40,000	2013	2016
辦公樓	50,000	2013	2016
酒店	50,000	2013	2016

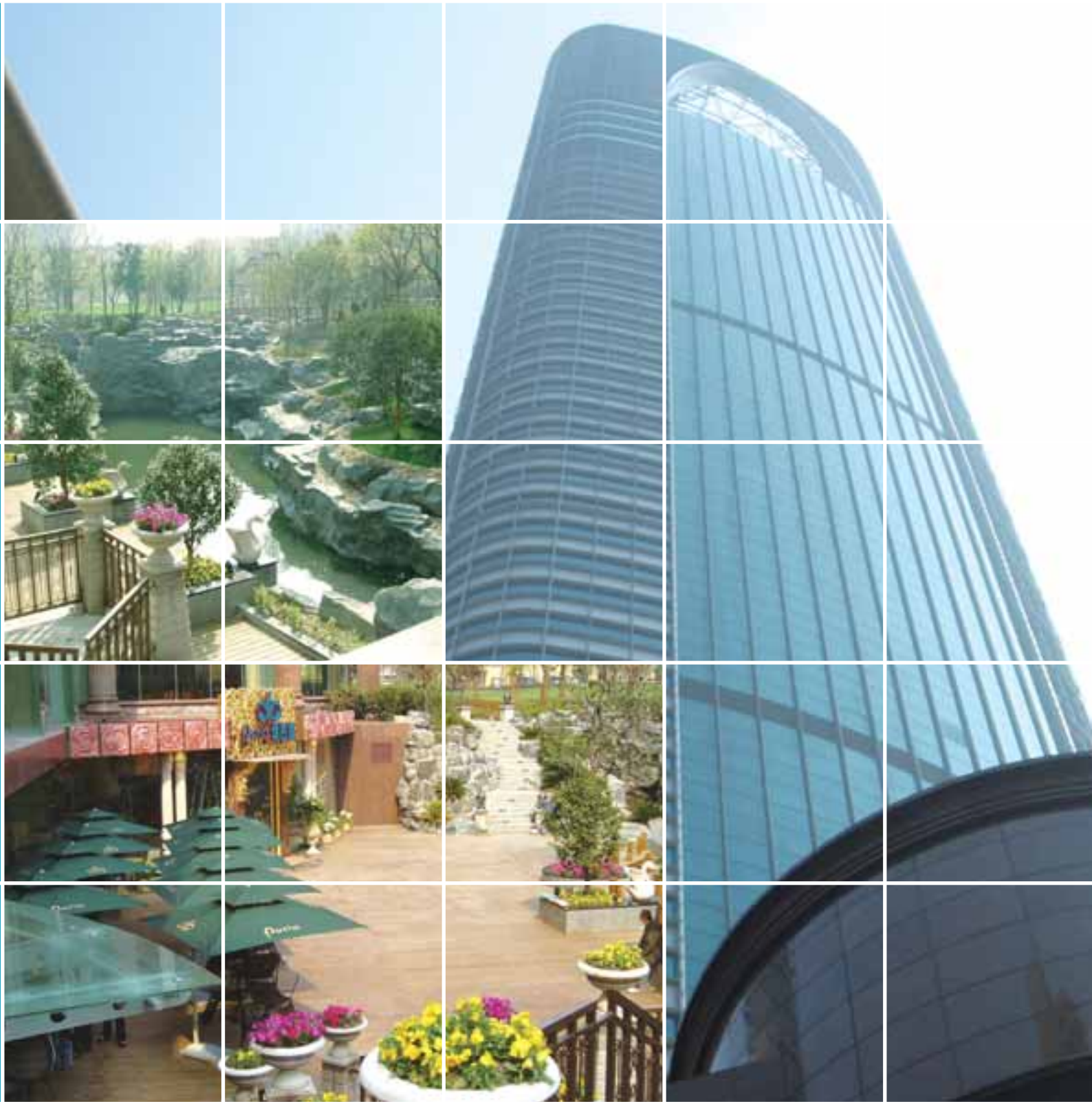




項目：**綠洲中環中心**
 性質：**綜合**
 位置／方向：**上海市普陀區／市中心**
 土地面積：**112畝(74,268平方米)**
 可建面積：**321,637平方米**
 地址：**上海普陀區
金沙江路1628弄**

土地用途：住宅、商業	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	47,822	2002	2005
住宅二期	18,155	2002	2006
辦公樓	28,582	2006	2007
公建	77,000	2004	2007
商鋪	30,466	2004	2007
辦公樓(雙塔)	91,030	2006	2008
酒店	28,582	2010	2012





項目：**斯格威大酒店**
(前名「仕格維酒店」)

性質：酒店

位置／方向：上海市盧灣區／市中心

土地面積：21 畝 (14,279 平方米)

可建面積：100,761 平方米

地址：上海盧灣區

打浦路53弄B、C地塊

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





項目：**琴海苑**
 性質：**住宅、商鋪**
 位置／方向：**上海市黃浦區／市中心**
 土地面積：**56畝(37,129平方米)**
 可建面積：**194,576平方米**
 地址：**上海黃浦區
717-719街坊**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	59,185	2010	2012
商業	70,391	2010	2012
公建	65,000	2010	2012





項目：**濱海名邸（前名「華府海景」）**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**上海市金山區山陽鎮／西南面**
 土地面積：**54畝（35,852平方米）**
 可建面積：**107,000平方米**
 地址：**上海市金山區
山陽鎮海光村151/3丘地塊**

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





項目：**瀋陽綠洲悠山美地**
 性質：**住宅**
 位置／方向：**遼寧省瀋陽市／東南面**
 土地面積：**638 畝 (425,732 平方米)**
 可建面積：**540,000 平方米**
 地址：**瀋陽市東陵區李相新城 072109005、
072109007、08-04 號地塊**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	264,345	2008	2010
住宅二期	203,960	2009	2011

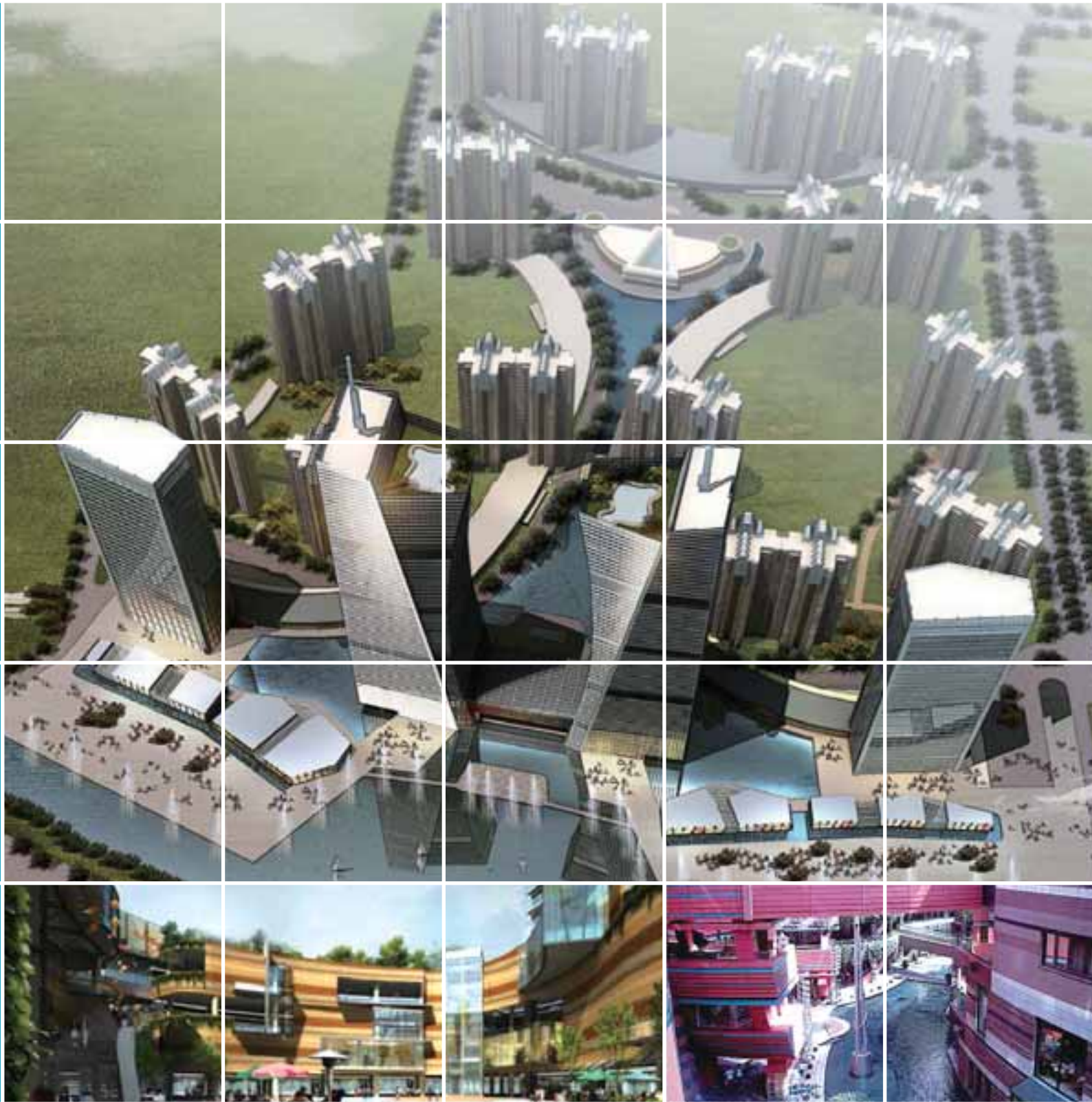




項目：**瀋陽華府天地**
 性質：**綜合**
 位置／方向：**遼寧省瀋陽市／市中心**
 土地面積：**243畝(161,885平方米)**
 可建面積：**1,464,246平方米**
 地址：**瀋陽北站金融開發區2003-059號宗地**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
酒店式公寓一期	76,394	2005	2007
酒店	56,000	2005	2007
辦公樓一期	18,852	2005	2007
商業一期	240,000	2005	2007
住宅二期	493,000	2010	2014
商業二期	180,000	2009	2010
辦公樓二期	350,000	2013	2014
酒店二期	50,000	2013	2014





項目：**瀋陽雅賓利**
 性質：**住宅、商業**
 位置／方向：**遼寧省瀋陽市／市中心**
 土地面積：**238畝(158,536平方米)**
 可建面積：**1,000,000平方米**
 地址：**瀋陽市和平區
南大街2007-024號宗地**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅	700,000	2009	2015
綜合商業	300,000	2010	2015





項目：**海口外灘中心**
 性質：**綜合**
 位置／方向：**海南省海口市／市中心**
 土地面積：**341畝(227,272平方米)**
 可建面積：**903,551平方米**
 地址：**海口市濱海大道北側新港片區**

土地用途	可建面積(平方米)	動工日期	完成日期
住宅一期	81,446	2008	2011
酒店式公寓一期	22,540	2008	2011
商業一期	4,063	2008	2011
住宅二期	221,520	2010	2012
商業二期	19,251	2010	2012
住宅三期	237,080	2011	2013
商業三期	2,440	2011	2013
住宅四期	142,800	2013	2015
商業四期	77,411	2013	2015
辦公和酒店四期	95,000	2013	2015



財務評論

營業額及股東應佔溢利

本集團二零零八年度之收益淨額約為37.4億港元(二零零七年:33.5億港元),比二零零七年增長11.6%。股東應佔溢利約為2.48億港元,比二零零七年的約10.19億港元下降75.7%。

流動現金及資金來源

本集團之流動現金狀況保持平穩。於二零零八年十二月三十一日,現金及銀行結餘約為15.75億港元(二零零七年:19.39億港元)(附註28)。二零零八年度現金流量詳情載於合併現金流量表。於二零零八年十二月三十一日,本集團之營運資金(流動資產淨額)約為48.08億港元(二零零七年:47.89億港元),比去年上升0.4%。流動比率輕微地改善至1.65倍(二零零七年:1.59倍)的平穩水平。

於二零零八年十二月三十一日,本集團之總負債與權益總計比率降低至1.71倍(二零零七年:1.98倍)。於資產負債表結算日,本集團之資本與負債比率維持於約百分之五十一(二零零七年:百分之五十二)。以本集團淨應付款及借款(已減除現金及銀行存款港幣約15.75億元)佔總股本(權益總計加淨應付款及借款)為計算基準。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

偉東資源有限公司(本公司之全資附屬公司)與上海海展投資管理有限公司於二零零七年六月二十九日,就收購於上海住富房地產發展有限公司之49%股權而訂立有條件轉讓協議,代價為人民幣70,000,000元。於二零零八年十二月三日,由於其中一項條件,即偉東資源就收購事項取得或完成所有必需或合理被要求的批准及同意未能完成,本公司之全資附屬公司偉東資源與賣方同意終止收購協議及已訂立終止協議以終止收購。

遠景有限責任公司(本公司分別持有51%權益之附屬公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司及瀋陽華銳世紀投資發展有限公司之大股東)、China Edifice Ltd.及China Edifice Holdings Ltd.(兩間均為本公司之全資附屬公司)於二零零七年十一月二十九日就收購及轉讓銘東投資有限公司全部股權及未償貸款相當於4,900,000美元之轉讓訂立收購協議,總計代價為1,987,000,000港元,China Edifice Holdings Ltd.以入賬列繳方式分別向遠景有限責任公司之股東伍志明及Pinpoint China Fund發行其3,496股及304股代價股份方式支付。經遠景有限責任公司同意後,轉讓協議中的履行條件最後期限延遲至二零零八年六月三十日。於二零零八年二月十八日舉行之股東特別大會上,獨立股東以投票表決方式正式通過批准收購事項及相互彌償保證之提呈決議案。

由於有關分立的程序及由中國法律顧問出具法律意見書以確認該事項之先決條件尚未完成,收購協議各方同意進一步延遲履行先決條件的最後完成日期至二零零九年六月三十日。

於二零零八年一月二日，本集團子公司，上海住富房地產發展有限公司，通過收購協議，以人民幣40萬元的現金對價取得了上海良事實業有限公司（「良事」）40%的股權。通過此次收購，本集團間接持有良事100%的股權。

於二零零八年三月三十一日，本集團子公司，力康投資有限公司，通過收購協議，以五百萬美元的現金對價取得了綠康置業100%的股權。綠康置業是地處中國瀋陽的一家房地產公司。

於二零零八年八月十七日，本公司與第三方（「轉讓方」）簽署了一份意向書，有意收購一位於嘉興的旅游度假區投資管理公司100%的股權。本公司為此向轉讓方支付了美元3,600萬元（港元約為2.79億元）作為收購誠意金。該誠意金免息，若意向書中所注的收購條件未能在二零零九年六月三日之前滿足時，該誠意金將全額退還本公司。

於二零零八年十二月十九日，本集團以人民幣1.79億元（港元約2億元）的價格轉讓上海美蘭華府房地產有限公司（「美蘭華府」）的10%股權於其他投資方，據此，本集團不再持有美蘭華府的股權。

上海上置房地產開發有限公司（「上置房產」）系上海蒙山置業有限公司（「老蒙山」）分立而形成的本集團一家新子公司。於二零零八年度，老蒙山（自二零零七年十一月二十九日起成為本集團內一子公司）分立為兩家獨立的法人企業（「分立」），上海蒙山置業有限公司（「新蒙山」）和上置房產。儘管於二零零八年十月分立完成後，上海良事實業有限公司（「良事」，本集團間接持有其權益50.36%的子公司）持有新蒙山99%的股權，但良事按照協議不具有對新蒙山的表決權（某些特定的保護權利除外，如修改公司章程，公司清算或其他導致公司進入破產或財務清算的決定以及增資或減資的權力）並且不享有新蒙山經營所產生的損益。因此新蒙山不是本集團的子公司，同時上置房產因該分立事項形成對新蒙山負債連帶責任。本次分立未對本集團產生任何損益。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港及中國的總僱員人數為2,716人（二零零七年：1,940人）。本集團於回顧年度內的總員工成本（不包括董事酬金）約為8,199萬港元（二零零七年：6,161萬港元），員工薪酬福利與市場通行慣例看齊及按個別員工的表現及經驗釐訂。

資產抵押及或有負責

於資產負債表結算日，本集團銀行借款中約41.13億港元（二零零七年：35.57億港元）由本集團之若干租賃土地及以供出售的持有或發展中物業作抵押，詳情載於財務報表附註31。

於二零零八年十二月三十一日，本集團為協助住宅買家向銀行取得按揭貸款並完成按揭貸款程序，所提供之擔保之或有負債約為1,500萬港元（二零零七年：無）。詳情載於財務報表附註41。

根據中國境內相關法律上置房產對蒙山存續分立之前產生的，應付款項承擔連帶責任。該應付款項於2008年12月31日金額為港幣249萬。（人民幣220萬元）。詳情載於財務報表附註41。

董事局欣然提呈上置集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下合稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之週年報告書及經審核之財務報表。

主要業務

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

本集團的營業額及除稅前溢利貢獻主要來自於中華人民共和國銷售及預售物業。

分類資料

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團按主要業務劃分之營業額及經營業務貢獻分析，載於財務報表附註4。

業績及分派

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的業績詳情載於第59頁的合併利潤表。本公司董事局並無建議派發中期股息。董事會已決議不建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：普通股每股0.035港元)。

銀行貸款、透支及其他借款

本集團之銀行貸款、透支及其他借款詳情載於財務報表附註31。

儲備

本集團及本公司於年內的儲備變動載於財務報表附註30。

可供分派儲備

根據百慕達一九八一年公司法計算，於二零零八年十二月三十一日，本公司可供作現金分派的儲備總額約580萬港元(二零零七年：9,800萬港元)。此外，於二零零八年十二月三十一日，可作繳足紅股份派的股份溢價賬的結餘約為37.25億港元(二零零七年：36.83億港元)。

優先購買權

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

購入、出售及贖回股份

本公司或其附屬公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度概無買賣、贖回或出售本公司任何上市證券。

固定資產及投資物業

本集團的固定資產及投資物業變動詳情載於財務報表附註16及17。

關聯方交易

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的關聯方交易載於財務報表附註45。

董事

於本年度內及至本報告日期止，本公司之董事為：

執行董事

施建先生
李耀民先生
虞海生先生
蔣旭東先生
李偉民先生

非執行董事

張永銳先生
金炳榮先生

獨立非執行董事

楊國榮先生
姜燮富先生(於二零零八年七月一日獲委任)
葉怡福先生
耿毓修先生(已於二零零八年七月一日離職)

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

根據本公司細則第86(2)，87(1)及87(2)條，張永銳先生、金炳榮先生、姜燮富先生、虞海生先生及李耀民先生將於股東週年大會上告退，惟符合資格膺選連任。

董事酬金

董事的酬金詳情載於財務報表附註10。

董事的服務協議

截至二零零八年十二月三十一日，所有執行董事已與本公司簽訂服務協議，其任期及條款如下：

董事	服務協議之任期	固定年薪 (港元)	終止合約之賠償
執行董事			
施 建	二零零九年一月一日至二零一零年六月三十日	1,500,000	六個月之薪金
李耀民	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	1,500,000	六個月之薪金
虞海生	二零零九年一月一日至二零一零年六月三十日	2,000,000	六個月之薪金
蔣旭東	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	2,000,000	六個月之薪金
李偉民	二零零七年九月二十五日至二零一零年九月二十四日	2,200,000	六個月之薪金
非執行董事			
張永銳	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	330,000	一個月之薪金
金炳榮	二零零七年七月一日至二零一零年六月三十日	330,000	一個月之薪金
獨立非執行董事			
楊國榮	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	165,000	一個月之薪金
姜燮富	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	240,000	一個月之薪金
葉怡福	二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日	220,000	一個月之薪金

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

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

董事的股份權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益(包括根據證券及期貨條例規定該等董事及主要行政人員當作或視作擁有之權益或淡倉)，或須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存由本公司維持之權益冊內，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益如下：

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股權之 概約百分比
施建	2,076,887	2,220 (附註1)	1,248,400,938 (附註2)	1,250,480,045	44.92%
李耀民	2,220	—	—	2,220	0.0001%
虞海生	1,065,987	—	—	1,065,987	0.06%

附註：

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

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第352條置存之登記冊所載或根據標準守則知會本公司及香港聯交所，本公司各董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人士概無於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉。

董事的合約權益

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

董事獲得股份的權利

於二零零八年，所有董事皆沒有獲授予或行使任何購股權。

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

主要股東的權益

截至二零零八年十二月三十一日，以下人士或公司(其並非本公司的董事或主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	可換股票據 作為本公司 權益衍生工具 所涉及之相關 股份權益	總權益	佔股權之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶 及公司權益	1,250,480,045 (附註1)	—	1,250,480,045	44.92%
上置投資控股有限公司 (附註2)	實益擁有人	1,248,400,938	—	1,248,400,938	44.84%
中國中信集團公司 (附註3)	中國中信集團公司 所控制的法團之權益	—	300,000,000	300,000,000	10.78%
佳富投資有限公司 (附註3)	擁有股份權益之公司	—	229,090,909	229,090,909	8.23%

附註1：司曉東女士擁有權益之股份包括(i)2,220股股份(由司曉東女士持有之個人權益)；(ii)為上置投資控股有限公司擁有1,248,400,938股股份之權益，而司曉東女士及其配偶施建先生合共實益擁有其已發行股本63%；及(iii)施建先生個人擁有2,076,887股股份之權益。

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

附註3：中信資本控股有限公司，中信國際金融控股有限公司，Gloryshare Investments Limited，Forever Glory Holdings Limited，Golden Gateway Enterprises Inc，中信泰富有限公司及中國中信集團公司被當作持有本公司已發行股本10.78%，而CITIC Capital China Real Estate Investment Fund III, L.P.，CITIC Capital Real Estate GP Limited，CITIC Capital Global Services Holdings Limited被當作持有本公司已發行股本8.23%。

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

購股權計劃

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

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度內並無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

主要客戶與供應商

年內本集團售予最大之首五名客戶之銷售額及購自最大之首五名供應商之購貨額均分別少於集團之總銷售額和總購貨額的30%。

董事遵守董事進行證券交易的守則

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

公眾持股量

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

審核委員會

本公司已於二零零一年十一月十二日成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則所載訂定職權範圍。審核委員會由五成員組成，包括兩位非執行董事及三位獨立非執行董事。審計委員會亦已審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度經審核全年財務報表。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註2.4之其他僱員福利內。

核數師

截止二零零六年十二月三十一日本集團之財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日之財務報表經安永會計師事務所審核，本公司於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，重聘安永會計師事務所為本公司下年度之核數師。

代表董事局

施建
主席

香港
二零零九年四月二十日

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

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

截至二零零八年十二月三十一日止年度整年，本公司已遵守上市規則訂明的董事會慣例及程式。

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

年內，董事會無論何時均緊遵上市規則有關最少須委任三名獨立非執行董事的規定，而其中一位具有相關專業資歷或具有會計或財務管理專業知識的專業人員。

每名董事出席之董事會及委員會會議數目如下：

	董事會 (附註1)	審核委員會 (附註1)	薪酬委員會 (附註1)
執行董事			
施 建	4(4)		
李耀民	3(4)		
虞海生	4(4)		
蔣旭東	4(4)		
李偉民	3(4)		
非執行董事			
張永銳	4(4)	2(2)	1(1)
金炳榮	4(4)	2(2)	
獨立非執行董事			
楊國榮	4(4)	2(2)	1(1)
姜燮富(附註2)	3(4)	1(2)	
葉怡福	4(4)	2(2)	1(1)

附註：

1. 出席之會議數目(召開之會議數目)
2. 姜燮富先生於二零零八年七月一日獲委任

董事會的運作

截止二零零八年十二月三十一日，董事會由本公司十名董事（「董事」）組成，其中包括本公司執行董事，獨立非執行董事和非執行董事。董事之間無財務、業務、親屬或其他實質／相關方面的關聯。

董事會主要專注於整體策略及政策，特別關注集團的增長和財務表現。

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

薪酬委員會

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

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

審核委員會

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

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

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

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

截至二零零八年十二月三十一日止年度，審核委員會已經就審閱中期及年度業績召開兩次會議。

內部控制和風險管理

董事會的整體職責是要為本集團維持良好和有效的內部監控制度。本集團的內部監控制度包括已有界定授權限額的一個清晰明確的管理架構。此一制度旨在幫助公司實現各項業務目標、保障資產免於未經授權的挪用或處置、確保維持妥善的會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。此一制度是專為提供合理(但非百分之百保證)的保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責的風險，以及為協助本集團達致目標而設。

核數師酬金

年內，本公司之核數師 – 安永會計師事務所，收取人民幣 375 萬元(相等於 421.5 萬港元)審計服務費。

董事之證券交易

本公司採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經作出具體查詢後，所有董事於二零零八年全年已遵守標準守則所規定之標準。

投資者關係和股東權利

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

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

董事局

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

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

法定代表

施 建
 李耀民

公司秘書

李國華

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

香港： 中國銀行(香港)有限公司
 中信嘉華銀行有限公司

中國： 中國農業銀行
 中國工商銀行

註冊辦事處

Clarendon House
 2 Church Street
 Hamilton HM11
 Bermuda

香港辦事處

香港，灣仔
 港灣道1號
 會展廣場辦公大樓25樓
 2501室

主要股份登記處

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

香港股份登記處

卓佳登捷時有限公司
 香港灣仔
 皇后大道東二十八號
 金鐘匯中心二十六樓

股票代號

1207

互聯網互聯網址

www.sre.com.cn

電子郵件

general@sregroup.com.hk

致：上置集團有限公司全體股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第59至144頁的上置集團有限公司財務報表，包括於2008年12月31日的合併及公司的資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表發表意見。我們依據百慕達1981年公司法第90條的規定，僅向貴公司全體股東報告，除此以外，我們的報告不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

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

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對公司的內部控制的有效性發表意見。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，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團於2008年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號國際金融中心二期18樓

2009年4月20日

截至2008年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2008	2007
收入	5	3,739,865	3,350,446
銷售成本	7	(2,844,987)	(2,713,929)
毛利		894,878	636,517
銷售及分銷成本	7	(75,685)	(112,345)
管理費用	7	(251,350)	(173,746)
其他收入		–	969
其他收益－淨額	6	1,411,217	1,302,738
營運利潤		1,979,060	1,654,133
財務收入	8	152,521	187,161
財務成本	9	(11,063)	(140,105)
財務收入－淨額		141,458	47,056
應佔聯營企業溢利及損失		(443,186)	(31,021)
除所得稅前利潤		1,677,332	1,670,168
所得稅	12	(893,471)	(641,960)
本年淨利潤		783,861	1,028,208
歸屬於：	13		
母公司股東		247,936	1,019,040
少數股東權益		535,925	9,168
		783,861	1,028,208
擬派末期股利	14	–	96,000
歸屬於母公司普通股股本的每股收益	15		
－基本		8.91 港仙	42.95 港仙
－攤薄		8.64 港仙	41.81 港仙

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2008	2007	2008	2007
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	16	1,668,269	1,429,956	282	272
投資物業	17	5,248,073	1,842,375	–	–
預付土地租賃款	18	885,914	1,108,527	–	–
持作長期投資之開發中物業	19	–	880,124	–	–
商譽	20	447,495	422,627	–	–
於子公司之投資	21(a)	–	–	4,565,875	4,260,440
應收子公司款項	21(b)	–	–	1,073,459	857,205
於聯營企業之權益	22(a)	530,402	972,668	–	–
遞延所得稅資產	34	19,811	–	–	–
其他非流動資產	23	279,042	63,159	279,042	41,801
		9,079,006	6,719,436	5,918,658	5,159,718
流動資產					
預付土地租賃款	18	6,654,264	5,554,483	–	–
以供出售之持有或開發中物業	24	3,096,513	4,109,523	–	–
存貨		30,885	24,673	–	–
應收子公司股利		–	–	390,573	976,131
應收聯營企業款項	22(b)	138,968	11,048	132,438	3,868
預付款項及其他流動資產	25	66,404	78,891	555	638
其他應收款	26	642,145	1,106,464	–	252
應收賬款	27	18,165	54,817	–	–
預付所得稅款項		5,303	23,837	–	–
現金及銀行存款	28	1,575,476	1,939,359	170,687	269,482
		12,228,123	12,903,095	694,253	1,250,371
資產總計		21,307,129	19,622,531	6,612,911	6,410,089

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2008	2007	2008	2007
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價	29	4,003,101	3,956,327	4,003,101	3,956,327
其他儲備	30	1,019,625	555,442	527,086	262,737
留存溢利	30				
— 擬派末期股利		—	96,000	—	96,000
— 其他		1,449,859	1,192,117	5,817	1,573
歸屬於母公司股東權益合計		6,472,585	5,799,886	4,536,004	4,316,637
少數股東權益		1,400,776	783,469	—	—
權益總計		7,873,361	6,583,355	4,536,004	4,316,637
負債					
非流動負債					
計息銀行及其他借款	31	3,045,114	2,629,211	216,865	351,078
有擔保票據	32	1,537,947	1,540,928	1,537,947	1,540,928
遞延所得稅負債	34	1,430,596	755,355	—	—
		6,013,657	4,925,494	1,754,812	1,892,006
流動負債					
計息銀行及其他借款	31	1,495,640	1,164,570	142,620	142,182
可換股債券—主債務部分	33	62,008	35,363	62,008	35,363
衍生金融工具負債	35	88,470	19,604	88,470	19,604
預售開發中物業之預收賬款	36	1,171,996	2,392,775	—	—
應付賬款	37	1,357,377	1,596,202	—	—
其他應付款項及應計項目	38	2,241,817	2,072,911	21,024	4,297
當期所得稅負債		983,491	831,880	—	—
應付關聯公司款項	39	19,312	377	7,973	—
		7,420,111	8,113,682	322,095	201,446
負債總計		13,433,768	13,039,176	2,076,907	2,093,452
負債及權益總計		21,307,129	19,622,531	6,612,911	6,410,089
淨流動資產		4,808,012	4,789,413	372,158	1,048,925
資產總額減流動負債		13,887,018	11,508,849	6,290,816	6,208,643

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

施建
董事會主席

虞海生
董事會副主席兼行政總裁

截至2008年12月31日止年度 (除另有說明外, 所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計								
	已發行股本 及股本溢價 (附註29)	資產重估 儲備	購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	留存溢利	合計	少數 股東權益	權益總計
於2007年1月1日	2,042,586	12,012	248	77,894	63,019	361,884	2,557,643	396,981	2,954,624
匯率折算差額	-	-	-	-	261,230	-	261,230	67,750	328,980
在權益項下直接確認的總收入	-	-	-	-	261,230	-	261,230	67,750	328,980
本年淨利潤	-	-	-	-	-	1,019,040	1,019,040	9,168	1,028,208
2007年總收入	-	-	-	-	261,230	1,019,040	1,280,270	76,918	1,357,188
所得稅率變動的影響	-	2,567	-	-	-	-	2,567	-	2,567
可換股債券轉股時發行股份	121,672	-	-	-	-	-	121,672	-	121,672
於聯營企業所佔權益之變動	-	(18,196)	-	-	-	-	(18,196)	-	(18,196)
購買少數股東之權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,335)	(1,335)
收購子公司	1,768,421	-	-	-	-	-	1,768,421	250,925	2,019,346
子公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	61,728	61,728
追加於子公司之權益投資	-	106,955	-	-	-	-	106,955	-	106,955
出售物業已實現重估儲備	-	(86,469)	-	-	-	86,469	-	-	-
溢利撥備	-	-	-	136,182	-	(136,182)	-	-	-
2006年股利									
- 現金股利 (附註14)	-	-	-	-	-	(19,446)	(19,446)	-	(19,446)
- 股票股利 (附註29)	23,648	-	-	-	-	(23,648)	-	-	-
已宣告少數股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	(1,748)	(1,748)
於2007年12月31日	3,956,327	16,869*	248*	214,076*	324,249*	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355

合併權益變動表

截至2008年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計									
	已發行股本 及股本溢價 (附註29)	資產重估 儲備	購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌損益	其他	留存溢利	合計	少數股東權益	權益總計
於2008年1月1日	3,956,327	16,869	248	214,076	324,249	-	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355
匯率折算差額	-	-	-	-	397,874	-	-	397,874	15,094	412,968
在權益項下直接確認的總收入	-	-	-	-	397,874	-	-	397,874	15,094	412,968
本年淨利潤	-	-	-	-	-	-	247,936	247,936	535,925	783,861
2008年總收入	-	-	-	-	397,874	-	247,936	645,810	551,019	1,196,829
於聯營企業所佔權益之變動	-	-	-	-	-	75,940	-	75,940	-	75,940
購買少數股東之權益(附註21(a)(i))	-	-	-	-	-	-	-	-	(427)	(427)
子公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	100,397	100,397
出售物業已實現重估儲備	-	(9,631)	-	-	-	-	9,631	-	-	-
2007年股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 現金股利(附註14)	-	-	-	-	-	-	(49,051)	(49,051)	-	(49,051)
- 股票股利(附註29)	46,774	-	-	-	-	-	(46,774)	-	-	-
已宣告少數股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,682)	(33,682)
於2008年12月31日	4,003,101	7,238*	248*	214,076*	722,123*	75,940*	1,449,859	6,472,585	1,400,776	7,873,361

* 於2008年12月31日，其他儲備合計港幣1,019,625千元(2007年：港幣555,442千元)。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

截至2008年12月31日止年度 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2008	2007
經營活動之現金流量			
來自/(用於)經營活動的現金	40	(504,384)	1,024,670
已付利息		(433,183)	(305,183)
已付所得稅		(118,208)	(284,325)
經營活動之現金淨流入/(流出)		(1,055,775)	435,162
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(288,913)	(10,482)
處置物業、機器及設備		5,738	5,652
支付投資物業建造之款項		(151,639)	(736,954)
收購子公司，扣除購入之現金	44	(26,784)	99,522
處置/清盤子公司		-	(21,360)
為收購子公司追加權益所收到/(支付)款項		41,374	(41,801)
收取控股股東購買子公司地塊之款項		-	549,445
增加於聯營企業之投資		(14,023)	-
處置權益投資	23(c)	199,685	-
支付就投資及收購物業的誠意金	22(b),23(a)	(403,040)	-
定期存款(原期限大於3個月)的增加	28	(4,997)	-
收取利息		16,727	45,533
投資活動使用的現金淨流出		(625,872)	(110,445)
融資活動之現金流量			
發行可換股債券所得款項		162,932	-
收回貨幣互換保證金		-	53,272
已抵押之銀行存款的增加		(95,932)	(74,426)
取得短期借款		737,045	218,130
歸還短期借款		(1,299,467)	(137,194)
取得長期借款		1,569,355	802,322
歸還長期借款		(446,647)	(480,608)
贖回可換股債券所支付款項		(46,406)	-
收取少數股東對子公司注資之款項		100,397	64,075
派發現金股利給子公司之少數股東		(33,682)	-
派發給本公司股東的股利	14	(49,051)	(19,446)
融資活動產生的現金淨流入		598,544	426,125
現金及現金等價物之增加/(減少)淨額		(1,083,103)	750,842
現金及現金等價物，年初餘額	28	1,851,769	1,010,743
匯率變動對現金及現金等價物之影響		104,857	90,184
現金及現金等價物，年末餘額	28	873,523	1,851,769

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

1. 公司資料

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

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發及酒店經營業務。

2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

在編製此等財務報表時，本公司管理層充分考慮了流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團在未來一年內有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

合併基礎

本合併財務報表包括本集團截至2008年12月31日止年度的財務報表。子公司的經營成果自購買之日起合併，該收購日是本集團取得控制權之日期，並繼續合併子公司直至控制權終止。本集團內部各公司之間的交易及結餘產生的所有收入、開支、未實現收益及虧損於合併時抵銷。

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

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

2.1 編製基準(續)

營業周期

本集團的營業周期是取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期這些資產不會在資產負債表日後的12個月內變現(例如以供出售之持有或開發中物業)。

外幣

(a) 功能和列報貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

(c) 集團公司

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

- (i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日的收市匯率換算；
- (ii) 每份利潤表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為匯兌儲備。

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

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

2.2 新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港會計準則第39號和香港財務報告準則第7號(經修訂)	香港會計準則第39號(經修訂)金融工具：確認及計量和香港財務報告準則第7號(經修訂)金融工具：披露—金融資產的重分類
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—集團及庫藏股交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號	特許服務安排
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—設定福利資產的限額，最低資金規定及其相互關係

採用這些新制訂和經修訂的準則及詮釋對本財務報表無重大影響，並且對本財務報表中採用的會計政策無重大影響。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則的影響

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

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(經修訂)	香港財務報告準則第1號(經修訂)首次採納香港財務準則及香港會計準則第27號(經修訂)合併及獨立財務報表—於子公司、共同控制企業或聯營企業的投資成本 ¹ 首次採納香港財務準則 ²
香港財務報告準則第1號(修訂)	香港財務報告準則第2號(經修訂)股份支付—歸屬條件及注銷 ¹
香港財務報告準則第2號(經修訂)	企業合併 ²
香港財務報告準則第3號(修訂)	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露 ¹ —改進金融工具的披露 ¹
香港財務報告準則第7號(經修訂)	經營分部
香港財務報告準則第8號	財務報表的呈報 ¹
香港會計準則第1號(修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第23號(修訂)	合併及單獨財務報表 ²
香港會計準則第27號(修訂)	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈報和香港會計準則第1號
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報—可回售金融工具及清盤產生之負債 ¹
香港會計準則第39號(經修訂)	修訂香港會計準則第39號(經修訂)金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號	建設房地產協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第17號	向權益所有者分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第18號	收到客戶轉移的資產 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號及香港會計準則第39號(經修訂)	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號嵌入式衍生金融工具重新評估及香港會計準則第39號金融工具：確認及計量—嵌入式衍生金融工具 ⁵

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

除上述之外，香港會計師公會亦頒布對香港財務報告準則的改進^{*}，其中載列多項香港財務報告準則修正，旨在修改不一致的地方，並澄清字眼。除香港財務報告準則第5號的修訂於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均就有關修訂各自設過渡條文。

- ¹ 於2009年1月1日或以後開始之會計期間生效。
- ² 於2009年7月1日或以後開始之會計期間生效。
- ³ 於2008年7月1日或以後開始之會計期間生效。
- ⁴ 於2008年10月1日或以後開始之會計期間生效。
- ⁵ 於2009年6月30日或以後開始之會計期間生效。
- ⁶ 對2009年7月1日以後收到的客戶轉移的資產採用未來適用法。

^{*} 香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

對本集團有重大影響的變動如下：

香港財務報告準則第3號(修訂)引入與業務合併相關會計處理的一系列變動，該等變動將對已確認商譽的數額、收購發生期間報表業績及未來報表業績產生影響。

香港會計準則第27號(修訂)規定將一家子公司所有權權益的變動(並未失去控制權)作為一項權益交易入賬。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了子公司所產生虧損以及失去子公司控制權的會計處理。其它後續修訂會影響香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅、香港會計準則第21號匯率變動的影響、香港會計準則第28號於聯營企業的投資及香港會計準則第31號於合營公司的權益。

本集團預期於2010年1月1日起採納香港財務報告準則第3號(修訂)及香港會計準則第27號(修訂)。該等經修訂準則引入的變動須於未來運用，並將影響日後的收購、失去控制權及與少數股東的交易。

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號分部報告，指定企業須呈報其業務分部的數據，該分部乃根據主要營運決策人所知悉企業分部資料，以分配資源到該分部並評估其表現。該準則亦規定披露由該分類所提供的有關產品及服務的數據、本集團營業的地理分布及本集團來自主要客戶的收入。本集團預期於2009年1月1日起採納香港財務報告準則第8號。

香港會計準則第1號(修訂)引入財務報表呈列及披露的變動。此項經修訂準則將權益變動分為擁有人及非擁有人部份。權益變動報表將僅對擁有人進行交易詳細呈列，而權益內所有非擁有人變動作為單項予以呈列。此外，該修訂準則引入全面收益報表：包括所有於損益表內確認的收入及開支項目，和所有其它在權益項下直接確認收入及開支(無論於單份報表或兩份有聯繫報表內)。本集團預期於2009年1月1日起採納香港會計準則第1號(修訂)。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則的影響(續)

於2008年10月，香港會計師公會頒布其對香港財務報告準則的首次改進，其中載列多項香港財務報告準則修訂。本集團預期於2009年1月1日起採納該等修訂。每項修訂均規定了過渡會計處理。採納其中部份修訂可能會導致會計政策變動，惟預期該等修訂均不會對本集團構成重大財務影響。預期將對本集團造成重大影響的修訂如下：

- (a) 香港會計準則第16號物業、機器及設備：以「公允價值減出售成本的差額」取代「淨售價」項目，且物業、機器及設備的可收回金額應以資產公允價值減出售成本與資產在用價值兩者的較高者為準進行計算。

此外，租賃屆滿後通常按一般商業條款進行出售的持有供出租項目，在租賃屆滿時轉撥至存貨，成為持作出售資產。

- (b) 香港會計準則第27號合併及獨立財務報表：要求當母公司根據香港會計準則第39在其單獨財務報表中按公允價值對子公司進行會計處理時，即使子公司隨後被分類為持作出售，此項處理仍將持續。
- (c) 香港會計準則第28號於聯營企業的投資：澄清了於聯營企業的投資就進行減值測試而言為單項資產，且概不會將減值單獨分配至投資結餘包含的商譽中。
- (d) 香港會計準則第36號資產減值：當使用現金流折現估計「公允價值減出售成本的差額」時，須同時披露有關折現率，與以現金流折現估計「在用價值」的披露一致。
- (e) 香港會計準則第40號投資物業：修訂未來將用作投資物業的建設或開發中物業應分類為投資物業的範圍。

2.4 主要會計政策

子公司

子公司指本公司直接或間接控制其財務和經營政策以從中取得利益的實體。

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

聯營企業

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

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

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

商譽

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

收購產生的商譽在合併資產負債表中確認為一項資產，初始確認按成本計量。其後，以成本減去累計減值損失計量。

收購聯營企業產生的商譽，計入相應投資的賬面金額，而不是在合併資產負債表中以一項單獨可辨認的資產列示。

商譽的賬面價值需至少每年進行評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

2.4 主要會計政策(續)

商譽(續)

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

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

超過企業合併成本的部分

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

商譽外的非金融資產減值

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

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產的特定風險的估價的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值損失計入發生當期的利潤表。除非該資本是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

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

2.4 主要會計政策(續)

關聯方

在下列情況下，則另一方被視為本集團的關聯方：

- (a) 對方，直接或間接通過一家或多家中介，(i) 控制本集團或受本集團控制或與本集團同受共同控制；(ii) 在本集團擁有權益，從而對本集團有重大影響；或(iii) 對本集團擁有共同控制；
- (b) 對方是本集團的聯營企業；
- (c) 對方是本集團與其他方共同控制企業；
- (d) 對方是本集團或其母公司核心管理層的一員；
- (e) 對方為上述(a)或(d)提到的任何人士之親密家庭成員；或
- (f) 對方為由上述(d)或(e)提到的任何人士直接或間接控制、共同控制或重大影響的主體或者這樣一個主體的重大表決權掌握在上述(d)或(e)提到的任何人士手中。

物業、機器和設備及其折舊

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

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

物業	40年或剩餘租賃期限，孰短
租賃改良支出	剩餘租賃期間或該資產的可使用年限，孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

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

於每一資產負債表日，評估剩餘價值、使用年限和折舊方法，必要時進行調整。

2.4 主要會計政策(續)

物業、廠房和設備及其折舊(續)

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

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

投資物業

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

投資物業公允價值變動引起的損益計入損益發生期的利潤表。

投資物業報廢或處置造成的損益在報廢或處置期內的利潤表確認。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面金額與其公允價值之間的任何差額採用香港會計準則第16號中的資產重估的會計處理方式。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面金額之間的差額應在利潤表中確認。當本集團完成一項自建投資物業或開發活動時，在完成之日該項物業的公允價值與其原先的賬面金額之間的差額在利潤表中確認。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報轉移，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入利潤表。作為出租人，本集團對經營租賃提供激勵措施而發生後費用在總租金中扣除後在整個租賃期內按直線法確認，除非其他系統的方法更能體現該等出租資產而獲得的收益在租賃期內的合理分配，如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入利潤表。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內確認。

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產

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

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

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

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

以公允價值計量且變動計入損益的金融資產

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

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

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

貸款和應收款項

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

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售的金融資產

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

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

公允價值

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

金融資產的減值

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

以攤餘成本計量的資產

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

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

2.4 主要會計政策(續)

金融資產的減值(續)

以攤餘成本計量的資產(續)

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

以成本計量的金融資產

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

可供出售的金融資產

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

終止確認金融資產

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

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

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

2.4 主要會計政策(續)

終止確認金融資產(續)

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

以攤餘成本計量的金融負債(包括計息貸款和借款)

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

在攤銷過程中或終止確認負債時，產生的收益和損失在利潤表中確認。

以公允價值計量且變動計入損益的金融負債

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

衍生工具，包括分離的嵌入式衍生工具，分類為為交易而持有，除非其被指定為有效的套期工具。為交易而持有的負債所產生的收益或損失在利潤表內確認。在利潤表中反映的公允價值變動收益或損失不包括該等金融負債的利息支出。

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

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

財務擔保合同

在香港會計準則第39號範圍內的財務擔保合同作為金融負債核算。一份財務擔保合同初始計量按其公允價值加直接歸屬於購買或發出該等財務擔保合同的交易費用確認，除非該等合同以公允價值計量且變動計入損益來確認。初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合同：(i) 預計在資產負債表日因承擔的義務而可能發生的資源流出的最終估值；及(ii) 初始確認的金額減根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷額後的餘額(如適用)。

2.4 主要會計政策(續)

可換股債券

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

若可換股債券的換股權有嵌入金融衍生工具的經濟特徵，其應分離於其負債部分。在初始確認時，可換股期權的衍生工具部分(包括所有需要與主合同分離的嵌入衍生工具)以公允價值計量，並且作為衍生工具的一部分列示。任何超過衍生金融工具初始確認成本的發行所得額構成主債務部分(作為負債)。交易費用按照該工具初始確認時發行所得額在負債和衍生工具中分配的比例在主債務部分和衍生工具部分之間分配。與主債務部分有關的交易費用在初始確認時作為負債的一部分。與衍生工具部分相關的則直接計入利潤表。

金融負債的終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

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

衍生金融工具

除了包含在可換股債券及有擔保票據的分離的嵌入式衍生工具以外，本集團沒有以套期保值或交易目的而持有或發行的衍生金融工具。此類衍生金融工具初始按訂立合同之日的公允價值確認，後續按公允價值重新計量。如果衍生金融工具的公允價值為正，則衍生金融工具作為資產入賬，如果公允價值為負，則按負債入賬。

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

持有或開發中物業

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

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

無須對以供出售之持有或開發中物業和持作長期投資之開發中物業計提折舊。

2.4 主要會計政策(續)

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品。存貨按成本和可變現淨值兩者中較小者列賬。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據估計售價減去估計銷售費用計算。

現金及現金等價物

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

就資產負債表而言，現金和銀行存款包括庫存現金及銀行存款，包括定期存款等。

準備

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

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

所得稅

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

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

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

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

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

2.4 主要會計政策(續)

所得稅(續)

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

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

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

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

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

收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

物業銷售

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

網絡基礎設施銷售

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

2.4 主要會計政策(續)

收入確認(續)

建造智能化網絡基礎設施之收入及智能化住宅網絡設備安裝收益

建造智能化網絡基礎設施之收入及智能化住宅網絡設備安裝收益依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

物業出租收入

物業出租收入按直線法確認。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內的確認。

酒店經營收入

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

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

其他僱員福利

本集團依據現行中國大陸法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之19%-22%。該政府部門負責公司退休員工的養老金給付。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於後附的合併利潤表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

2.4 主要會計政策(續)

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。佔用的一般借款，根據所佔用一般借款的加權平均利率8.02% (2007:7.56%) 計算資本化借款費用。

股利

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

或有事項

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

3. 重大會計估算及判斷

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

判斷

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

經營租賃－本集團作為出租人

本集團就旗下的投資物業組合簽定了商業租賃合同。本集團認為，本集團保留了透過經營租賃出租的此等物業的所有權的所有重大風險和回報。

投資物業和自用房地產的劃分

本集團決定物業是否符合投資物業的條件，並制定出此類判斷的標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼顧而持有的物業。憑此，本集團考慮一項物業產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。

判斷是對各單項物業作出的，以確定配套服務是否如此重大要以致於使該物業不符合投資物業的定義。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

3. 重大會計估算及判斷(續)

估計的不確定性

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

商譽的減值

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對分配了商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。商譽於2008年12月31日的賬面金額為港幣4.47億元(2007年：港幣4.23億元)。詳見附註20。

投資物業公允價值的估計

缺乏活躍市場上類似物業的現行價格時，本集團會考慮來自不同渠道的信息，包括：

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

本集團用以估計公允價值的主要假設包括那些與處於同一位置和狀況下的類似物業的現行市場租金、恰當的折現率、預計未來市場租金和未來維修費用相關的假設。投資物業於2008年12月31日的賬面價值為52.48億港元(2007年：18.42億港元)。(詳見附註17)。

除商譽外的非金融資產減值

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

衍生金融工具及其他金融工具的公允價值的估計

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

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 分部報告

本集團2008年度及2007年度的收入及營業利潤主要來源於物業開發，物業出租，酒店業務和公司及其他業務。根據本集團的內部報告資料，本集團的主要分部報告基礎按業務分部列報。確定本集團的地區分部時，收入歸屬於客戶所處區域的分部，資產歸屬於資產所處區域的分部。由於本集團的客戶和經營大部分都在中國大陸，所以未列報更詳細的地區分部資料。

業務分部分析如下：

	2008年				合計
	物業開發	物業出租	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	3,515,811	67,663	96,886	59,505	3,739,865
分部利潤／(損失)	852,599	1,369,402	(107,322)	(135,619)	1,979,060
財務收入					152,521
財務成本					(11,063)
財務收入淨額					141,458
應佔聯營企業溢利及虧損	—	—	—	(443,186)	(443,186)
除所得稅前利潤					1,677,332
所得稅					(893,471)
本年淨利潤					783,861
分部資產及負債					
分部資產	12,907,980	5,354,972	1,817,715	696,060	20,776,727
於聯營企業之權益	—	—	—	530,402	530,402
總資產	12,907,980	5,354,972	1,817,715	1,226,462	21,307,129
分部負債	9,696,931	1,871,065	55,297	1,810,475	13,433,768
總負債	9,696,931	1,871,065	55,297	1,810,475	13,433,768
其他分部信息：					
折舊	6,493	112	91,484	525	98,614
資本性開支	3,185,900	126,161	256,256	1,512	3,569,829
衍生金融工具的公允價值溢利	—	—	—	7,240	7,240
投資物業的公允價值溢利	—	1,394,587	—	—	1,394,587
減值損失	—	—	38,827	104,882	143,709

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

4. 分部報告(續)

	2007年				合計
	物業開發	物業出租	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	3,209,511	40,846	39,030	61,059	3,350,446
分部利潤/(損失)	555,733	968,581	(76,503)	206,322	1,654,133
財務收入					187,161
財務成本					(140,105)
財務收入淨額					47,056
應佔聯營企業溢利及虧損	–	–	–	(31,021)	(31,021)
除所得稅前利潤					1,670,168
所得稅					(641,960)
本年淨利潤					1,028,208
分部資產及負債					
分部資產	13,614,565	3,177,016	1,388,794	469,488	18,649,863
於聯營企業之權益	–	–	–	972,668	972,668
總資產	13,614,565	3,177,016	1,388,794	1,442,156	19,622,531
分部負債	9,525,136	1,314,449	50,203	2,149,388	13,039,176
總負債	9,525,136	1,314,449	50,203	2,149,388	13,039,176
其他分部信息：					
折舊	4,359	911	28,517	642	34,429
資本性開支	4,896,315	707,507	74,387	778	5,678,987
衍生金融工具的公允價值損失	–	–	–	51,825	51,825
投資物業的公允價值溢利	–	942,269	–	–	942,269
減值損失	3,672	–	–	7,262	10,934

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

5. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從投資物業收取及應收取的租金收入的淨額。

收入分析如下：

	2008	2007
物業銷售	3,705,960	3,395,319
建造智能化網絡基礎設施之收入	4,103	33,162
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收益	6,340	5,264
物業出租收入(附註17)	72,939	42,156
物業管理收入	53,443	24,206
酒店經營收入	102,010	41,095
	3,944,795	3,541,202
減：銷售税金(a)	(204,930)	(190,756)
	3,739,865	3,350,446

(a) 銷售税金

銷售税金包括營業稅及附加稅，相關的稅率如下：

稅種	適用稅率	計稅基礎
營業稅	5%	出售／預售物業收入、酒店經營收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及物業出租收入
	3%	按建造智能化網絡基礎設施之收益(扣除分包價款後)
城市維護建設稅	1% - 7%	當期營業稅及增值稅
教育費附加	3% - 4%	當期營業稅及增值稅

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

6. 其他收益－淨額

	2008	2007
投資物業公允價值溢利(附註17)	1,394,587	942,269
按公允價值計量且其變動計入當期損益的 衍生金融工具－公允價值溢利／(損失)淨額	7,240	(51,825)
物業、機器及設備處置收益／(損失)	542	(175)
稀釋聯營企業之權益的損失(附註22(a)(i))	(41,616)	—
處置權益投資的溢利(附註23(c))	178,326	—
物業、機器和設備減值損失(附註16)	(38,827)	—
贖回可換股債券2之溢利	12,783	—
於聯營企業之權益減值損失(附註22)	(104,320)	—
企業合併溢利	—	112,170
處置聯營企業權益溢利 (包括聯營企業發行給本集團 的可換股債券的公允價值變動)	—	293,982
其他	2,502	6,317
	1,411,217	1,302,738

7. 按性質分類的費用

	2008	2007
存貨成本(不含折舊)	2,757,227	2,685,412
物業、機器及設備折舊(附註16)	98,614	34,429
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
— 工資及薪酬	75,465	55,225
— 社會福利費	17,656	15,748
	93,121	70,973
物業經營租賃費用	9,308	8,245
核數師酬金	4,215	4,938
應收賬款壞賬準備(附註27)	562	10,934
物業銷售佣金	8,290	54,871
廣告成本	51,169	44,411
其他稅金	31,538	15,553
差旅費	12,897	8,550
其他費用	105,081	61,704
	3,172,022	3,000,020

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

8. 財務收入

	2008	2007
財務收入：		
銀行存款利息	16,727	45,533
匯兌淨收益	135,794	141,628
	152,521	187,161

9. 財務成本

	2008	2007
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	298,908	197,578
有擔保票據利息－須於5年內全部償還(附註32)	140,915	–
有擔保票據利息－須於5年後全部償還(附註32)	–	140,724
可換股債券2利息－須於5年內全部償還(附註33)	4,220	7,349
可換股債券3利息－須於5年內全部償還(附註33)	100	–
	444,143	345,651
減：資本化作為以供出售之持有 或開發中物業、持作長期投資 之開發中物業及在建工程的成本	(433,080)	(205,546)
財務成本	11,063	140,105

截至2008年12月31日止年度，利息加權平均資本化率為8.02%(2007年：7.56%)。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 董事薪酬

按照上市公司規則和香港公司條例第161節，本年度董事薪酬披露如下：

董事姓名	薪金	2008		合計
		袍金	其他福利	
執行董事				
－ 施建先生	2,000	－	－	2,000
－ 李耀民先生	1,500	－	－	1,500
－ 虞海生先生	2,500	－	－	2,500
－ 蔣旭東先生	2,000	－	－	2,000
－ 李偉民先生	2,200	－	－	2,200
非執行董事				
－ 張永銳先生	－	330	－	330
－ 金炳榮先生	－	315	－	315
獨立非執行董事				
－ 楊國榮先生	－	165	－	165
－ 耿毓修先生(已於2008年離職)	－	60	－	60
－ 葉怡福先生	－	220	－	220
－ 姜燮富先生(自2008年起任職)	－	112	－	112
合計	10,200	1,202	－	11,402

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

10. 董事薪酬(續)

董事姓名	薪金	2007		合計
		袍金	其他福利	
執行董事				
— 施建先生	2,000	—	—	2,000
— 李耀民先生	1,550	—	—	1,550
— 虞海生先生	2,000	—	—	2,000
— 蔣旭東先生	1,280	—	—	1,280
— 李偉民先生	1,111	—	—	1,111
— 錢仍暉先生(已於2007年離職)	375	—	—	375
非執行董事				
— 張永銳先生	—	300	—	300
— 金炳榮先生	—	225	—	225
— 王汝笠(已於2007年離職)	—	—	—	—
獨立非執行董事				
— 楊國榮先生	—	150	—	150
— 耿毓修先生	—	120	—	120
— 葉怡福先生	—	200	—	200
— 基倫勳爵(已於2007年離職)	—	50	—	50
— 桑榮林(已於2007年離職)	—	—	—	—
合計	8,316	1,045	—	9,361

截至2008年及2007年12月31日止年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

截至2008年及2007年12月31日止年度無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

11. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬的僱員包括四名(2007年：五名)董事，其薪酬詳見如上附註10。2008年內餘下一名非董事的最高薪僱員之薪酬詳情如下：

	2008	2007
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	2,000	–
	2,000	–

酬金在下列區間的非董事最高薪僱員的人數如下：

	2008	2007
0–1,000,000 港元	–	–
1,000,001 港元–1,500,000 港元	–	–
1,500,001 港元–2,000,000 港元	1	–

12. 所得稅

	2008	2007
即期稅項		
– 中國大陸企業所得稅(a)	258,230	256,832
– 中國大陸土地增值稅(c)	31,827	333,903
	290,057	590,735
遞延所得稅(附註34)		
– 中國大陸企業所得稅	329,456	51,225
– 中國大陸土地增值稅	91,161	–
– 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	182,797	–
	603,414	51,225
本年稅項支出	893,471	641,960

12. 所得稅(續)

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，其在中國大陸經營之子公司一般上按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預付所得稅。於2008年12月31日，無預付所得稅餘額(2007年：約950萬港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據集團發生應稅收入當地的法律、解釋和條例規定的現行稅率計算。

(c) 中國大陸土地增值稅

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

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前即預征土地增值稅，通常為預收款之1%~2%。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2008年12月31日，預付土地增值稅約530萬港元(2007年：約1,430萬港元)。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

12. 所得稅(續)

(d) 代扣代繳所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，稅務局頒布了財稅(2008)1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

按照適用於本集團的除所得稅前利潤的一般適用之稅率25%(2007:33%)而計算的稅項費用，與按實際稅率計算的稅額費用的調節如下：

	2008	2007
除所得稅前利潤	1,677,332	1,670,168
按適用稅率25%計算之稅項金額(2007:33%)	419,333	551,155
稅率變化對期初遞延所得稅的影響	-	(152,846)
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	-	(1,035)
歸屬於應佔聯營企業的損益的所得稅影響	110,797	10,237
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	(30,747)	(110,188)
無須納稅之收入	(9,007)	(262,149)
未確認的稅務虧損	97,310	124,429
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的 5-10%代扣代繳所得稅之影響	182,797	-
集團內部物業轉移相關稅項	-	148,454
中國大陸企業所得稅	770,483	308,057
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	122,988	333,903
本年稅項支出	893,471	641,960

本集團應佔聯營企業的稅項為港幣5,470萬元(2007:港幣1,080萬元)，計入合併利潤表的「應佔聯營企業的溢利及虧損」。

13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2008年12月31日止年度，歸屬於母公司股東應佔合併利潤中，包括港幣4,069千港元(2007：330,987千港元)的
本年淨利潤已於本公司財務報表記賬(附註30(b))。

14. 股利

	2008	2007
擬派期末股利—無(2007：每股0.035港元)	—	96,000

於2008年度及2007年度內支付的現金股利分別為49,050,875港元(每股0.035港元)和19,445,536港元(每股0.02港元)。
於本財務報表報告日，董事會提議不派發2008年度股利。

根據2008年5月21日股東大會通過的決議，本公司向其股東所持有的每股面值為0.1港元的普通股派發每股0.035港元
的股票股利，股東有權選擇現金股利以代替其所有或部分股票股利。於2008年6月16日(股東應於該日做出選擇)，持
有總計1,401,453,570股股票的股東選擇現金股利方案，本公司支付了49,050,875億港元的現金股利；其餘，持有總計
1,336,390,551股股票的股東選擇股票股利方案，本公司為此以每股1.016港元配發了46,037,076股股票(附註29)。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

15. 歸屬於母公司普通股股東的每股收益

計算基本的每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數為基礎，且已調整股票股利的影響。

在計算每股攤薄收益時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有攤薄性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有一類具有攤薄性的潛在普通股：可換股債券(附註33)。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔收益亦扣除可換股債券利息費用和公允價值評估的稅後數。列示的各年度每股基本溢利和每股稀釋溢利的計算都進行了追溯調整。

用以計算每股基本收益和攤薄收益的收入和股份資料列示如下：

	2008	2007
用以計算每股基本收益的歸屬		
於本公司普通股股東的利潤	247,936	1,019,040
可換股債券衍生金融工具部分的公允價值溢利，除稅淨額(附註33)	(7,240)	(12,458)
可換股債券的利息，除稅淨額(附註9)	100	7,349
考慮以上可換股債券影響前的歸屬於母公司普通股股東的利潤	240,796	1,013,931
		股數
	2008	2007
用以計算本年每股基本收益之		
已發行普通股之加權平均數(千股)	2,783,881	2,372,406
攤薄對普通股之加權平均數的影響：		
可換股債券(千股)	2,466	52,926
	2,786,347	2,425,332

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

16. 物業、機器及設備

本集團

	2008					合計
	物業	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	車輛	在建工程	
成本						
年初餘額	752,607	2,650	537,405	39,980	151,240	1,483,882
添置	57,083	–	8,768	6,661	215,623	288,135
在建工程轉入	224,918	–	149,883	–	(374,801)	–
處置	–	–	(3,646)	(6,508)	–	(10,154)
匯兌折算差額	49,004	163	37,405	2,905	7,938	97,415
年末餘額	1,083,612	2,813	729,815	43,038	–	1,859,278
累計折舊和減值						
年初餘額	9,878	943	26,899	16,206	–	53,926
本年折舊	24,062	153	68,152	6,247	–	98,614
計提減值	25,730	–	13,097	–	–	38,827
處置	–	–	(1,203)	(3,755)	–	(4,958)
匯兌折算差額	822	59	2,796	923	–	4,600
年末餘額	60,492	1,155	109,741	19,621	–	191,009
賬面淨值						
年末餘額	1,023,120	1,658	620,074	23,417	–	1,668,269
年初餘額	742,729	1,707	510,506	23,774	151,240	1,429,956

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

16. 物業、機器及設備(續)

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

本年折舊費用已經計入銷售成本的部分約87,760千港元(2007年:約28,517千港元)，計入營銷成本約1,418千港元(2007年:約41千港元)及計入管理費用約9,436千港元(2007年:約5,871千港元)。

一幢名為「瀋陽華府天地萊星頓酒店」的23層酒店，於截至2008年12月31日止年度，從在建工程轉入物業，並開始經營。該酒店矗立於1個地塊上，該地塊租期為40年，酒店擁有620間房外加2層餐廳。一幢名為「斯格威大酒店」(原「綠洲仕格維花園酒店」)的50層酒店，於截至2007年12月31日止年度，從在建工程轉入物業，並開始經營。該酒店矗立於2個相鄰的地塊上，該地塊租期為50年，酒店擁有654間房外加2層餐廳。

於2008年及2007年12月31日，以上兩幢酒店均被用作為本集團銀行貸款及授信額度之抵押物(附註31)。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

16. 物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備減值準備

斯格威大酒店及瀋陽華府天地萊星頓酒店分別於2007年5月及2008年7月開始營業。由於近來經濟下滑，並且於2008年，酒店經營發生虧損，本集團對用於酒店經營的物業、機器及設備進行了減值測試。根據測試結果計提減值準備，金額為38,827千港元，即其賬面價值大於其可收回淨值的部分，並且在截至2008年12月31日止年度的合並財務報表中予以確認。可收回淨值為按照該資產組的使用價值確定。使用價值是按未來現金流量按稅前年折現率11%的折現值確定。

本公司

	經營租賃 改良支出	2008 家具及 辦公設備	合計
成本			
年初餘額	1,047	646	1,693
匯兌折算差額	55	3	58
年末餘額	1,102	649	1,751
累計折舊			
年初餘額	943	478	1,421
本年折舊	–	36	36
匯兌折算差額	8	4	12
年末餘額	951	518	1,469
賬面淨值			
年末餘額	151	131	282
年初餘額	104	168	272

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

16. 物業、機器及設備(續)

	2007			合計
	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	車輛	
成本				
年初餘額	976	653	3,452	5,081
添置	–	109	–	109
處置	–	(162)	(3,568)	(3,730)
匯兌折算差額	71	46	116	233
年末餘額	1,047	646	–	1,693
累計折舊				
年初餘額	848	570	1,505	2,923
本年折舊	31	34	–	65
處置	–	(162)	(1,555)	(1,717)
匯兌折算差額	64	36	50	150
年末餘額	943	478	–	1,421
賬面淨值				
年末餘額	104	168	–	272
年初餘額	128	83	1,947	2,158

17. 投資物業

本集團

	2008	2007
年初餘額	1,842,375	765,328
持作長期投資之開發中物業轉入(附註19)	1,028,699	–
以供出售之開發中物業轉入	593,571	–
預付土地租賃款轉入(附註18)	246,126	–
公允價值溢利(附註6)	1,394,587	942,269
投資物業的成本調整	–	41,553
匯兌折算差額	142,715	93,225
年末餘額	5,248,073	1,842,375

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

17. 投資物業(續)

於2008年12月31日，投資物業主要包括如下三處物業：

位於上海市中心之3層商舖，其公允價值約為11.29億港元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1至7年。

位於上海市中心8棟多層商舖和辦公樓的部分樓房，其公允價值約為12.1億港幣。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1至12年。

位於瀋陽市中心之7層商舖，其公允價值約為28.70億港元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1至15年。

管理層於每個報告日對投資物業進行評估，並至少每年由外部估值師覆核一次。於2008年12月31日，投資物業由具備專業資質的估值師—仲量聯行西門有限公司，根據現金流量貼現模型或收益法模型估值。

本集團持作投資之物業之賬面價值分析如下：

	2008	2007
在中國大陸持有：		
50年期以上之租賃	2,361,125	1,826,356
10至50年期之租賃	2,886,948	16,019
	5,248,073	1,842,375

投資物業已用於銀行借款之抵押，詳見附註31。

本集團在合併利潤表中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2008	2007
物業出租收入(附註5)	72,939	42,156
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	24,873	-

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

18. 預付土地租賃款

本集團

	2008	2007
在中國大陸持有：		
– 50年期以上之租賃	3,505,965	3,224,599
– 10至50年期之租賃	4,034,213	3,438,411
	7,540,178	6,663,010

本集團之租賃土地系預付經營租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2008	2007
年初餘額	6,663,010	2,833,618
添置	1,032,067	783,413
收購子公司(附註44)	199,439	3,749,796
出售已完工之物業	(327,373)	(557,048)
資本化為開發中物業之攤銷	(199,426)	(61,589)
轉入投資物業(附註17)	(246,126)	–
處置子公司	–	(469,886)
匯兌折算差額	418,587	384,706
年末餘額	7,540,178	6,663,010
分析如下：		
非流動部分：關於持作長期投資之開發中物業	885,914	1,108,527
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	6,654,264	5,554,483
	7,540,178	6,663,010

於2008年及2007年12月31日，本集團總值22.63億港元的經營租賃土地已作為本集團之銀行借款及授信額度擔保物抵押給銀行。詳見附註31。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

19. 持作長期投資之開發中物業

本集團

	2008	2007
年初餘額	880,124	277,325
增加(包括利息資本化及租賃土地攤銷)	102,377	555,695
轉入投資物業(附註17)	(1,028,699)	-
匯兌折算差額	46,198	47,104
年末餘額	-	880,124

2007年12月31日的持作長期投資之開發中物業位於中國瀋陽市。

20. 商譽

本集團

	2008	2007
成本		
年初餘額	422,627	75,512
收購子公司	-	330,467
匯兌折算差額	24,868	16,648
年末餘額	447,495	422,627
累計減值		
年初及年末餘額	-	-
賬面淨值		
年末餘額	447,495	422,627
年初餘額	422,627	75,512

商譽的減值

企業合並形成的商譽的賬面價值分攤至以下兩個主要的現金產出單元瀋陽雅賓利房地產開發項目及琴海苑項目，進行減值測試。

上述兩個現金產出單元為分別位於瀋陽及上海的兩塊目前其上物業正在開發中的土地。這兩個現金產出單元相關的物業將在未來的兩到九年以內出售。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

20. 商譽

商譽的減值(續)

瀋陽雅賓利房地產開發項目及琴海苑房地產開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來9年及5年的預計現金流量的現值計算而的使用價值。用於現金流量預測的稅前折現率分別為16%及16.2%。5年期後的現金流量是基於符合房地產市場的普遍行情所預測。本集團聘用了專業評估師以協助預計使用價值。

分攤至主要的兩個現金產出單元的商譽的賬面價值如下所示：

	2008	2007
瀋陽雅賓利房地產開發項目	86,026	82,196
琴海苑房地產開發項目	359,058	338,160

為進行減值測試，管理層用於計算使用價值所依據的假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的稅前折現率
- 通貨膨脹率：與決定銷售價格相關的預計增長率基於市場的趨勢，約為3% -4%

這些所使用的主要假設的參數是基於歷史經驗，目前的市場情況，管理層的預測並且與外部信息相符合。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項

(a) 於子公司之投資

本公司

	2008	2007
應佔非上市公司之淨資產，成本值	4,565,875	4,260,440

如下為2008年12月31日之主要子公司詳情：

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		2008	2007			
上海信東實業有限公司 (「信東」)	中國 1993年5月28日	98%	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產 中介服務
上海上置物業管理有限公司 (「上置物業」)	中國 1995年9月1日	98.57%	98.57%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業有限公司 (「綠洲花園」)	中國 1998年9月29日	98.75%	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司 (「永高建設」)	中國 1999年8月4日	98.96%	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及 提供建造服務
上海住富房地產發展 有限公司(「住富」)	中國 2000年8月11日	50.36%	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海)有限公司 (「安信置地」)	英屬維爾京群島 2001年9月29日	52%	52%	100美元	100美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司 (「安信復興」)	中國 2002年4月16日	51.48%	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司 (「航頭高夫」)	中國 2002年6月14日	98%	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海金午置業有限公司 (「上海金午」)	中國 2002年8月12日	96.80%	96.80%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發
上海金心置業有限公司 (原上海琴海置業 有限公司「金心」)	中國 2002年10月28日	100%	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發
上海斯格威大酒店有限公司 (「斯格威」，原上海仕格維)	中國 2002年12月9日	56%	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	酒店經營

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足股本	授權股本	主要業務
		2008	2007			
瀋陽華銳世紀投資發展有限公司 (「華銳世紀」)	中國 2004年12月22日	51%	51%	52,500,000美元	52,500,000美元	房地產開發
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司 (「華銳資產管理」)	中國 2007年10月30日	51%	51%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
瀋陽華建置業有限公司 (「瀋陽華建」)	中國 2006年11月3日	100%	100%	45,000,000美元	45,000,000美元	房地產開發
上海碩誠置業 有限公司(「碩誠」)	中國 2003年1月29日	100%	100%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發
上海良事實業有限公司 (「良事」)(i)	中國 2006年5月24日	50.36%	30.22%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	房地產開發
上海蒙山房地產有限公司 (「蒙山」)(ii)	中國 2002年6月12日	-	29.91%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
上海上置房地產開發有限公司 (原上海蒙上房地產開發 有限公司)(「上置房產」)(ii)	中國 2008年10月16日	49.86%	-	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產 發展有限公司(「遼寧高校」)	中國 2000年12月4日	70%	70%	639,500,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港城置業有限公司 (「海口世紀」)(iii)	中國 2008年6月25日	79%	-	296,000,000 人民幣	320,000,000 人民幣	房地產開發
瀋陽綠康置業有限公司 (「綠康」)(iv)	中國 2007年7月13日	100%	-	5,000,000美元	5,000,000美元	房地產開發
瀋陽華府天地萊星頓酒店管理 有限公司(「萊星頓酒店」)(v)	中國 2007年12月25日	51%	51%	120,000美元	120,000美元	酒店經營

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故不再列示。

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

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(a) 於子公司之投資(續)

- (i) 於2008年1月2日，本集團通過其持有50.36%的子公司，住富，以人民幣40萬元(港幣約42.7萬)的現金對價取得了上海良事實業有限公司(「良事」)40%的股權。通過此次收購，本集團間接持有良事100%的股權。於收購日，良事的淨資產為人民幣100萬元(港幣約93.6萬)，被收購部分的淨資產為人民幣40萬元(港幣約42.7萬)，與收購對價相等。
- (ii) 上海上置房地產開發有限公司(「上置房產」)系由本集團間接持有29.91%權益的子公司，上海蒙山置業有限公司(「蒙山」)於2008年10月16日分立而成為本集團一家新子公司。於2008年7月1日，蒙山的股東批准通過一項決議，把蒙山分立成為兩家公司，其中部分資產、負債及人民幣1,000萬的註冊資本從蒙山剝離注入上置房產。分立完成後，蒙山的註冊資本由人民幣2,000萬減為人民幣1,000萬。

儘管於2008年10月分立完成後，本公司的子公司仍持有蒙山99%的股權，根據本集團與蒙山的其餘股東間的協議條款，除了某些特定的保護權利除外，如修改公司章程，公司清算或其他導致公司進入破產或財務清算的決定以及增資或減資的權力，本集團對蒙山沒有表決權，並且不享有蒙山經營所產生的損益。因此蒙山不再被認定為本集團的子公司。
- (iii) 海口世紀根據中國法律於2008年6月25日成立，註冊資本合計為人民幣3.2億元(約3.6億港元)。本集團持有海口世紀79%的股權。
- (iv) 於截至2008年12月31日止年度，本集團收購綠康100%的股份。企業合併詳見附註44。
- (v) 瀋陽華府天地萊星頓酒店根據中國法律於2007年12月25日成立，註冊資本合計為12萬美元(約93萬港元)。本集團持有萊星頓酒店51%的股權。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

21. 於子公司之投資及應收子公司款項(續)

(b) 應收子公司款項

本公司

本公司所有的應收子公司款項均無抵押且無固定還款期限。除應收安信置地的款項約7,370港元的餘額收取3% (2007: 3%)的年利率以及應收華銳世紀投資的450萬美元款項按倫敦同業拆放利率收取利息，其他應收子公司款項均不計息。

22. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項

(a) 於聯營企業之權益

本集團

	2008	2007
應佔淨資產	634,722	972,668
減：減值準備	(104,320)	-
	<u>530,402</u>	<u>972,668</u>
應佔上市公司的股票市值	114,354	1,662,728

中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)是一家在英屬維爾京群島註冊成立，在新加坡交易所上市的公司。於2008年12月31日，本集團擁有其32.03%股權。中國新城鎮於2008年度顯著虧損，且於2008年12月31日中國新城鎮股票收盤價為每股0.040新加坡元，因此計提減值準備前應佔中國新城鎮淨資產股份賬面價值顯著高於本集團所持有的股票的公允價值。根據此等減值迹象，本集團對於中國新城鎮的投資進行了減值測試，並根據其賬面價值高於可收回金額(4.49億港元)的部分計提了1.04億港元的減值損失。可收回金額為其預計未來現金流按17.6%的稅前年折現率計算得出的使用價值。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

22. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項(續)

(a) 於聯營企業之權益(續)

於2008年本集團之聯營企業的詳情如下列示：

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及繳足 股本	授權股本	主要業務
		2008	2007			
上海住宅產業新技術發展股份有限公司 (「住宅新技術」)	中國 1997年5月6日	26%	26%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海奧達光電子有限公司 (「奧達光」)	中國 2000年3月23日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品及計算機 軟硬件的開發和銷售
上海電信寬頻網絡 有限公司(「寬頻」)	中國 2000年10月24日	39.59%	39.59%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設
中國新城鎮發展有限公司 (「中國新城鎮」) ⁽ⁱ⁾	英屬維爾京群島 2006年1月4日	32.03%	45.15%	2,115,240元 人民幣	100億股 (無面值)	土地開發建設

(i) 於中國新城鎮所佔權益的變動

於2008年3月至5月間，本集團支付對價約1400萬港元從二級市場購得中國新城鎮9,776,000股股份，使得本集團於中國新城鎮的所佔權益上升0.7%。

於2008年9月12日，中國新城鎮為贖回其發行的可換股債券，增發5.25億股份並授予該等債券持有人8千萬股份作為部分債券贖回對價，使得本集團於中國新城鎮所佔權益由45.85%稀釋為32.03%。該稀釋造成約4,164萬港元的損失，確認於截至2008年12月31日止年度合併利潤表中(附註6)。

於2008年12月31日以後，本集團於2009年3月與中國新城鎮簽訂一項購股協定。詳見附註48。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

22. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項(續)

(a) 於聯營企業之權益(續)

(ii) 主要聯營企業的財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家財務報表：

(1) 中國新城鎮

	2008	2007
中國新城鎮及其子公司		
於合併財務報表中的資產和負債		
流動資產	4,515,600	5,307,140
非流動資產	2,741,597	2,834,912
流動負債	(3,644,532)	(4,658,793)
非流動負債	(1,258,617)	(631,153)
淨資產	2,354,048	2,852,106
歸屬於：		
少數股東權益	407,190	534,930
母公司股東權益	1,946,858	2,317,176
	2,354,048	2,852,106
中國新城鎮之合併業績		
收入及其他收入	652,192	488,745
成本費用合計	(1,925,953)	(787,905)
稅項	164,005	19,312
稅後虧損	(1,109,756)	(279,848)
歸屬於：		
少數股東	(159,387)	15,784
母公司股東	(950,369)	(295,632)
	(1,109,756)	(279,848)

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

22. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項(續)**(a) 於聯營企業之權益(續)****(ii) 主要聯營企業的財務信息概述(續)****(2) 寬頻**

	2008	2007
資產	216,177	240,616
負債	(89,407)	(138,558)
收入	139,285	84,320
利潤	26,996	15,323

(b) 應收聯營企業款項

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
應收聯營企業				
— 中國新城鎮	132,438	4,012	132,438	3,868
— 寬頻	6,530	7,036	-	-
	138,968	11,048	132,438	3,868

於2008年8月17日，本公司與中國新城鎮簽署意向書，本公司有意以人民幣20億元收購中國新城鎮某些物業。本公司已支付誠意金1600萬美元(約港幣1.24億元)。若該收購未在2009年6月30日(於資產負債表日後，該期限延後至2010年6月30日)之前獲得本公司及中國新城鎮雙方股東會通過並完成於地方土地管理部門/房產交易中心進行產權變更登記，該誠意金將全額返還本公司。

本集團之應付聯營企業款項餘額在財務報表附註39中披露。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

23. 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
收購一家公司之預付款 (a)	279,042	–	279,042	–
追加收購子公司股權的預付款 (b)	–	41,801	–	41,801
對美蘭華府持有的股權 (c)	–	21,358	–	–
	279,042	63,159	279,042	41,801

- (a) 於2008年8月17日，本公司與第三方(「轉讓方」)簽署了一份意向書，有意以總金額美元5000萬(約3.87億港元)收購一位於嘉興的公司100%的股權。本公司為此向轉讓方支付了美元3,600萬元(港元約為2.79億元)作為收購誠意金。該誠意金免息，若意向書中所注的收購條件未能在2009年6月30日之前滿足時，該誠意金將全額退還本公司。
- (b) 於2007年6月29日，本集團作為受讓方，住富的少數股東作為轉讓方(「轉讓方」)簽訂了轉讓協議(「轉讓協議」)收購住富49%的股份。截至2007年12月31日，本集團已支付現金約4,200萬港元給轉讓方，在資產負債表上記錄為其他非流動資產。

於2008年12月3日，由於轉讓協議中所述的若干條件未能滿足，本集團與轉讓方經協商後達成一致終止該收購協議，轉讓方將4,200萬港元預付款全額退還本集團。

- (c) 於2007年12月31日，本集團擁有上海美蘭華府房地產有限公司(「美蘭華府」)的10%股權，共計2,100萬港元，被記錄為其他非流動資產。

於2008年12月19日，該10%股權以人民幣1.79億元(港元約2億元)的價格轉讓於其他投資方，據此，本集團不再持有美蘭華府的股權。轉讓股權所產生的收益約港元1.78億元(附註6)確認於本年度合併利潤表中。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

24. 以供出售之持有或開發中物業

本集團

	2008	2007
原值		
– 在中國上海	2,631,348	3,238,752
– 在中國瀋陽	276,324	870,771
– 在中國海南	188,841	–
	3,096,513	4,109,523

於2008年及2007年12月31日，部分本集團所持有的以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註31。

25. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
預付營業稅	49,293	37,677	–	–
預付材料採購款	14,141	33,252	–	–
其他	2,970	7,962	555	638
	66,404	78,891	555	638

26. 其他應收款

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
應收子公司少數股東之款項	2,610	20,743	–	–
為今後合作支付給第三方的誠意金 (a)	–	202,905	–	–
與收購康明投資有限公司有關的應收款項 (b)	545,211	513,084	–	–
施工單位的報銷費用	19,514	18,507	–	–
投標地塊支付給代理公司之定金 (c)	–	170,867	–	–
其他	74,810	180,358	–	252
	642,145	1,106,464	–	252

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

26. 其他應收款(續)

- (a) 於2007年12月12日，本集團與第三方公司(「合作方」)簽署意向書，根據意向書，雙方同意共同開發項目，若合作方能夠通過與另一方進行單獨交易獲得開發該項目的權利。本集團支付給合作方1.9億元人民幣作為與此合同有關的誠意金。誠意金為免息。資產負債表日後，於2008年3月，由於合作方未能獲得開發該項目的權利，誠意金已全額收回。
- (b) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(原名「好時光資源有限公司」，本公司「控股方」，或「賣方」)，與獨立第三方(「原股東」)簽署收購協議(「賣方收購協議」)，根據收購協議，賣方同意收購康明投資有限公司(「康明」)的全部股權(「待售股份」)，對價為16億港元，康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，賣方與本公司一子公司(「買方」)簽署收購協議(「收購協議」)。根據收購協議，買方同意購買待售股份，對價為16億港元。由此收購協議，對價繳足方式由本公司按發行價每股3.04港元發行526,315,789股股份償付。收購日之股票市價為每股3.36港元。

於2007年11月15日，賣方，本公司與買方，原股東及康明，簽訂了補充協議。

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

26. 其他應收款(續)

(b) (續)

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

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

上述款項中，本集團已於2007年收到5.15億元人民幣(5.49億港元)。截至2008年12月31日止，與該交易相關未收到的應收款為4.8億人民幣(5.45億港元)(2007年：4.8億人民幣(5.13億港元))。

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

上述資產均未過期或減值。上述與應收款項相關之金融資產無拖欠情況。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

27. 應收賬款

本集團

	2008	2007
應收賬款	28,085	65,751
減：壞賬準備	(9,920)	(10,934)
	18,165	54,817

應收賬款的賬齡分析如下：

	2008	2007
1年以內	17,574	53,238
1年至2年	591	1,579
2年以上－已減值	9,920	10,934
	28,085	65,751

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

應收賬款之計提壞賬準備的變動如下：

	2008	2007
年初	10,934	1,977
計提壞賬準備(附註7)	562	10,934
沖銷壞賬準備	(2,237)	(1,977)
匯兌折算差額	661	-
年末	9,920	10,934

上述計提之應收賬款壞賬準備為個別計提之壞賬準備，金額為約港幣1千萬元(2007：約港幣1.1千萬元)，該應收賬款賬面金額約為港幣1千萬元(2007：約港幣1.1千萬元)。個別計提壞賬準備之應收賬款都是賬齡超過2年，僅部分應收款項能夠予以收回。本集團對此金額的應收款項無任何抵押或擔保。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

28. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
現金	1,557	1,570	14	12
活期及通知存款	843,618	1,850,199	170,673	269,470
原期限小於或等於3個月定期存款	28,348	–	–	–
現金及現金等價物	873,523	1,851,769	170,687	269,482
原期限大於3個月定期存款	4,997	–	–	–
已抵押之存款(a)	181,426	85,494	–	–
限制性存款	515,530	2,096	–	–
現金及銀行存款	1,575,476	1,939,359	170,687	269,482

(a) 於2008年12月31日，約1.81億港幣的銀行存款作為銀行借款的抵押物(2007年：約8,500萬港元)。

(b) 限制性存款主要是一項房地產開發項目的指定動遷款。

現金及銀行存款餘額的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
	等值港元 千港元	等值港元 千港元	等值港元 千港元	等值港元 千港元
港元	169,601	263,207	168,655	251,732
美元	5,102	34,398	2,005	17,750
人民幣	1,400,773	1,641,754	27	–
	1,575,476	1,939,359	170,687	269,482

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

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

28. 現金及銀行存款(續)

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率獲取利息。通知存款的存款期分為一天至七天不等，依本集團之即時現金需求而定，並按照相應之通知存款利率獲取利息。原期限小於或等於3個月的定期存款按照相應之短期定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。現金和現金等價物及抵押存款的賬面金額與其公允價值接近。

29. 已發行股本及股本溢價

本集團及本公司

	股份數目 (千計)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
於2008年1月1日	2,737,844	273,784	3,682,543	3,956,327
發放股票股利(b)	46,037	4,604	42,170	46,774
於2008年12月31日	2,783,881	278,388	3,724,713	4,003,101

	股份數目 (千計)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
於2007年1月1日	2,145,060	214,506	1,828,080	2,042,586
發放股票股利	9,061	906	22,742	23,648
可換股債券轉股時發行股份	57,407	5,740	115,932	121,672
發行股份－收購子公司	526,316	52,632	1,715,789	1,768,421
於2007年12月31日	2,737,844	273,784	3,682,543	3,956,327

普通股的授權數目總額為80億股(2007年：40億股)，每股面值為0.10港元(2007年：每股面值0.10港元)。所有已發行股本均已全數繳足。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

29. 已發行股本及股本溢價(續)

- (a) 經2002年5月23日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起10年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員/僱員接受購股權。該購價由董事會決定並將取購股權授出日期前5個交易日在聯交所取得的平均收市價和購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。

於2008年12月31日和2007年12月31日沒有未行使的股票期權。

- (b) 根據2008年5月21日股東大會通過的決議，本公司向其股東所持有的每股面值為0.1港元的普通股派發0.035港元股票股利，股東有權選擇現金股利以代替其所有或部分股票股利(請見附註14)。因此，於本年度增加之股份如下：

	新發行之普通股 數量	每股普通股股份 發行價格	發行日期
截至2007年12月31日止年度末期股利	46,037,076	1.016港元	2008-6-16

30. 其他儲備

(a) 本集團

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

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

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

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

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

30. 其他儲備(續)

(b) 本公司

	購股權儲備	匯兌儲備	留存溢利/ (累計虧損)	合計
2007年1月1日餘額	248	46,505	(190,320)	(143,567)
匯兌折算差額	–	215,984	–	215,984
本年在權益中確認的總收入和費用	–	215,984	–	215,984
本年溢利	–	–	330,987	330,987
本年總收入和費用	–	215,984	330,987	546,971
分配2006年股利				
– 現金股利	–	–	(19,446)	(19,446)
– 股票股利(附註29)	–	–	(23,648)	(23,648)
2007年12月31日餘額	248	262,489	97,573	360,310
	購股權儲備	匯兌儲備	留存溢利	合計
2008年1月1日餘額	248	262,489	97,573	360,310
匯兌折算差額	–	264,349	–	264,349
本年在權益中確認的總收入和費用	–	264,349	–	264,349
本年溢利	–	–	4,069	4,069
本年總收入和費用	–	264,349	4,069	268,418
分配2007年股利				
– 現金股利(附註14)	–	–	(49,051)	(49,051)
– 股票股利(附註29)	–	–	(46,774)	(46,774)
2008年12月31日餘額	248	526,838	5,817	532,903

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

31. 計息銀行及其他借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
短期銀行借款				
– 抵押借款	453,566	956,856	–	–
長期銀行借款一年內到期部分				
– 抵押借款	984,266	149,532	84,000	84,000
– 無抵押借款	57,808	58,182	58,620	58,182
短期借款合計	1,495,640	1,164,570	142,620	142,182
長期銀行借款				
– 抵押借款	2,902,150	2,490,687	130,275	212,554
其他長期借款				
– 無抵押借款	142,964	138,524	86,590	138,524
長期借款合計	3,045,114	2,629,211	216,865	351,078
長期銀行借款到期情況如下：				
– 1年內到期	1,042,074	207,714	142,620	142,182
– 1至2年內到期	1,360,568	1,060,050	128,413	139,503
– 2至3年內到期	1,447,717	757,764	74,027	125,128
– 3年至5年內到期	236,829	811,397	14,425	86,447
	4,087,188	2,836,925	359,485	493,260
減：一年內到期之長期借款	(1,042,074)	(207,714)	(142,620)	(142,182)
長期借款	3,045,114	2,629,211	216,865	351,078

短期銀行借款－抵押借款

於2008年12月31日，約2.27億港元之短期銀行借款(2007年：約7.17億港元)系由本集團之租賃土地抵押(附註18)及部分銀行存款作為保證金(附註28)

於2008年12月31日，約2.27億港元之短期銀行借款(2007年：約2.40億港元)系由本公司及本集團一子公司共同擔保。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

31. 計息銀行及其他借款(續)

本集團及本公司

長期銀行借款－抵押借款

於2008年12月31日，長期銀行借款中包括約38.86億港元(2007年：約26.4億港元)系由本集團持有之租賃土地、酒店建築物、投資物業以及以供出售之持有或開發中物業抵押。

其他長期借款－無抵押借款

於2008年12月31日，約2.01億港元之無抵押長期借款來源於外部銀行(2007年：約1.97億港元)，該借款作為終止於2007年度訂立的交叉貨幣掉期的對價。

銀行借款抵押安排合計

於2008年12月31日，如前述段落所披露本集團的短期銀行借款、長期銀行借款及借款授信額度系由銀行存款約1.81億港元(2007年：約0.85億港元)(附註28)、租賃土地約22.63億港元(2007年：約6.49億港元)(附註18)、投資物業約52.09億港元(2007年：約18.06億港元)(附註17)、以供出售之持有或開發中物業約15.14億港元(2007年：約22.44億港元)(附註24)以及酒店物業約14.56億港元(2007年：約12.23億港元)(附註16)抵押。

於資產負債表日上述借款適用的利率如下：

	2008			2007		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	—	—	5.99%	—	—	6.68%
長期銀行借款	4.27%	—	7.34%	6.63%	—	7.55%
其他長期借款	—	6.01%	—	—	6.01%	—

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

借款的賬面價值以下列貨幣為單位(折港幣)：

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
港元	501,678	593,658	214,275	296,555
美元	145,210	196,706	145,210	196,705
人民幣	3,893,866	3,003,417	—	—
	4,540,754	3,793,781	359,485	493,260

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

31. 計息銀行及其他借款(續)**銀行借款抵押安排合計(續)**

於資產負債表日本集團有下列未提取之借款授信額度：

	2008	2007
浮息授信額度		
– 1年內到期	39,687	116,403
– 1年以上到期	–	154,558
	39,687	270,961

本集團和銀行簽訂了共70億人民幣(約79.4億港元)的戰略合作協議，供集團進行項目開發。所以，本集團在具備合適的抵押或擔保的條件下，可以申請取得銀行貸款。

32. 有擔保票據**本集團及本公司**

	美元千元			
	2008		2007	
	美元千元	等值 港幣千元	美元千元	等值 港幣千元
有擔保票據的賬面價值			200,000	
減：發行費用			(6,841)	
公允價值初始確認			193,159	
年初金額	197,595	1,540,928	196,816	1,535,167
匯兌損益	–	(9,622)	–	(319)
加：利息費用(附註9)	18,103	140,915	18,029	140,724
減：支付的利息費用	(17,250)	(134,274)	(17,250)	(134,644)
年末金額	198,448	1,537,947	197,595	1,540,928

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

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

32. 有擔保票據(續)

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

- a) 於2009年4月24日前，本公司可選擇分一次或多次按相等於108.625%本金額之贖回價直至贖回日期為止之應計及未支付利息，以及贖回總額最多達35%的票據或；
- b) 本公司可於到期日前隨時或不定時按等同票據本金金額100%之贖回價，另加適用溢價及直到該贖回日之應計及未支付利息，贖回全部或部分票據。

於2006年4月25日，該有擔保票據開始於聯交所上市交易。

該有擔保票據之利息按實際利率法計算，年實際利率為9.30%。

33. 可換股債券－主債務部分

本集團及本公司

於2005年11月9日，本公司以每股普通股1.35港元(可於2006年11月9日調整一次)的初始轉換價發行了面額總計3.86億港元的可換股債券(「可換股債券2」)，可換股債券2於2010年11月9日到期。該債券年票面利率3.5%且於每周年年初予以支付。於發生轉換或提前贖回之時，毋須對該預付利息進行彌補性償還。除非之前贖回、轉換或購買及取消外，該可換股債券將於到期日按本金之110%贖回。可換股債券持有者行使轉換權時，本公司有權以等值於可轉換股份市值的現金支付。

於2008年12月29日(「發行日」)，本公司以每股普通股0.55港幣(於出現某些股權稀釋情況下可進行調整)的初始轉換價發行了面額總計1.65億港幣的可換股債券(「可換股債券3」)，可換股債券3於2013年12月29日到期。該債券年票面利率2.5%，每半年付息一次，利息於每年的6月29日和12月29日支付。自可換股債券發行日後60天至到期日(2013年12月29日)的7個工作日前的期間內，債券持有者有權將可換股債券3轉換為本公司的普通股。債券持有者同時有權自發行日起屆滿三年後要求以本金之120%(或在特定情況下以給予持有者每年15%回報率的金額)贖回。如果本公司股價上升到一定價格，本公司也有權在到期日前以給予持有者每年15%回報率的金額贖回部分可換股債券。除非之前贖回、轉換或購買及取消外，該可換股債券將於到期日按本金之135%(或在特定情況下以給予持有者每年15%回報率的金額)贖回。

33. 可換股債券－主債務部分(續)

由於可換股債券2和可換股債券3中包含的嵌入式換股權不滿足本公司的權益工具定義，因此整個可換股債券被視為金融負債，並分為主債務部分及嵌入衍生金融工具部分。嵌入衍生金融工具為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。主債務部分按照發行收入扣除初始確認的嵌入式衍生金融工具價值與主債務部分相關交易費用後進行初始確認，並在其後按照攤餘成本進行後續計量。

截至2008年12月31日止年度，票面價值為4,350萬港元的可換股債券2根據債權持有者的要求被全部贖回。於2008年12月31日，可換股債券2無餘額。

於2008年12月31日流通的可換股債券3面值為1.65億港幣。

2008年12月31日，由於可換股債券3允許債券持有者自發行日後的60天起按其意願行使換股權，故將其列示於流動負債科目下。

於資產負債表中確認的可換股債券計算如下：

	可換股債券2	可換股債券3	合計
發行的可換股債券的票面價值	386,000	165,000	551,000
扣減發行費用	(19,811)	(7,382)	(27,193)
初始確認的嵌入衍生金融工具	(93,906)	(95,710)	(189,616)
發行日主債務部分賬面金額	272,283	61,908	334,191

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

33. 可換股債券－主債務部分(續)

2008年12月31日及2007年12月31日，主債務部分的變動如下：

	2007		合計
	可換股債券2		
2007年1月1日主債務部分賬面金額	89,994		
利息費用(附註9)	7,349		
支付利息	(1,522)		
已轉換為本公司普通股股份的金額	(60,458)		
於2007年12月31日的主債務部分賬面金額	35,363		
減：記錄於流動負債部分	35,363		
記錄於非流動負債部分	—		
	2008		合計
	可換股債券2	可換股債券3	
2008年1月1日主債務部分賬面金額	35,363	—	35,363
發行可換股債券3－主債部分	—	61,908	61,908
利息費用(附註9)	4,220	100	4,320
贖回金額	(39,583)	—	(39,583)
於2008年12月31日的主債務部分賬面金額	—	62,008	62,008
減：記錄於流動負債部分	—	62,008	62,008
記錄於非流動負債部分	—	—	—

可換股債券2及可換股債券3的利息費用按實際利率法計量，其主債務部分所用的有效年利率分別為14.1%與33.86%。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

33. 可換股債券－主債務部分 (續)

截至2008年及2007年12月31日止年度，可換股債券2及可換股債券3中內嵌的衍生金融工具之公允價值變動情況如下：

	可換股債券2	可換股債券3	合計
可換股債券發行時初始確認之價值	93,906	95,710	189,616
2008			
	可換股債券2	可換股債券3	合計
嵌入式衍生金融工具年初餘額	19,604	–	19,604
新發行	–	95,710	95,710
計入利潤表的公允價值變動(附註6)	–	(7,240)	(7,240)
贖回債券	(19,604)	–	(19,604)
嵌入式衍生金融工具年末餘額	–	88,470	88,470
2007			
	可換股債券2		
嵌入式衍生金融工具年初餘額	93,276		
計入利潤表的公允價值變動	(12,458)		
轉換為股票	(61,214)		
嵌入式衍生金融工具年末餘額	19,604		

嵌入在單個金融工具中的與主合同沒有緊密關係的多個嵌入式衍生金融工具(相關的債券持有者回售選擇權、發行者回購選擇權、以及債券持有者換股權等)被視為一個複合嵌入式金融工具，列報為衍生金融負債(詳見附註35)。

於2008年12月31日，嵌入式衍生金融工具的公允價值由仲量聯行西門有限公司評估(2007：BMI評估有限公司)，採用通用評估模型進行評估，其中包括但不局限於二項式定價模型等。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

34. 遞延所得稅

本集團

當有法定權力能將現有稅項資產與現有稅務項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

遞延所得稅賬戶的總變動如下：

	2008	2007
年初餘額	755,355	275,047
在權益中確認	–	(2,567)
收購子公司	–	392,696
在損益表確認(附註12)	603,414	51,225
匯兌折算差額	52,016	38,954
年末餘額	1,410,785	755,355

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	可於未來 抵扣之 稅務虧損	企業合併 產生可 於未來 抵扣之 稅務虧損	合計
於2007年1月1日	11,055	4,476	15,531
在損益表確認	(7,801)	(8,934)	(16,735)
收購子公司	–	4,300	4,300
匯兌折算差額	493	158	651
於2007年12月31日	3,747	–	3,747
在損益表確認	16,079	–	16,079
匯兌折算差額	(15)	–	(15)
於2008年12月31日	19,811	–	19,811

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

34. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	公允價值 溢利	企業合併 產生之公允 價值溢利益	代扣代繳企業 所得稅	其他	合計
於2007年1月1日	195,044	79,072	–	16,462	290,578
在利潤表確認	–	(2,567)	–	–	(2,567)
收購子公司	155,293	(122,330)	–	1,527	34,490
清盤子公司	–	396,996	–	–	396,996
匯兌折算差額	20,130	18,217	–	1,258	39,605
於2007年12月31日	370,467	369,388	–	19,247	759,102
在利潤表確認	365,529	(24,472)	182,797	95,639	619,493
匯兌折算差額	26,168	22,222	1,618	1,993	52,001
於2008年12月31日	762,164	367,138	184,415	116,879	1,430,596

列示如下：

	2008	2007
遞延所得稅資產	19,811	–
遞延所得稅負債	(1,430,596)	(755,355)
	(1,410,785)	(755,355)

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

34. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：(續)

不存在由於向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

未確認遞延所得稅資產的項目如下：

	2008	2007
稅務虧損	467,226	132,121
可抵扣暫時性差異	95,282	-
	562,508	132,121

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅所得中抵減。以上項目未確認遞延所得稅資產，是由於考慮到未來不是很可能獲得用來抵扣上述稅務虧損及可抵扣暫時性差異的應稅所得。

根據中華人民共和國企業所得稅法，中國大陸成立之外商投資企業對派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。該規定自2008年1月1日起生效，並僅適用於2007年12月31日之後產生的收益。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。對本集團來說，根據中國大陸子公司的直接控股公司所在地確定，適用稅率為5%或10%。因此，本集團對設立在中國大陸的子公司2008年1月1日之後產生的收益相關的可供分配利潤，計提了代扣代繳所得稅。

35. 衍生金融負債

本集團和本公司

	2008	2007
內嵌於可換股債券2之衍生金融工具(附註33)	-	19,604
內嵌於可換股債券3之衍生金融工具(附註33)	88,470	-
	88,470	19,604

衍生金融負債以公允價值計量。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

36. 預售開發中物業之預收賬款**本集團**

	2008	2007
預售開發中物業之預收賬款	1,171,996	2,392,775

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。營業稅通常由稅務局根據預收賬款的5%徵收。

37. 應付賬款**本集團**

資產負債表日的應付賬齡分析如下：

	2008	2007
1年以內	1,329,720	1,341,902
1年至2年	27,657	253,498
2年以上	-	802
	1,357,377	1,596,202

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

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

38. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
應付土地租賃款	1,133,104	1,104,510	—	—
收取客戶及建築商押金	165,466	333,834	—	—
預收少數股東之關聯方款項	229,034	233,901	—	—
應交營業稅及附加稅	54,973	132,274	—	—
預收第三方款項	—	74,452	—	—
處置對美蘭華府剩餘權益 之預收款(附註23)	—	21,651	—	—
應付子公司(碩誠)前少數股東之利息	7,871	23,166	—	—
應付子公司少數股東之股利	10,191	15,960	—	—
代付政府拆遷補償費	509,149	—	—	—
應付可換股債券 ³ 發行成本	15,500	—	15,500	—
其他	116,529	133,163	5,524	4,297
	2,241,817	2,072,911	21,024	4,297

39. 應付關聯公司

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
應付聯營企業款項				
—住宅寬頻	—	256	—	—
—中國新城鎮	—	13	—	—
—上置投資控股有限公司	7,973	—	7,973	—
—住宅新科技	11,339	—	—	—
—其他	—	108	—	—
	19,312	377	7,973	—

於2008年12月31日，上述餘額均無擔保，不計息且無固定還款期限，且主要由披露於財務報表附註45之關聯方交易而產生。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

40. 合併現金流量表

除所得稅前利潤與來自／(用於)經營活動的現金調整如下：

	附註	2008	2007
除所得稅前利潤		1,677,332	1,670,168
調整：			
物業、機器及設備折舊		98,614	34,429
應收賬款減值準備		562	10,934
物業、機器及設備減值		38,827	—
企業合併溢利		—	(112,170)
於聯營企業之權益減值		104,320	—
物業、機器及設備處置收益／(損失)		(542)	175
應佔聯營企業溢利及虧損		443,186	31,021
貨幣互換合同之公允價值損失		—	64,284
可換股債券內嵌的衍生金融工具公允價值溢利		(7,240)	(12,458)
贖回可換股債券之溢利		(12,783)	—
投資物業公允價值溢利		(1,394,587)	(942,269)
其他收益		—	(969)
處置權益投資之溢利		(178,326)	—
稀釋聯營企業之權益的損失		41,616	(293,982)
可換股債券發行費用－嵌入式衍生金融工具部分		10,187	—
財務收入	8	(152,521)	(187,161)
財務成本	9	11,063	140,105
營運資金變動前之營業盈利		679,708	402,107
限制性銀行存款(增加)／減少		(513,434)	1,997
預付土地租賃款增加		(505,268)	(224,105)
以供出售之持有或開發中物業減少		852,519	1,096,415
存貨增加		(6,213)	(23,925)
應收聯營企業款項減少		7,973	272,707
支付第三方項目合作誠意金		—	(202,905)
預付款項及其它流動資產減少		10,656	62,896
其它應收款減少		490,396	14,811
應收賬款減少／(增加)		36,089	(44,325)
應付賬款增加／(減少)		(238,824)	243,256
其它應付款項及應計項目減少		(104,247)	(314,717)
應付關聯公司款項增加／(減少)		7,040	(1,087)
預售開發中物業之預收款項減少		(1,220,779)	(258,455)
來自／(用於)經營活動的現金		(504,384)	1,024,670

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

41. 或有負債

- (a) 有關若干本集團之出售物業，本公司之子公司金午，在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於2008年12月31日，尚未結清的擔保金額約為1,500萬港元。
- (b) 於2008年12月31日，永高建設為寬頻銀行貸款餘額(1,020萬港元)的40%提供擔保。尚未結清的擔保金額約為408.2萬港元。
- (c) 根據中國境內相關法律，上置房產對蒙山分立之前發生的應付款項及債務承擔連帶責任(附註21(a)(ii))。上置房產承擔連帶責任的蒙山的應付款項於2008年12月31日金額為249萬港元(人民幣220萬元)。

42. 經營租賃承諾

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註17)，租賃期為1年至15年不等。該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2008年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

	2008	2007
一年內	103,231	280,040
第二年至第五年	260,910	1,074,607
五年後	56,589	18,793
	420,730	1,373,440

部分2008年之前簽訂的經營租賃合同，於2008年根據雙方協議業已取消。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

42. 經營租賃承諾 (續)**(b) 承租人**

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

於2008年12月31日，本集團和本公司根據與其出租人簽訂的不可撤銷經營租賃，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

本集團

	2008	2007
一年內	7,589	5,967
第二年至第五年	5,931	8,743
	13,520	14,710

資產負債表日，本公司無重大經營性租入合同。

43. 資本性支出承諾

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

	本集團		本公司	
	2008	2007	2008	2007
已簽約但未撥備				
持作長期投資之開發中物業	-	11,175	-	-
以供出售之持有或開發中物業	2,776,361	514,309	-	-
潛在企業合併的成本支付(附註23(a))	108,498	-	108,498	-
注資給聯營公司的資本金	2,325	-	2,325	-
	2,887,184	525,484	110,823	-
已批准但未簽約				
持作長期投資之開發中物業	-	136,934	-	-
以供出售之持有或開發中物業	1,740,937	192,462	-	-
	1,740,937	329,396	-	-
	4,628,121	854,880	110,823	-

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

44. 企業合併

於2008年3月31日，本集團通過收購協議，收購了綠康置業100%的股權。綠康置業是地處中國瀋陽的一家房地產公司。

於收購日綠康置業之資產及負債列示如下：

	公允價值	賬面價值
現金及現金等價物	14,426	14,426
預付土地租賃款(附註18)	199,439	199,439
其他應收款	24,254	24,254
其他應付款	(196,909)	(196,909)
	41,210	41,210
商譽	-	-
	41,210	
支付對價：		
現金	41,210	

收購子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

現金對價	(41,210)
取得的現金及現金等價物	14,426
收購子公司的現金及現金等價物淨流出	(26,784)

本集團截至2008年12月31日止年度的合併利潤表中包含綠康置業的虧損600萬港元。

若此筆企業合併發生在年初，本集團本年的收入和利潤將分別為37.4億港元和2.48億港元。

45. 關聯方交易

本集團

除了財務報告其他附註中披露的關聯方交易，本集團與關聯方有下述交易。

於2008年12月31日上置投資控股有限公司擁有44.84%之本公司股份。剩餘之55.16%股份由公眾持有。

(a) 本年度的關聯方交易：

i) 從聯營企業採購及向聯營企業銷售

	2008	2007
購買中國新城鎮開發之土地對價中 其中新城鎮從政府收取的部分	249,482	330,451
為中國新城鎮建造智能化網絡基礎設施	2,011	5,857
向住宅寬頻銷售貨物	5,457	3,592

於截至2008年12月31日止年度，本集團通過由相關政府部門舉行的公開投標程序中，向中國新城鎮購買了3個地塊(2007年：1個地塊)用於項目開發。土地價款約為3.56億港元(2007年約為4.53億港元)根據政府部門和中國新城鎮所簽訂的合約，中國新城鎮將從政府部門收到拍賣土地總對價中約定的部分。

ii) 銀行貸款擔保

	2008	2007
為住宅寬頻之銀行貸款提供擔保	4,082	-

於截至2008年12月31日止年度，本集團之子公司永高建設為住宅寬頻總額為1,020萬港元的貸款提供40%的擔保。

iii) 關鍵管理人員及其關係密切的家庭成員酬金

	2008	2007
薪金及其他短期僱員福利	14,736	8,316

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

45. 關聯方交易(續)

(a) 本年度的關聯方交易(續):

iv) 給予關聯方貸款

	2008	2007
給予中國新城鎮之貸款		
年初餘額	-	523
已收取利息	-	(523)
年末餘額	-	-

v) 與從上置投資控股有限公司收購康明及遼寧高校，相關的義務與承諾已在附註26(b)中披露。

除(v)事項，以上交易不構成上市規則14A章節中定義的關連交易或持續關連交易。

46. 金融工具按類劃分

於資產負債表日金融工具各類別的賬面價值如下：

本集團

金融資產	2008	2007
貸款及應收款項		
— 應收聯營企業款項	138,968	11,048
— 其他應收款	642,145	1,106,464
— 應收賬款	18,165	54,817
— 現金及銀行存款	1,575,476	1,939,359
	2,374,754	3,111,688
金融負債	2008	2007
以攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行借款及其他借款	4,540,754	3,793,781
— 有擔保票據	1,537,947	1,540,928
— 可換股債券—主債務部分	62,008	35,363
— 應付賬款	1,357,377	1,596,202
— 應付關聯公司款項	19,312	377
— 其他應付款	2,228,885	1,930,800
以公允價值計量的交易性金融負債		
— 衍生金融負債	88,470	19,604
	9,834,753	8,917,055

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

46. 金融工具按類劃分 (續)

本公司

金融資產	2008	2007
貸款及應收款項		
– 應收子公司股利	390,573	976,131
– 應收子公司款項	1,073,459	857,205
– 應收聯營企業款項	132,438	3,868
– 其他應收款	–	252
– 現金及銀行存款	170,687	269,482
	1,767,157	2,106,938
金融負債	2008	2007
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	359,485	493,260
– 有擔保票據	1,537,947	1,540,928
– 可換股債券－主債務部分	62,008	35,363
– 其他應付款	21,020	4,294
以公允價值計量的交易性金融負債		
– 衍生金融負債	88,470	19,604
	2,068,930	2,093,449

47. 財務風險管理目標及政策

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

本集團未持有或發行以交易和套期保值為目的的衍生金融工具，本集團發行或持有的衍生金融工具屬於用於融資的金融工具嵌入式衍生金融工具。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具導致的主要風險是利率風險、外幣風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

47. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款於附註31披露。

下表列示了當其他變量保持不變時，本集團稅前利潤(通過浮動利率借款的影響)對可能發生的利率變動的敏感性分析。除了由稅前利潤造成的留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團的權益不受影響。

	2008 對稅前 利潤之影響	2007 對稅前 利潤之影響
人民幣利率的變動		
+50基點	(15,869)	(9,955)
-50基點	15,869	9,955
港幣利率的變動		
+50基點	(2,530)	(2,969)
-50基點	2,530	2,969

價格風險

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

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

下表列示了當其他的變量保持不變時，本集團稅前利潤(源於可換股債券內嵌的衍生金融工具的公允價值變動)對可能的本公司自身股票市場價格變動的敏感性分析。除了如下披露的稅前利潤對留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外，本集團的權益不受影響。

本公司自身股票市場價格的上升/下降

	2008 對稅前 利潤之影響	2007 對稅前 利潤之影響
+50% (2008)/+10% (2007)	(50,396)	(3,516)
-50% (2008)/-10% (2007)	33,559	3,299

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險

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

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

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

美元對人民幣匯率的變動	2008 對稅前 利潤之影響	2007 對稅前 利潤之影響
+5%	(82,782)	(86,123)
-5%	82,782	86,123
港元對人民幣匯率的變動	2008 對稅前 利潤之影響	2007 對稅前 利潤之影響
+5%	(18,773)	(19,598)
-5%	18,773	19,598

信用風險

信用風險來自於銀行存款、應收賬款、其他應收款，以及應收聯營企業款項，此等科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險敞口。本公司持續監控信用風險，除在附註26中提到的重大應收款外，由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此不存在顯著的信用集中風險。

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

信用風險 (續)

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

金融資產	2008	2007
貸款及應收款項		
– 應收聯營企業款項	138,968	11,048
– 其他應收款	642,145	1,106,464
– 應收賬款	18,165	54,817
– 銀行存款	1,573,919	1,937,789
信用風險敞口合計	2,373,197	3,110,118

流動性風險

本集團使用金融規劃以保持足夠的流動性，本集團以戰略和計劃程序之結果為依據預測本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團每月更新其資金需求之12個月預測。

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

本集團與一些中國主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供融資資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

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

本集團

	2008				合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	
計息銀行借款及其他借款	–	397,227	1,337,909	3,261,155	4,996,291
有擔保票據	–	–	133,693	2,017,987	2,151,680
可換股債券	–	–	4,125	206,250	210,375
應付賬款	–	163,317	1,194,060	–	1,357,377
其他	13,663	112,832	1,771,714	295,420	2,193,629
	13,663	673,376	4,441,501	5,780,812	10,909,352

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動性風險 (續)

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

本公司

	2008					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	–	44,025	106,917	234,285	–	385,227
有擔保票據	–	–	133,693	2,017,987	–	2,151,680
可換股債券	–	–	4,125	206,250	–	210,375
其他	7,973	21,020	–	–	–	28,993
	7,973	65,045	244,735	2,458,522	–	2,776,275

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

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而做出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定(附註2.4)。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款和應收款項。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、有擔保票據、可換股債券(包括內嵌的衍生金融負債)和應付款項。

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

	2008		2007	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保票據	1,537,947	920,415	1,540,928	1,365,000
可換股債券－主債務部分	62,008	69,381	35,363	36,598

資本管理

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

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利、或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於截至2008年及2007年12月31日止年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發，需要大量資金。本集團使用本集團為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。淨負債包括計息銀行借款及其他借款，可換股債券之主債務部分、有擔保票據，減去現金及銀行存款。資本包括所有的權益科目(即已發行股本及股本溢價、其他儲備、留存溢利及少數股東權益)。於資產負債表日的負債率(本集團為資本管理目的而定義的)如下：

2008年12月31日 (除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

47. 財務風險管理目標及政策 (續)

資本管理 (續)

	2008	2007
計息銀行借款及其他借款(附註31)	4,540,754	3,793,781
應付賬款(附註37)	1,357,377	1,596,202
其他應付款及應計項目(附註38)	2,241,817	2,072,911
可換股債券－主債務部分(附註33)	62,008	35,363
有擔保票據(附註32)	1,537,947	1,540,928
減：現金及銀行存款(附註28)	(1,575,476)	(1,939,359)
淨負債	8,164,427	7,099,826
歸屬於母公司股東的權益	6,472,585	5,799,886
少數股東權益	1,400,776	783,469
資本	7,873,361	6,583,355
資本和淨負債	16,037,788	13,683,181
負債率	51%	52%

48. 資產負債表日後事項

除已在財務報表披露的事項外，重大資產負債表日後事項如下：

於2009年3月，本集團與中國新城鎮簽訂購股協議（“購股協議”），根據購股協議，本集團有意以每股0.051新加坡元認購680,000,000股（“認購股份”）中國新城鎮的普通股。認購股份之總代價為34,680,000新加坡元，其中(i)約28,600千港元以中國新城鎮應付本集團之尚未償還的無息貸款總額28,600千港元支付及(ii)剩餘款項約29,083,131新加坡元以現金支付。認購事項完成後，中國新城鎮現有已發行股份數將從現有的2,005,425,000股（不包括庫存股份）增加至2,685,425,000股（不包括庫存股份），且本集團所佔中國新城鎮之權益將由約32.03%升至約49.24%。於2009年3月26日，新加坡證券交易所原則上批准了有關認購股份在其主板上市及報價，但該批准須達成若干條件，包括中國新城鎮股東需就該認購股份定向發行於本集團的特別批准等。

49. 比較數字

為滿足披露要求以及與本年列報保持一致，本集團和本公司財務報表的相關比較數字已經過重分類。

50. 財務報表的批准

本財務報表於2009年4月20日由董事會通過並批准發布。