
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上置集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購上置集團有限公司證券之邀請或要約。



收購銘東投資有限公司之重大及關連交易 一間主要附屬公司之重大攤薄 以及視作出售

關連交易
瀋陽華銳世紀投資發展有限公司
與
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司
之
相互彌償保證

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

VINC 
大唐域高融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至第20頁。本公司謹訂於二零零八年二月十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓Queensway and Victoria舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第VII-1至第VII-2頁。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會，請閣下按隨附之代表委任表格所列印之指示填妥及交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司股份登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，並須盡快於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前將其交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	6
緒言	6
收購協議.....	8
相互彌償保證	13
銘東投資及華銳資產管理之管理層討論及分析	14
進行收購事項之原因及得益	16
訂立相互彌償保證的原因及益處	17
收購事項對本集團之財務影響	17
相互彌償保證對本集團之財務影響.....	18
股東特別大會	18
一般事項.....	18
推薦意見.....	19
其他資料.....	20
獨立董事委員會函件	21
大唐域高函件.....	23
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 華銳資產管理集團之會計師報告	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 碩誠集團之財務資料.....	IV-1
附錄五 – 有關物業之物業估值.....	V-1
附錄六 – 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	VII-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方受限於及根據收購協議之條款及條件向賣方收購待售股份，並接納待售貸款之轉讓
「收購協議」	指	賣方、買方及China Edifice於二零零七年十一月二十九日訂立之有條件買賣協議，據此，賣方同意向買方出售待售股份及轉讓待售貸款
「適用百分比率」	指	根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率
「資產」	指	於收購協議所提及華銳投資於有關物業及若干其他資產中之權益，根據華銳投資之分立而將從華銳投資分離並分配予華銳資產管理
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「China Edifice」	指	China Edifice Holdings Ltd.，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，現時為本公司之間接全資附屬公司
「China Edifice集團」	指	China Edifice及其附屬公司
「本公司」	指	上置集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「完成日期」	指	所有條件獲達成(或豁免，視乎情況而定)後第三個營業日，或收購協議訂約各方可能書面協定之其他日期

釋 義

「條件」	指	完成之先決條件，其詳情載於本通函「條件」一節
「代價股份」	指	將於完成時按賣方之指示向伍志明及 Pinpoint China Fund 配發及發行 China Edifice 股本中合共 3,800 股每股面值 1.00 港元之新股，佔 China Edifice 經擴大之已發行股本約 38%（於本通函內該各股股份為「代價股份」）
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「相互彌償保證」	指	華銳投資與華銳資產管理於二零零八年一月二十九日訂立之有條件相互彌償保證協議，據此該兩間公司承諾就根據分立劃分負債後屬於己方之債務或負債申索向對方作出彌償
「分立」	指	華銳投資之分立，據此透過劃分華銳投資之部分資產及負債並分配予華銳資產管理，以成立華銳資產管理
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大後之本集團
「共同負債」	指	華銳投資及華銳資產管理對華銳投資於分立前已存在的一切債項及負債之共同負債，惟債權人與華銳投資及／或華銳資產管理已達致書面協議之債項及負債除外
「大唐域高」	指	大唐域高融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可進行第 1 類（證券買賣）及第 6 類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，受聘為獨立財務顧問並就收購事項及相互彌償保證之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華銳資產管理」	指	瀋陽華銳世紀資產管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司擁有51%權益之附屬公司
「華銳資產管理集團」	指	華銳資產管理及其附屬公司
「華銳投資」	指	瀋陽華銳世紀投資發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司擁有51%權益之附屬公司
「獨立董事委員會」	指	為就收購事項之條款向獨立股東提供意見而成立之獨立非執行董事委員會，由楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生組成
「獨立股東」	指	除賣方及其聯繫人士(倘彼等持有任何股份)及於收購事項及／或相互彌償保證中擁有重大權益者以外之股東
「獨立估值師」	指	獨立專業物業估值師西門(遠東)有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零零八年一月二十五日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「負債」	指	收購協議所提及之將根據分立從華銳投資分離並分配予華銳資產管理之華銳投資之若干負債
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零零八年三月三十一日或收購協議訂約各方可能書面協定之其他日期，為所有條件達成或某些條件被豁免之最後日期

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「有關物業」	指	位於中國遼寧省瀋陽瀋河區惠工廣場西側名為瀋陽華府天地購物中心及瀋陽華府天地萊星頓酒店之物業，將由華銳資產管理擁有
「買方」	指	China Edifice Ltd.，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，為China Edifice之直接全資附屬公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「銘東投資」	指	銘東投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由賣方擁有
「餘下集團」	指	除China Edifice集團以外之本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	銘東投資股本中1股面值1港元之股份，相當於銘東投資之全部已發行股本
「待售貸款」	指	截至完成日期銘東投資欠賣方之無抵押及免息貸款金額為4,900,000美元
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「證券及期貨條例」	指	香港證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零八年二月十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓Queensway and Victoria召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易及相互彌償保證

釋 義

「碩誠」	指	上海碩誠置業有限公司(Shanghai Shuo Cheng Real Estate Limited*)，為一間根據中國法律成立之有限責任公司
「碩誠集團」	指	碩誠及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓協議」	指	賣方與銘東投資於二零零七年十一月十四日就賣方向銘東投資轉讓華銳資產管理之49%股權而訂立之協議
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「賣方」	指	遠景有限責任公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，分別於華銳資產管理及華銳投資持有49%股權，其現時由伍志明持有92%及由Pinpoint China Fund持有8%
「%」	指	百分比
「*」	指	僅供識別

除另有指明外，以人民幣及美元計值之金額已按1.0679港元兌人民幣1元及7.80港元兌1.00美元之匯率換算為港元，惟僅供參考，並不表示任何以人民幣、美元或港元計值之金額按照及可能按照上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。

於本通函內，於中國成立之公司及有關物業之英文名稱僅為正式中文名稱的譯名及僅供識別。如有歧異，則以中文名稱為準。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

執行董事：

施建先生(主席兼董事長)

李耀民先生(副主席)

虞海生先生(副主席)

蔣旭東先生

李偉民先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

張永銳先生

金炳榮先生

香港辦事處：

香港灣仔

謝斐道391-407號

新時代中心36樓

獨立非執行董事：

楊國榮先生

耿毓修先生

葉怡福先生

香港股份過戶登記分處：

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

卓佳登捷時有限公司

股份登記

敬啟者：

**收購銘東投資有限公司之重大及關連交易
一間主要附屬公司之重大攤薄
以及視作出售**

關連交易

瀋陽華銳世紀投資發展有限公司

與

瀋陽華銳世紀資產管理有限公司

之

相互彌償保證

緒言

董事會於二零零七年十一月二十九日宣佈，賣方、買方及China Edifice訂立收購協議，據此，賣方同意出售及轉讓而買方同意購買待售股份及接納待售貸款之轉

* 僅供識別

董事會函件

讓，總計代價為1,987,000,000港元，將於完成時由China Edifice透過按賣方之指示以入賬列作繳足向賣方之股東發行代價股份之方式支付。

董事會亦於二零零八年一月二十九日宣佈，華銳投資及華銳資產管理就根據分立劃分負債後屬於已方之債務或負債申索訂立相互彌償保證，以處理共同負債。

由於賣方為華銳資產管理及華銳投資(均為本公司之附屬公司)之主要股東，根據上市規則第14A章，其為本公司之關連人士，而收購事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之重大交易。此外，根據上市規則，China Edifice被視為本公司之主要附屬公司，因此，根據上市規則第13.36(1)(a)(ii)條，China Edifice根據收購協議發行代價股份構成對本集團於China Edifice之權益百分比之重大攤薄。此外，根據上市規則第14.29條，China Edifice發行代價股份會被視作由本公司出售其於China Edifice之百分比權益。

華銳投資及華銳資產管理均為本集團的非全資附屬公司，同時為賣方(本公司之關連人士)之聯繫人士。華銳投資與華銳資產管理間之相互彌償保證相當於向對方提供之財務援助，根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

本通函主要旨在：

- (a) 為 閣下提供收購事項、收購建議及相互彌償保證之詳情；
- (b) 為 閣下提供獨立董事委員會及獨立財務顧問大唐域高就收購事項及相互彌償保證分別作出之推薦意見函件及意見函件；
- (c) 為 閣下提供本集團及華銳資產管理之財務資料、獨立估值師之物業估值，以及其他根據上市規則所需之資料；及
- (d) 為股東提供股東特別大會通告，於大會上將提呈批准收購協議及其項下擬進行交易及相互彌償保證之普通決議案。

收購協議

日期

二零零七年十一月二十九日

訂約方

- (1) 賣方：遠景有限責任公司，因為華銳資產管理及華銳投資(均為本公司附屬公司)之主要股東而成為本公司之關連人士。就董事所知，於最後實際可行日期，賣方及其實益擁有人概無於本公司持有任何股份。
- (2) 買方：China Edifice Ltd.，為China Edifice之直接全資附屬公司，並為本公司之間接全資附屬公司
- (3) China Edifice，為本公司之間接全資附屬公司

將予收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意向賣方收購而賣方已有條件同意向買方出售待售股份(相當於銘東投資之全部已發行股本)及向買方安排待售貸款。

有關銘東投資之資料

銘東投資為一間於二零零七年九月十九日根據香港法律註冊成立之投資控股公司，並由賣方全資擁有。

自其註冊成立起至最後實際可行日期期間，銘東投資錄得收入為零，扣除維持作為合法註冊公司之行政開支後錄得十分輕微之除稅前及除稅後虧損。於二零零七年十二月三十一日，銘東投資之資產淨值為1.00港元，代表其於該日之全部已發行股本1.00港元。銘東投資已訂立向賣方收購華銳資產管理49%股權之轉讓協議，而轉讓已於二零零七年十二月完成。於最後實際可行日期，銘東投資持有華銳資產管理49%股份權益作為其唯一資產，並因賣方向銘東投資提供待售貸款以使其完成轉讓協議而擁有負債。

根據銘東投資之賬目，賣方原先認購銘東投資全部已發行股本之費用為1港元。

董事會函件

有關華銳資產管理之資料

華銳資產管理乃根據分立而於二零零七年十月三十日根據中國法律成立，華銳資產管理乃從華銳投資分拆而成為一間新公司，註冊資本為10,000,000美元(約78,000,000港元)。華銳資產管理由本集團擁有51%股權及銘東投資將法定並實益擁有華銳資產管理之49%股權。

根據華銳資產管理之未經審核財務報表，華銳資產管理於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日之經審核資產淨值(基於於各日資產及負債已注入華銳資產管理)約為人民幣80,000,000元(約85,432,000港元)，人民幣80,000,000元(約85,432,000港元)及人民幣75,565,000元(約80,695,864港元)。自其於二零零七年十月三十日註冊成立之日起直至二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理錄得零收益及人民幣4,449,000元(約4,751,087港元)之除稅前經營虧損。

華銳資產管理之主要資產將為物業，其主要活動為租賃自有有關物業。

基於華銳資產管理已因華銳投資之分立而成立，據此華銳資產管理由華銳投資分拆而出並成為新公司，賣方之一方並無就其於華銳資產管理的49%股本權益而涉及實際額外成本。

然而，由於賣方已於二零零七年六月以總代價人民幣245,000,000元購買華銳投資的49%股本權益，而華銳資產管理已由華銳投資分拆而出(華銳資產管理擁有註冊股本10,000,000美元，乃劃分自華銳投資的原有實繳股本62,500,000美元)，賣方就華銳資產管理的49%股本權益的實際收購成本達人民幣39,200,000元，即賣方分佔華銳資產管理實繳股本應佔上述代價之一部分。

有關物業之資料

有關物業位於中國遼寧省瀋陽瀋河區惠工廣場西側，由5層高之瀋陽華府天地購物中心(連同2層地庫)及瀋陽華府天地萊星頓酒店(酒店式公寓，其工程於二零零七年十二月三十一日仍未竣工)組成。

瀋陽華府天地購物中心總樓面面積約242,000平方米，瀋陽華府天地萊星頓酒店總樓面面積約54,900平方米。瀋陽華府天地購物中心第1層至第5層用作商業用途，餘下2層地庫包括1,200個停車位及幾個商業及附屬單位。

董事會函件

有關物業獲授予之土地使用權分別為40年年期用作商業用途及50年年期用作公寓及酒店用途。於最後實際可行日期，華銳投資擁有物業土地使用權，及華銳投資及華銳資產管理已就物業土地使用權轉讓向有關中國當局提出申請。本公司獲悉轉讓物業土地使用權予華銳資產管理及相關華銳資產管理名下物業之土地使用權證之正式手續正在辦理中，並預計該等土地使用權證將可於二零零八年三月底取得。董事並未得悉華銳資產管理取得該等土地使用權證之任何法律障礙。

根據獨立估值師之估值，物業於二零零七年十月三十一日之估值為人民幣6,211,000,000元。

代價

待售股份及待售貸款之總代價為1,987,000,000港元，將由China Edifice於完成時透過以發行價每股代價股份522,894.74港元按賣方之指示以入賬列作繳足分別向伍志明及Pinpoint China Fund發行3,496股代價股份及304股代價股份之方式支付。伍志明及Pinpoint China Fund均為賣方之現有股東。代價股份將佔China Edifice經發行代價股份擴大之已發行股本38%。

收購事項之代價乃由買方及賣方經公平協商並參考華銳資產管理於二零零七年十月三十一日之未經審核資產淨值及獨立估值師於二零零七年十月三十一日進行之物業估值後釐定。

China Edifice為一間投資控股公司，現時由本公司全資擁有。China Edifice於二零零七年九月二十八日註冊成立，於截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年，並無資產淨值數據，亦無純利或淨虧損數據。於完成後，China Edifice及其附屬公司之財務業績將繼續綜合入本公司之賬目。

條件

完成須待以下條件於最後完成日期(或收購協議訂約各方可能書面協定之較後日期)或之前獲達成(或獲買方豁免，視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會以投票方式通過批准收購協議及其項下擬進行之交易之決議案；

董事會函件

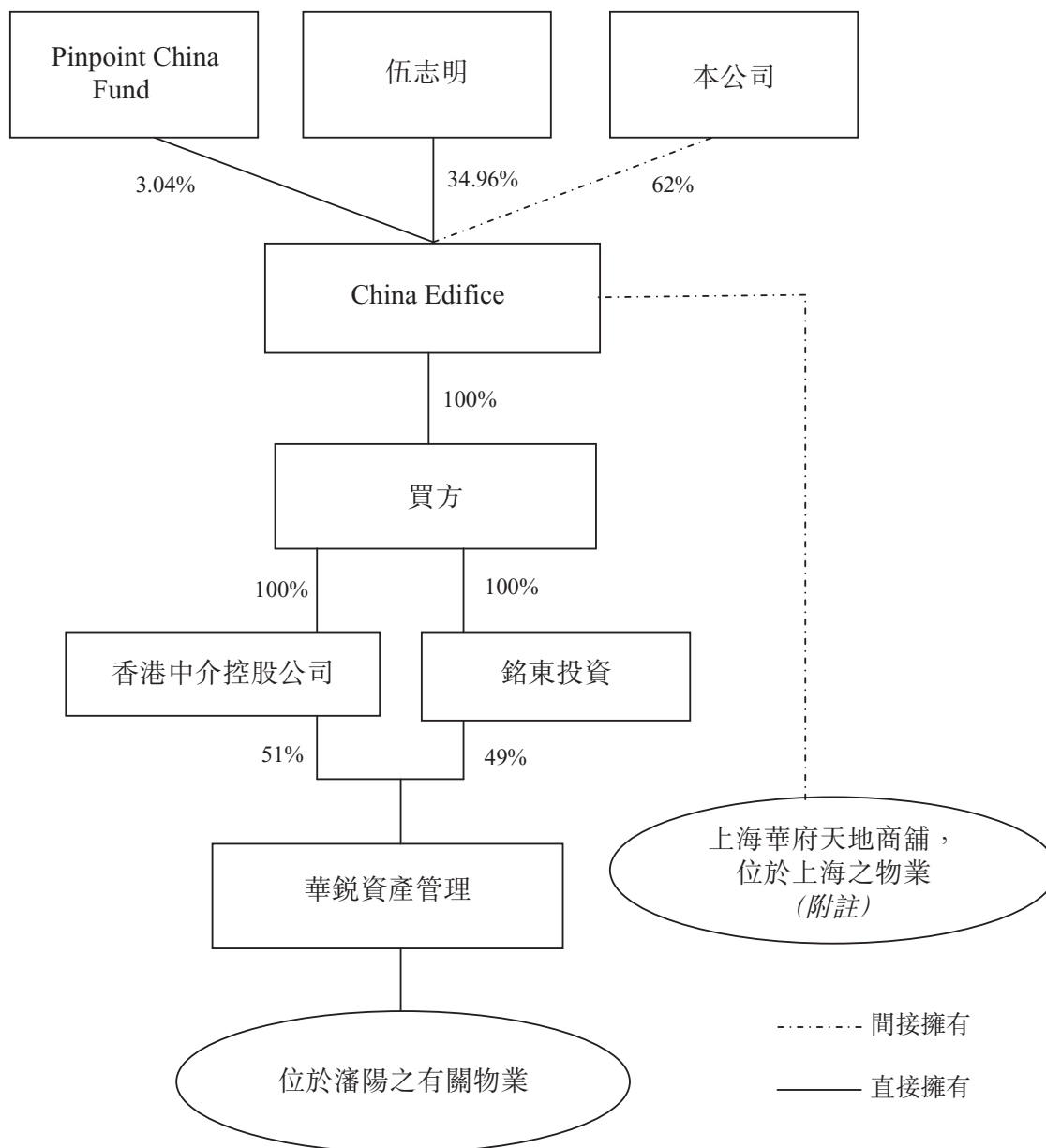
- (b) 完成華銳投資之所有分立手續，包括但不限於完成分離華銳投資之資產及負債並分配予華銳資產管理，以及買方或買方代表已接獲買方信納之證明上述事項已完成之文件；
- (c) 完成轉讓協議且買方或買方代表已接獲買方信納之證明完成之文件；
- (d) 買方就銘東投資、華銳資產管理及有關物業進行及完成盡責審查，包括但不限於銘東投資及華銳資產管理之事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法定及財務結構以及股權結構，而買方在所有方面信納盡責審查之結果；
- (e) 買方或買方代表接獲中國合資格律師事務所以買方信納之形式及內容，就有關(其中包括)華銳資產管理之法定地位擁有權、股權結構及註冊資本、有關物業之擁有權、完成華銳投資之分立手續及分離華銳投資之資產及負債並分配予華銳資產管理、完成轉讓協議，以及買方認為有關收購協議預計進行之買賣之任何其他事宜發出之一份法律意見；
- (f) 並無違反賣方于收購協議所作之任何保證、聲明及承諾；及
- (g) 收購協議訂約各方就訂立及完成收購協議預計進行之交易取得必須、適宜或適當之任何及所有其他同意、准許、批准、授權及豁免。

倘任何條件未能於最後完成日期或之前達成或獲買方豁免(除上文第(a)項至第(c)項條件不得豁免以外)，收購協議將失效及並無進一步效力，而收購協議訂約各方概不能就收購協議向另一方提出任何申索或承擔責任或義務，惟任何先前違約事項除外。

於最後實際可行日期，條件(c)已達成。

收購事項之完成

待所有條件於最後完成日期或之前達成(或就若干條件而言,獲豁免)後,完成將於完成日期發生。完成後,銘東投資及華銳資產管理均將成為China Edifice之全資附屬公司,而China Edifice將成為本公司擁有62%權益之附屬公司,餘下38%權益由賣方之股東擁有。以下載列緊隨完成後華銳資產管理之簡化股權結構:



附註: 透過一間英屬處女群島及一間香港全資附屬公司以及一間中國公司(該等公司均為China Edifice之全資附屬公司)組成之三層結構持有

相互彌償保證

根據於二零零七年十月三十日成立華銳資產管理的分立，未償還本金額人民幣600,000,000元之銀行貸款加(分立前華銳投資負債總額約人民幣1,139,030,000元其中)總金額人民幣約374,000,000元之貿易應付款項已由華銳投資劃分至華銳資產管理。根據有關中國法律，華銳資產管理與華銳投資共同承擔華銳投資於分立前已存在之一切債項及負債，惟債權人與華銳投資及／或華銳資產管理已達致書面協議之債項及負債除外。據此，根據共同負債華銳投資需為劃分予華銳資產管理之總負債約人民幣974,000,000元負責，而華銳資產管理則需為根據分立保留予華銳投資之總負債約人民幣165,030,000元負責。

華銳投資及華銳資產管理現正與華銳投資於分立前已存在之債項債權人磋商，尋求該等債權人確認華銳投資與華銳資產管理之該等債項及負債根據分立而劃分，從而使華銳投資及華銳資產管理各自僅將承擔其根據分立而獲劃分或保留(視乎情況而定)之債項及負債。

共同負債(i)將於有關債權人與華銳投資及／或華銳資產管理訂立書面協議以確認根據分立而劃分負債從而使華銳資產管理及華銳投資各自僅將對有關債權人承擔其獲劃分或保留(視乎情況而定)之債項及負債後終止；或(ii)就並無訂立此等書面協議之該等債項及負債而言，於有關債項及負債獲清償或因其他原因解除時，將不會對華銳投資及華銳資產管理產生進一步影響。

為處理共同負債，華銳投資及華銳資產管理已於二零零八年一月二十九日訂立相互彌償保證(惟須取得獨立股東批准)，以就根據分立劃分負債後屬於己方之債務或負債申索向對方提供彌償。根據相互彌償保證，如任何債權人向華銳投資或華銳資產管理就不根據分立劃分之債務或負債提出申索，被申索一方將獲另一方就根據分立劃分之負債後屬於另一方之債務或負債支付款項。相互彌償保證將有抵消華銳投資或華銳資產管理根據共同負債可能需要承擔之任何取外負債之效果。於共同負債如上述停止生效後，華銳投資及華銳資產管理兩者於共同負債下實際上再無進一步負債。

銘東投資及華銳資產管理之管理層討論及分析

銘東投資

銘東投資為一間於二零零七年九月十九日根據香港法律註冊成立之投資控股公司，其持有華銳資產管理之49%股權。

自其註冊成立起至最後實際可行日期期間，銘東投資錄得收入為零，並在計及為維持其作為合法註冊公司所產生之行政開支後，錄得十分輕微之除稅前及除稅後虧損。於二零零七年十二月三十一日，銘東投資之資產淨值為1.00港元，代表其於該日之全部已發行股本1.00港元。於最後實際可行日期，銘東投資持有華銳資產管理49%股權之轉讓協議，並因賣方向銘東投資提供待售貸款以使其完成轉讓協議而擁有。

華銳資產管理

華銳資產管理乃根據分立而於二零零七年十月三十日根據中國法律成立，華銳資產管理乃從華銳投資分拆而成為一間新公司，註冊資本為10,000,000美元(約78,000,000港元)。華銳資產管理之主要資產將為有關物業，其主要活動為租賃自有物業。預期於來年度將不會收購任何重大投資或資本資產。華銳資產管理於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日並無任何僱員。華銳資產管理之管理層及日常行政事宜暫時由華銳投資之僱員處理。華銳資產管理並無提供任何酬金政策、購股權計劃及培訓計劃。華銳資產管理目前由本集團擁有51%股權。

華銳資產管理於二零零五年十二月三十一日之資產總計減流動負債約為人民幣80,000,000元(約85,432,000港元)；於二零零六年十二月三十一日約為人民幣80,000,000元(約85,432,000港元)及於二零零七年十二月三十一日約為人民幣75,565,000元(約80,695,864港元)。

由於有關物業仍在發展當中，華銳資產管理自於二零零七年十月三十日成立以來，並無產生任何利潤。截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年，華銳資產管理並無產生任何開支。截至二零零七年十二月三十一日止年度，華銳資產管理就有關物業之行政費用及營銷開支之開支人民幣4,449,000元(約4,751,087港元)。

瀋陽華府天地購物中心及瀋陽華府天地萊星頓酒店於二零零七年十二月三十一日仍在興建中，該等有關物業現正進行內部裝修。於最後實際可行日期，該等物業興建之落成僅待發出有關竣工及驗收證明。由於有關物業仍未開始營運，華銳資產

董事會函件

管理於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度並無確認任何收入。於物業竣工後，華銳資產管理將該等物業出租以產生租金收入。考慮到經濟強勢增長及瀋陽人口眾多，華銳資產管理之業務於未來數年預計將有強勢增長。

華銳資產管理於二零零五年十二月三十一日之資產總計約為人民幣250,774,000元(約267,801,555港元)；於二零零六年十二月三十一日約為人民幣514,533,000元(約549,469,791港元)及於二零零七年十二月三十一日約為人民幣1,339,604,000元(約1,430,563,112港元)。

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度，華銳資產管理之實繳註冊資本為人民幣80,000,000元(約85,432,000港元)。

於二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理有應付同系附屬公司款項人民幣1,039,164,000元(約1,109,723,236港元)，該款項為華銳投資代華銳資產管理就作長期投資之發展中物業所支付之開支。該款項免息、無抵押及並無固定還款期。

作長期投資之發展中物業已以第一押記作質押，作為分立前華銳投資向中國農業銀行取得銀行貸款人民幣600,000,000元(約641,000,000港元)之抵押。上述銀行借貸為根據分立之協議，由華銳投資向華銳資產管理轉讓之其中一項指定負債。該銀行貸款按浮動利率計息，利率按照人民銀行所定三年期貸款之基準貸款利率，每年調整。該貸款分三期按年還款，每期金額不同，最後到期日為二零一零年三月十九日。截至二零零七年十二月三十一日，華銳投資仍在辦理將上述銀行借貸轉讓予華銳資產管理之手續。

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理並無於財務機構獲得其他債務及信用透支。

根據有關中國法律，除華銳投資(該等由債權人與華銳投資及/或華銳資產管理達成之書面協議之負債及責任除外)之分立前已存在者外，華銳資產管理須與華銳投資就華銳投資共同負責所有未償還債項及應付債權人款項。於二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理須共同負責之華銳投資對債權人欠款為約人民幣

董事會函件

165,030,000元(約176,240,000港元)。共同負債於附錄II華銳資產管理之會計師報告內記錄為或然負債。華銳資產管理並無其他重大或然負債。

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理之資產負債比率(總借貸／資產總計)分別約為0.68、0.84及0.94。

華銳資產管理自於二零零七年十月三十日成立以來並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司(根據分立而自華銳投資分拆至華銳資產管理之瀋陽華銳商業管理發展有限公司除外)。

華銳資產管理之收入及開支主要以人民幣列值及匯率波動風險甚低。

由於華銳資產管理全部資產及負債均來自主要於中國經營及源自中國之物業發展業務／租賃自有物業，故並無呈列華銳資產管理之分部資料。

有關華銳資產管理截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料詳情，載於本通函附錄二所載華銳資產管理之會計師報告內。

進行收購事項之原因及得益

本集團為一家主要從事上海及瀋陽住宅及商業房產開發與銷售的綜合性房地產開發公司，特別專注於中等至高端住宅物業，包括綠洲長島花園及綠洲香島花園、綠洲湖畔花園、綠洲華府天地、綠洲仕格維花園、綠洲雅賓利花園及仕格維麗致酒店及瀋陽華府天地。

賣方主要從事物業開發及投資。

本集團根據(其中包括)收購協議將予進行之重組，將有效地把有關物業之全部權益置於China Edifice集團(為本集團之一部分，現持有另一塊位於上海之重要投資物業，即上海華府天地商舖)之下。於中國兩座繁華城市—即上海與瀋陽—擁有優質投資物業組合，本公司相信，China Edifice集團將能夠專注於包括商廈及酒店在內之多種性質物業投資。目前，餘下集團將繼續專注於本集團之另一主要業務，即開發及銷售居住及商用物業。本公司亦相信，China Edifice集團(本集團之一部分)之

組建，將在日後必要時促進 China Edifice 集團為其業務活動獨立融資（不論在股本市場、債務市場或其他方面），並將提高其未來業務開發。

儘管於最後實際可行日期華銳投資仍擁有該等物業土地使用權，華銳投資及華銳資產管理已就物業土地使用權轉讓向有關中國當局提出申請。轉讓之完成取決於（其中包括）完成華銳投資之所有分立程序，包括轉讓物業土地使用權予華銳資產管理。因此，倘物業名義仍未轉讓予華銳資產管理，收購將不會完成，而董事據此認為收購乃公平及合理並符合本公司及股東之整體利益。

訂立相互彌償保證的原因及益處

相互彌償保證已訂立以抵銷相關中國法律的作用而對共同負債產生之影響。相互彌償保證目的為註銷華銳投資或華銳資產管理可能需要因共同負債而承擔之任何額外負債，致使華銳投資及華銳資產管理僅就根據分立與其獲分或保留（視乎情況而定）予其之負債負責。

收購事項對本集團之財務影響

i. 利潤

由於華銳資產管理及瀋陽華建置業有限公司（China Edifice 之附屬公司，持有上海華府天地商舖之 100% 權益）（「華建」）於完成前已於 貴集團之收益表內綜合入賬，並將於完成後繼續綜合入賬，因此對綜合除稅後純利將無影響。

基於以上所述，吾等認為於完成後概不會對 貴集團之盈利產生重大不利影響。

ii. 資產淨值

經參照通函附錄三，經擴大集團之備考資產淨值應由於二零零七年六月三十日約 3,719,300,000 港元改善至完成後約 7,888,300,000 港元。由於收購事項並不涉及發行 貴公司之新股份，因此每股資產淨值亦應增加。

iii. 營運資金及資本負債比率 (借款淨額除以股東總額加借款淨額)

經參照通函附錄三，經擴大集團之備考流動資金應由於二零零七年六月三十日約4,331,600,000港元減少至完成後約4,327,600,000港元。吾等注意到流動資金之減少淨額約4,000,000港元，相當於 貴集團於二零零七年六月三十日之流動資金減少約0.09%。吾等認為該項流動資金之減少應不會對 貴集團之流動性狀況產生重大不利影響。

經參照通函附錄三，經擴大集團之備考資本負債比率應由於二零零七年六月三十日約61%降低至完成後約42%。吾等注意到收購事項應可於完成後改善 貴集團之資本負債比率。

相互彌償保證對本集團之財務影響

由於華銳投資及華銳資產管理為本公司之附屬公司，相互彌償保證將不會對本集團之整體綜合負債產生影響，亦將不會由於相互彌償保證而對本公司之綜合盈利及資產產生任何影響。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零八年二月十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓Queensway and Victoria舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第VII-1至第VII-2頁。不論 閣下是否擬出席股東特別大會，請 閣下按隨附之代表委任表格所列印之指示填妥及交回本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司股份登記，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，並須盡快於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前將其交回。 閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

一般事項

由於賣方為華銳資產管理及華銳投資(均為本公司之附屬公司)之主要股東，根據上市規則，其為本公司之關連人士，而收購事項構成本公司之關連交易。由於收購事項之適用百分比率超過2.5%且收購事項之代價超過10,000,000港元，根據上市規則，收購事項須遵守申報、披露及獲獨立股東批准之規定。

董事會函件

由於收購事項之其中一項適用百分比率超過25%，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之重大交易，須遵守上市規則之申報、披露及獲股東批准之規定。

此外，根據上市規則，由於China Edifice之資產總值對本集團而言之相關百分比率超過5%，其被視為本公司之主要附屬公司。China Edifice根據收購協議發行代價股份之適用百分比率亦超過5%，因此發行代價股份構成對本集團於China Edifice之權益百分比之重大攤薄，根據上市規則第13.36(1)條，須獲股東批准。此外，根據上市規則第14.29條，China Edifice發行代價股份會被視作由本公司出售其於China Edifice之百分比權益。

華銳投資及華銳資產管理均為本集團的非全資附屬公司，賣方擁有49%股權及同時為賣方(本公司之關連人士)之聯繫人士。華銳投資與華銳資產管理間之相互彌償保證相當於向對方提供之財務援助，根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易，並根據上市規則第14章構成本公司之須予披露交易。由於相互彌償保證之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，相互彌償保證亦構成本公司之須予披露交易。

根據上市規則第14A.54條，於收購事項擁有重大權益之任何關連人士及任何股東以及彼等之聯繫人，須於將召開之股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，就董事所知，概無股東於收購事項或相互彌償保證擁有重大權益。

推薦意見

敬請垂注：

(a) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第21至第22頁；

(b) 大唐域高函件，其全文載於本通函第23至第33頁；

獨立股東在股東特別大會上作出投票決定前於務請細閱上述函件。

獨立董事委員會經考慮大唐域高之意見後認為，收購事項及收購協議乃依據一般商業條款訂立，屬公平及合理並符合本集團及股東整體之最佳利益，而相互彌償

董事會函件

保證亦屬公平及合理並符合本集團及股東整體之最佳利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案。

經整體考慮獨立董事委員會函件及所有上述其他因素後，董事會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案。

其他資料

閣下務請注意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建
謹啟

二零零八年一月三十一日



敬啟者：

**收購銘東投資有限公司之重大及關連交易
一間主要附屬公司之重大攤薄
以及視作出售**

**關連交易
瀋陽華銳世紀投資發展有限公司
與
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司
之
相互彌償保證**

我們謹此提述公司二零零八年一月三十一日的通函(「通函」)，本函件為其一部分。除文意另有所指外，通函的釋義適用於本函件。

我們獲委任為獨立董事委員會委員，以考慮收購協議及據此擬進行之交易，以及就收購協議及據此擬進行之交易是否公平合理向獨立股東給予意見。大唐域高已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東給予意見。

請參閱通函第6至20頁所載的董事局函件，以及大唐域高函件，裡面載有其就通函第23至33頁所載的收購協議及據此擬進行之交易及相互彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東給予的意見。

經考慮收購事項之條款、收購協議及相互彌償保證，以及大唐域高就通函第23至33頁所載事項之意見後，我們認為收購事項及收購協議乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，符合公司及股東之整體利益而相互彌償保證屬公平合理並符合公司

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

及股東之整體利益。我們因而推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准經收購協議及據此擬進行之交易，包括根據收購協議之條款發行及配發代價股份，以及批准相互彌償保證。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
楊國榮

獨立非執行董事
耿毓修
謹啟

獨立非執行董事
葉怡福

二零零八年一月三十一日

大唐域高函件

以下為大唐域高就收購事項及互相彌償保證致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，為供載入本通函而編製。

VINC  城高
大唐域高融資有限公司
香港皇后大道中99號
中環中心49樓4909-4910室

敬啟者：

(1) 重大及關連交易及

(2) 關連交易

瀋陽華銳世紀投資發展有限公司

與

瀋陽華銳世紀資產管理有限公司之相互彌償保證

甲．緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項及相互彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於貴公司於二零零八年一月三十一日向股東發出之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件亦為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所界定者具備相同涵義。

於二零零七年十一月二十九日，賣方、買方及China Edifice 訂立收購協議，據此，賣方同意出售及轉讓而買方同意購買待售股份及接納待售貸款之轉讓，總計代價為1,987,000,000 港元，將於完成時由China Edifice 透過按賣方之指示以入賬列作繳足分別向伍志明及Pinpoint China Fund（二者皆為賣方之現有股東）發行3,496 股代價股份及304 股代價股份之方式支付。待售股份相當於銘東投資之全部已發行股本，而銘東投資已訂立轉讓協議向賣方收購華銳資產管理之49%股權，而轉讓已於二零零七年十二月完成。於最後實際可行日期，銘東投資持有華銳資產管理49%股權作為其唯一資產，並擁有負債，即待售貸款，乃由賣方向銘東投資提供以使其完

成轉讓協議。完成後，銘東投資及華銳資產管理均將成為 China Edifice 之全資附屬公司，而 China Edifice 將成為 貴公司擁有 62% 權益之附屬公司，餘下 38% 權益由賣方之現有股東擁有。

由於賣方為華銳資產管理及華銳投資(均為 貴公司之附屬公司)之主要股東，根據上市規則，其為 貴公司之關連人士，而收購事項構成 貴公司之關連交易。根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司之重大交易，並須遵守上市規則之申報、披露及獲股東批准之規定。此外，根據上市規則，China Edifice 被視為 貴公司之主要附屬公司，China Edifice 根據收購協議發行代價股份構成對 貴集團於 China Edifice 之權益百分比之重大攤薄。此外，根據上市規則，China Edifice 發行代價股份會被視作由 貴公司出售其於 China Edifice 之百分比權益。

貴公司於二零零八年一月二十九日公佈，為處理共同負債，華銳資產管理及華銳投資訂立相互彌償保證，以就根據分立劃分負債後屬於己方之債務或負債債權人申索向對方提供彌償。根據於通函內之董事會函件，華銳投資及華銳資產管理同為 貴公司之非全資附屬公司及賣方(貴公司之關連人士)之聯營公司。華銳投資及華銳資產管理之相互彌償保證相當於向對方作出財政資助，根據上市規則，此等交易將構成須予披露及關連交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，成員包括楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生，以就收購事項之條款向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問就收購事項及相互彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為就收購事項之條款是否為正常商業條款、公平合理及是否符合 貴集團與獨立股東之整體利益以及獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及相互彌償保證之決議案提供獨立意見。

乙. 吾等意見及推薦之基準

於達致吾等之意見及推薦時，吾等乃依賴通函所載或引述的資料、事實及聲明，董事及貴公司及其附屬公司管理層提供的資料、事實及聲明，以及彼等所發表的意見。吾等已獲提供並已審閱(其他資料及文件包括)收購協議、華銳資產管理集團之會計師報告、經擴大集團之未經審核備考財務報表及獨立估值師之物業估值報告，當中吾等已就產生物業估值結果之估值基準與獨立估值師進行商討。吾等假設通函所作出或引述的一切資料、事實、意見及聲明於作出當時以至通函之日均屬真實、準確及完整，且董事及貴公司及其附屬公司管理層的所有預期及意向將獲達成或履行(視情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，彼等所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑通函引述的資料隱瞞或遺漏任何重大事實，亦無懷疑董事及貴公司及其附屬公司管理層所提供的意見及聲明的合理性。

吾等注意到，董事共同及個別對通函所載資料的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函所發表的意見乃經審慎仔細考慮後而達致，且通函並無遺漏其他事實，以致通函所載的任何內容有誤導成份。

吾等依賴該等資料及意見，惟並無進行獨立核實所得資料，亦無獨立調查貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

除另有指明外，(i)以人民幣及美元計值之金額已按1.0679港元兌人民幣1元及7.80港元兌1.00美元之匯率換算為港元，惟僅供參考，並不表示任何以人民幣、美元或港元計值之金額按照及可能按照上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換；及(ii)於中國成立之公司及有關物業之英文名稱僅為正式中文名稱的譯名。如有歧異，則以中文名稱為準。

刊登本函件只供獨立董事委員會及獨立股東考慮收購事項及相互彌償保證之用，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，本函件的全部或部分不得引述或轉述，亦不得作為其他用途。

丙. 主要考慮因素及原因

就收購事項及相互彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東發表意見及推薦時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 有關貴集團之資料

貴集團為一家主要從事上海及瀋陽住宅及商業房產開發與銷售的綜合性房地產開發公司，特別專注於中等至高端住宅物業，包括綠洲長島花園及綠洲香島花園、綠洲湖畔花園、綠洲華府天地、綠洲仕格維花園、綠洲雅賓利花園及仕格維麗致酒店及瀋陽華府天地。

誠如 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之二零零六年年報所披露， 貴集團之收益約為 26.21 億港元(二零零五年：約 13.09 億港元)，較去年增長 100.2%。股東應佔溢利約為 2.52 億港元(二零零五年：約 3.01 億港元)，較去年減少約 16.3%。 貴集團之物業租賃分部業績約為 5.91 億港元(二零零五年：約 863,000 港元)較去年增加約 684 倍。截至二零零六年十二月三十一日止年度，物業租賃分部為 貴集團扣除未分配企業支出前分部業績總額(扣除財務費用及分佔聯屬公司純利或虧損淨額)貢獻約 49.6%。吾等注意到回顧期間 貴集團之物業租賃分部之經營及財務業績對 貴集團之整體財務表現乃屬重大。

2. 進行收購事項之背景及原因

i. 有關銘東投資之資料

銘東投資為一間於二零零七年九月十九日根據香港法律註冊成立之投資控股公司，持有華銳資產管理之 49% 股權。

由於華銳資產管理分拆自華銳投資，華銳投資之分立致使華銳資產管理於二零零七年十月三十日根據中國法律成立。其由 貴集團及銘東投資擁有 51% 及 49% 股權。華銳資產管理之主要資產將為物業，其主要活動為租賃自有有關物業。

於二零零七年十月三十一日，銘東投資之資產淨值為 1.00 港元，代表其於該日之全部已發行股本 1.00 港元。銘東投資已訂立轉讓協議，向賣方

大唐域高函件

收購華銳資產管理49%股權，而轉讓已於二零零七年十二月完成。於最後實際可行日期，銘東投資持有華銳資產管理49%股權作為其唯一資產，並擁有負債，即待售貸款，乃由賣方向銘東投資提供以使其完成轉讓協議。

下表載列參照附錄二（根據香港財務報告準則編製）之華銳資產管理集團之財務摘要：

	截至以下		
	日期止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣	人民幣	人民幣
除稅前純利／(虧損)淨額	無	無	(4,628,000)
除稅後純利／(虧損)淨額	無	無	(4,624,000)
資產淨值	80,000,000	80,000,000	75,376,000

參照通函附錄二，華銳資產管理及其附屬公司截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度並無錄得收入。於截至二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理分別錄得除稅前及除稅後虧損人民幣4,628,000元（相當於約4,942,241港元）及人民幣4,624,000元（相當於約4,937,970港元）。基於資產及負債已注入華銳資產管理，及因截至二零零七年十二月三十一日止年度產生虧損資產淨值減少至人民幣75,376,000元（相當於約80,494,030港元）。而截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，華銳資產管理之資產淨值維持於人民幣80,000,000元（相當於約85,432,000港元）。作為 貴集團之非全資附屬公司，於完成前後，華銳資產管理之虧損淨額將綜合於 貴集團之賬目內。

供長期投資之發展中物業已根據第一押記予以質押，以抵押華銳投資於分立前從中國農業銀行取得為數人民幣600,000,000元（約641,000,000港元）之銀行貸款。上述銀行借貸相當於華銳投資其中一項指定負債，即將根據分立協議轉讓予華銳資產管理。該銀行貸款根據中國人民銀行為三年期貸款制定的基準借貸利率按浮息計息，每年予以調整。貸款分為三筆不等額分期，每年應付一次，最終到期日為二零一零年三月十九日。於二零零七年十二月三十一日，華銳投資正轉讓上述銀行借貸予華銳資產管理。

根據有關中國法律，華銳資產管理與華銳投資共同負責於分立華銳投資前存在應付予華銳投資債權人的所有未償還債項及款額，惟債權人與華銳投資及／或華銳資產管理達成書面協議的債項及負債除外。結欠華銳投資債權人而華銳資產管理應共同負責的總額於二零零七年十二月三十一日為人民幣165,030,000元(約176,240,000港元)。

為處理共同負債，華銳投資及華銳資產管理已於二零零八年一月二十九日訂立相互彌償保證，根據相互彌償保證，雙方同意就屬於華銳投資及華銳資產管理根據上述共同負債可能需要負責債權人之債務及負債申索向對方提供彌償。

ii. 有關物業之資料

有關物業位於中國遼寧省瀋陽瀋河區惠工廣場西側，由5層高之瀋陽華府天地購物中心(連同2層地庫)及瀋陽華府天地萊星頓酒店(酒店式公寓，其工程於二零零七年十二月三十一日仍未竣工)。

瀋陽華府天地購物中心總樓面面積約242,000平方米，瀋陽華府天地萊星頓酒店總樓面面積約54,900平方米。瀋陽華府天地購物中心第1層至第5層用作商業用途，餘下2層地庫包括1,200個停車位及幾個商業及附屬單位。

有關物業獲授予之土地使用權分別為40年年期用作商業用途及50年年期用作公寓及酒店用途。根據獨立估值師之估值，由於華銳資產管理仍未於分立後以其名義取得土地使用權證，物業之估值為無商業價值。然而(以供參考)，假設華銳資產管理已取得其名義之土地使用權證及物業可自由轉讓，獨立估值師認為瀋陽華府天地購物中心之資本價值為人民幣6,211,000,000元(約6,632,726,900港元)。於最後實際可行日期，吾等獲悉華銳投資擁有物業土地使用權，及華銳投資及華銳資產管理已就物業土地使用權轉讓向有關中國當局提出申請。吾等獲悉於最後實際可行日期轉讓物業土地使用權予華銳資產管理及相關華銳資產管理名下物業之土地使用

權證之正式手續正在辦理中，並預計該等土地使用權證將可於二零零八年三月底取得。根據董事通知，董事並未得悉華銳資產管理取得該等土地使用權證之任何法律障礙。根據前文所述，吾等認為缺乏權證（乃分立附帶）將不影響吾等於此函件之意見。

iii. 瀋陽之資料

根據由瀋陽政府編製之統計數據，於二零零六年十二月三十一日廣東省之人口已約達7,000,000，而截至二零零六年十二月三十一日止年度之國內生產總值約人民幣2,483億元（約2,652億港元），較去年增長約16.5%；瀋陽於二零零六年之全年完成房地產開發投資約為人民幣538億元（約港幣575億元），較二零零五年增加30.2%。

鑒於瀋陽物業市場之強勁經濟增長以及華銳資產管理之業務，吾等認為位於該地區之物業市場正擴大。因此，吾等認為此收購事項符合貴公司與獨立股東之整體利益。

iv. 進行收購事項之原因

誠如通函內董事會函件所述，根據（其中包括）收購協議進行之重組將把有關物業之全部權益納入China Edifice集團（為貴集團之一部分），而China Edifice集團持有另一塊位於上海之重要投資物業，即上海華府天地商舖。

誠如董事會所確認，貴公司擬於貴集團內進行更有效之資源重新分配，並作出更清晰之劃分。於收購事項完成後，China Edifice集團（為貴集團之一部分）將會持有有關物業及上海華府天地商舖之100%權益。因此，China Edifice集團將能夠專注於包括商廈及酒店在內之多種性質物業投資。故此，餘下集團將繼續專注於貴集團之另一主要業務，即開發及銷售居住及商用物業。吾等認為該項安排為促進貴集團包括China Edifice集團（為貴集團之一部分）及餘下集團達致更有效之資源分配之方式。China Edifice集團及餘下集團各自更專注於主要業務及資產基礎，應可在日後必要時為其業務活動獨立融資（不論在股本市場及債務市場），並將提高其未來業務開發。

根據以上所述，吾等認為收購事項及收購協議屬公平及合理，而訂立收購協議符合 貴集團及獨立股東之整體利益。

v. 相互彌償保證

就通函內董事會函件所述，根據相關中國法律，於華銳投資分立前其總額約人民幣1,139,030,000元(相當於約1,216,370,000港元)之未償還債項及負債由華銳資產管理及華銳投資共同承擔，惟債權人與華銳投資及／或華銳資產管理已達致書面協議之債項及負債除外。據此，根據共同負債，華銳投資需為劃分子華銳資產管理之總負債約人民幣974,000,000元(相當於約1,040,000,000港元)負責，而華銳資產管理則需為根據分立保留予華銳投資之總負債約人民幣165,030,000元(相當於約176,240,000港元)負責。

於二零零八年一月二十九日，華銳投資與華銳資產管理訂立相互彌償保證協議，據此各方同意，就根據華銳投資的分立分開負債後屬於己方的債項或負債，向對方提供相互彌償保證。相互彌償保證將具有的效用為註銷華銳投資或華銳資產管理根據共同負債可能承擔的任何額外負債。當(i)有關債權人已與華銳投資訂立書面協議，確定根據分立分開負債，致使華銳資產管理及華銳投資各自將只須承擔已獲分或保留(視乎情況而定)的債項及負債；或(ii)有關債項及負債已償還或在其他情況下解決，則華銳投資及華銳資產管理根據相互彌償保證實際上將概無進一步或然負債。

吾等注意到華銳投資及華銳資產管理為 貴公司之非全資附屬公司，彼等之相關帳目於分立前後均綜合於 貴集團之帳目內。因此，相互彌償保證應不會對 貴集團之資產淨值、流動性及資本負債率構成任何重大不良財務影響。此外，吾等考慮到相互彌償保證將有效地向對方抵銷華銳投資或華銳資產管理於未來可能需要承擔之任何額外負債。

獨立投資者亦應注意因華銳投資分立而產生之共同負債及相互彌償保證，乃進行收購之必要條件。吾等已提供吾等之意見，認為收購及收購協議屬公平及合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。基於前述，吾等亦認為收購附帶之分立後產生之相互彌償保證亦屬公平及合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

3. 收購事項之代價及支付條款

收購事項之代價1,987,000,000港元乃由買方及賣方經公平協商按一般商業條款並參考(1)華銳資產管理於二零零七年十月三十一日之未經審核資產淨值(基於資產及負債於該日已注入華銳資產管理)約人民幣80,000,000元(相等於約85,432,000港元)；及(2)獨立估值師於二零零七年十月三十一日進行之物業估值後釐定。

根據通函附錄二所載華銳資產管理之經審核賬目，於二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理之資產淨值約人民幣75,376,000元(相等於約80,494,030港元)。代價總額約1,987,000,000港元即表示較所收購之49%資產淨值溢價約4,937.77%。根據獨立估值師編製之估值報告，有關物業於二零零七年十月三十一日之估值為人民幣6,211,000,000元(相等於約6,632,760,900港元)。代價總額1,987,000,000港元即表示較所收購之49%物業價值約人民幣3,043,390,000元(相等於約3,250,036,181港元)折讓約38.86%。考慮上節所述之中國物業市場前景，吾等認為計算代價之基礎為公平合理並符合 貴公司與股東之整體利益。由於代價獲估值重大支持，股東應根據附錄五以取得估值基準之進一步資料(由現有租賃及對相關市場有效可比較銷售交易作比較而衍生)。

收購事項之代價將於完成時由China Edifice透過以發行價每股代價股份522,894.74 港元按賣方之指示以入賬列作繳足分別向伍志明及Pinpoint China Fund 發行3,496股代價股份及304股代價股份之方式支付。伍志明及Pinpoint China Fund 均為賣方之現有股東。代價股份將佔China Edifice 經發行代價股份擴大之已發行股本38%。由於China Edifice之主要資產為有關物業及上海華府天地商舖，而兩者於完成時均由China Edifice全資擁有，因此代價股份相當於上述資產之38%擁有權，估值分別為人民幣6,211,000,000元(相等於約6,632,726,900港元)及人民幣1,691,000,000元(相等於約1,805,818,900港元)。

吾等注意到代價股份之有關價值約3,002,760,000元(相等於約3,206,647,404港元)，即表示較所收購之49%物業價值約人民幣3,043,390,000元(相等於約3,250,036,181港元)折讓約1.34%。

鑑於以上所述，吾等認為收購事項之代價及支付條款為正常商業條款，公平合理及符合 貴公司與股東之整體利益。

4. 收購事項可能造成之財務影響

i. 利潤

由於華銳資產管理及瀋陽華建置業有限公司(China Edifice之附屬公司，持有上海華府天地商舖之100%權益)〔華建〕於完成前已於 貴集團之收益表內綜合入賬，並將於完成後繼續綜合入賬，因此對綜合除稅後但未計少數股權益前純利將無影響。

經與董事討論及檢討華銳資產管理及華建各自之經審核及未經審核財務報表後，吾等注意到，華建對 貴集團純利之貢獻並不重大，而截至二零零六年十二月三十一日止年度，華銳資產管理並無錄得任何利潤或虧損。故此，吾等認為於完成後對股東應佔純利之影響輕微。

基於以上所述，吾等認為於完成後概不會對 貴集團之盈利產生重大不利影響。

ii. 資產淨值

經參照通函附錄三，經擴大集團之未經審核備考資產淨值應由於二零零七年六月三十日約3,719,300,000港元改善至完成後約7,888,300,000港元。由於收購事項並不涉及發行 貴公司之新股份，因此每股資產淨值亦應增加。

iii. 營運資金及資本負債比率(借款淨額除以股東總額加借款淨額)

經參照通函附錄三，經擴大集團之未經審核備考流動資金應由於二零零七年六月三十日約4,331,600,000港元減少至完成後約4,327,600,000港元。吾等注意到流動資金之減少淨額約4,000,000港元，相當於 貴集團於

二零零七年六月三十日之流動資金減少約0.09%。吾等認為該項流動資金之減少應不會對 貴集團之流動性狀況產生重大不利影響。

經參照通函附錄三，經擴大集團之未經審核備考資本負債比率應由於二零零七年六月三十日約61%降低至完成後約42.13%。吾等注意到收購事項應可於完成後改善 貴集團之資本負債比率。然而，獨立股東應注意到，資本負債比率有所改善，幾乎全部歸因於公平值調整所得收益，以及 貴集團於完成後的賬目少數股東權益有所增加。

丁. 結論

就收購事項及相互彌償保證之主要條款，吾等已考慮以下之主要因素及原因：

- a) 收購事項之背景及原因；
- b) 收購協議之主要條款；
- c) 相互彌償保證之背景及影響；及
- d) 收購事項對 貴集團之財務影響，

吾等認為就股東而言收購事項及相互彌償保證之條款為正常商業條款，公平合理，並符合 貴集團與獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東及獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈以批准收購協議、相互彌償保證及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
大唐域高融資有限公司
董事總經理
鍾浩仁
謹啟

二零零八年一月三十一日

1. 財務摘要

以下為本集團摘錄自本集團經審核綜合財務報表之截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業績及資產及負債摘要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (重列)	二零零四年 百萬港元 (重列)
營業額	2,621	1,309	601
銷售成本	(1,474)	(849)	(464)
毛利	1,147	460	137
其他收益－淨額	478	40	13
營銷成本	(121)	(28)	(35)
行政費用	(117)	(70)	(50)
營運盈利	1,387	402	65
融資成本	(12)	(23)	(1)
附屬公司結業收益	—	—	—
應佔聯營公司業績	(74)	162	52
除所得稅前盈利	1,301	541	116
所得稅開支	(731)	(167)	(24)
年度盈利	570	374	92
股息	44	69	47
應佔：			
本公司權益持有人	252	301	90
少數股東權益	318	73	2
	570	374	92
每股盈利			
－基本	13.63 港仙	20.24 港仙	6.49 港仙
－攤薄	12.27 港仙	17.68 港仙	5.95 港仙

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元 (重列)	二零零四年 百萬港元 (重列)
資產總額	10,244	6,083	4,550
負債總額	7,223	4,457	3,421
資產淨額	3,021	1,625	1,129
現金儲備	1,026	1,396	984
股東權益	2,624	1,445	1,007

2. 截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核財務報表

以下為本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，連同摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度年報之附錄，以及本集團摘錄自本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度中期報告之截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表：

資產負債表

二零零六年十二月三十一日

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	6	1,142,028	485,048	2,158	2,441
投資物業	7	765,328	48,927	—	—
租賃土地	8	244,827	124,329	—	—
持作長期投資之發展中物業	9	277,325	65,423	—	—
無形資產	10	75,512	—	—	—
於附屬公司之投資	11(a)	—	—	2,027,472	510,902
應收附屬公司款項	11(b)	—	—	1,576,330	608,948
於聯營公司之投資	12	549,647	558,814	—	233,325
按公平值透過損益列賬的					
金融資產	13	550,014	—	—	—
應收關聯公司款項	43(c)	—	274,624	—	—
遞延稅項資產	24	8,122	19,085	—	—
		<u>3,612,803</u>	<u>1,576,250</u>	<u>3,605,960</u>	<u>1,355,616</u>

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
流動資產					
租賃土地	8	2,588,791	836,348	—	—
以供出售之持有或發展中物業	14	2,375,308	1,641,784	—	—
在建工程合約		8,200	8,784	—	—
存貨，成本		748	427	—	—
應收附屬公司股息		—	—	493,131	194,071
應收關聯公司款項	43(c)	266,194	23,597	3,605	3,067
預付款項及其他流動資產	15	65,979	119,714	—	—
其他應收款	16	252,789	414,885	55,963	47,327
應收賬款，淨額	17	20,186	10,587	—	—
預付所得稅項	35	26,718	54,512	—	—
現金及銀行存款	18	1,025,904	1,395,817	61,306	381,696
		<u>6,630,817</u>	<u>4,506,455</u>	<u>614,005</u>	<u>626,161</u>
資產總計		<u><u>10,243,620</u></u>	<u><u>6,082,705</u></u>	<u><u>4,219,965</u></u>	<u><u>1,981,777</u></u>
權益					
本公司權益持有人應佔					
股本及儲備					
股本及股本溢價	19	1,871,130	859,071	1,871,130	859,071
其他儲備	20	155,307	145,510	48,887	28,458
保留溢利					
— 擬派末期股息		44,000	69,000	44,000	69,000
— 其他		553,130	371,401	926	3,263
		<u>2,623,567</u>	<u>1,444,982</u>	<u>1,964,943</u>	<u>959,792</u>
少數股東權益		<u>396,981</u>	<u>180,228</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總計		<u><u>3,020,548</u></u>	<u><u>1,625,210</u></u>	<u><u>1,964,943</u></u>	<u><u>959,792</u></u>

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
負債					
非流動負債					
長期借款	21	1,175,053	830,554	144,895	301,860
有擔保票據	22	1,535,167	—	1,535,167	—
可換股債券	23	—	333,746	—	333,746
遞延稅項負債	24	283,169	4,384	—	—
		<u>2,993,389</u>	<u>1,168,684</u>	<u>1,680,062</u>	<u>635,606</u>
流動負債					
短期借款	21	356,676	20,000	75,000	20,000
可換股債券， 一年內到期部分	23	106,560	202,366	106,560	202,366
衍生金融工具	25	243,638	28,186	243,638	28,186
預售發展中物業 之預收賬款	26	963,755	1,996,548	—	—
應付賬款	27	860,701	361,027	—	—
其他應付款項及應計項目	28	933,070	60,702	3,403	6,759
當期所得稅負債	35	528,350	153,471	—	—
應付關聯公司款項	43(c)	1,464	1,370	1,464	368
長期借款， 一年內到期部分	21	235,469	465,141	144,895	128,700
		<u>4,229,683</u>	<u>3,288,811</u>	<u>574,960</u>	<u>386,379</u>
負債總計		<u>7,223,072</u>	<u>4,457,495</u>	<u>2,255,022</u>	<u>1,021,985</u>
負債及權益總計		<u>10,243,620</u>	<u>6,082,705</u>	<u>4,219,965</u>	<u>1,981,777</u>
流動資產淨額		<u>2,401,134</u>	<u>1,217,644</u>	<u>39,045</u>	<u>239,782</u>
資產總額減流動負債		<u>6,013,937</u>	<u>2,793,894</u>	<u>3,645,005</u>	<u>1,595,398</u>

第 75 頁至 142 頁的附註均為綜合財務報表的整體部分。

綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收益	29	2,621,460	1,309,273
銷售成本	32	(1,474,377)	(849,064)
毛利		1,147,083	460,209
營銷成本	32	(120,816)	(28,520)
行政費用	32	(117,673)	(70,113)
其他收入	30	10,818	30,118
其他收益－淨額	31	467,248	10,291
營運盈利	32	1,386,660	401,985
融資收入		115,674	10,536
融資成本		(126,673)	(32,567)
融資成本－淨額	34	(10,999)	(22,031)
應佔聯營公司(虧損)/盈利	12	(74,278)	161,515
除所得稅前盈利		1,301,383	541,469
所得稅	35	(730,965)	(167,372)
年度盈利		<u>570,418</u>	<u>374,097</u>
應佔：			
本公司權益持有人		252,371	301,173
少數股東權益		318,047	72,924
年內本公司權益持有人應佔溢利之 每股溢利(港幣表示)			
－基本	37	<u>13.63 港仙</u>	<u>20.24 港仙</u>
－攤薄	37	<u>12.27 港仙</u>	<u>17.68 港仙</u>
股息	38	<u>44,000</u>	<u>69,000</u>

第75頁至142頁的附註均為綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	本公司權益持有人應佔					總權益 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元 (附註19)	其他儲備 港幣千元 (附註20)	保留溢利 港幣千元	合計 港幣千元	少數股東權益 港幣千元	
二零零五年一月一日餘額	731,571	77,019	198,345	1,006,935	121,879	1,128,814
重估溢利(扣除稅項)						
— 聯營公司持有之資產	—	35,946	—	35,946	—	35,946
貨幣匯兌差額	—	24,783	—	24,783	4,521	29,304
直接確認於權益中之收入	—	60,729	—	60,729	4,521	65,250
本年溢利	—	—	301,173	301,173	72,924	374,097
二零零五年確認之總收入	—	60,729	301,173	361,902	77,445	439,347
職工購股權計劃：						
— 僱員服務價值	—	248	—	248	—	248
— 發行股份所得款	22,030	—	—	22,030	—	22,030
可換股債券轉股時發行股份—權益部分	74,571	(8,269)	—	66,302	—	66,302
發行可換股債券—權益部分，扣除稅項	—	3,852	—	3,852	—	3,852
追加於附屬公司之權益投資	—	—	—	—	2,411	2,411
溢利撥備	—	11,931	(11,931)	—	—	—
二零零四年股息						
— 現金股息 (附註38)	—	—	(16,287)	(16,287)	—	(16,287)
— 股利股息 (附註19)	30,899	—	(30,899)	—	—	—
附屬公司宣告之股息	—	—	—	—	(21,507)	(21,507)
	127,500	7,762	(59,117)	76,145	(19,096)	57,049
二零零五年十二月三十一日，餘額	859,071	145,510	440,401	1,444,982	180,228	1,625,210

	本公司權益持有人應佔					
	股本及			合計	少數股東權益	總權益
	股本溢價 港幣千元 (附註19)	其他儲備 港幣千元 (附註20)	保留溢利 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零六年一月一日餘額	859,071	145,510	440,401	1,444,982	180,228	1,625,210
資產重估損失(扣除稅項)						
— 聯營公司持有之資產	—	(18,300)	—	(18,300)	—	(18,300)
處置聯營公司權益之儲備轉撥	—	(3,626)	3,626	—	—	—
聯營公司持有之部分資產折舊						
轉撥	—	(2,008)	2,008	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	39,796	—	39,796	20,581	60,377
直接確認於權益中之收入	—	15,862	5,634	21,496	20,581	42,077
本年溢利	—	—	252,371	252,371	318,047	570,418
二零零六年確認之總收入	—	15,862	258,005	273,867	338,628	612,495
職工購股權計劃：						
— 發行股份所得款	1,300	—	—	1,300	—	1,300
可換股債券轉股時發行股份						
— 權益部分	471,356	(27,235)	—	444,121	—	444,121
發行普通股份	502,218	—	—	502,218	—	502,218
與附屬公司之少數股東的交易 (附註16(b))	—	—	—	—	(178,279)	(178,279)
企業合併(附註42)	—	—	—	—	211,672	211,672
追加於附屬公司之權益投資 (附註11(a)(i))	—	—	—	—	1,523	1,523
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	57,421	57,421
清盤附屬公司(附註11(a)(ii))	—	—	—	—	(29,602)	(29,602)
溢利撥備	—	21,170	(21,170)	—	—	—
二零零五年股息						
— 現金股息(附註38)	—	—	(42,921)	(42,921)	—	(42,921)
— 股利股息(附註19)	37,185	—	(37,185)	—	—	—
附屬公司宣告之股息	—	—	—	—	(184,610)	(184,610)
	1,012,059	(6,065)	(101,276)	904,718	(121,875)	782,843
二零零六年十二月三十一日，餘額	1,871,130	155,307	597,130	2,623,567	396,981	3,020,548

第75頁至142頁的附註均為綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業活動			
營業(使用)產生之現金流入淨額	39	(970,283)	421,506
已付利息		(184,905)	(67,677)
已付所得稅		(127,119)	(108,970)
		<u>(1,282,307)</u>	<u>244,859</u>
投資活動			
購置物業、機器及設備	6	(426,240)	(274,840)
持作長期投資之發展中物業增加		(133,476)	(23,479)
處置物業、機器及設備		429	47,249
收購附屬公司，扣除購入的現金	42	(432,241)	—
清盤附屬公司		(7,230)	—
為收購附屬公司權益所 支付之誠意金	16	—	(288,378)
增加於聯營公司之投資	12(b)	(430,706)	(12,016)
聯營公司之權益處置		6,288	—
收到聯營公司之股息		—	1,883
(增加)／減少於第三方之借款	16	(60,491)	12,597
聯營公司之借款增加	43(b)	(288,643)	(163,414)
聯營公司之借款減少	43(b)	348,363	152,539
收取利息		50,311	15,273
		<u>(1,373,636)</u>	<u>(532,586)</u>
融資活動			
執行職工購股計劃而發行 普通股所得款項	19	1,300	22,030
發行新股所得款項	19	502,218	—
發行有擔保票據所得款項	22	1,549,828	—
發行可換股債券所得款項		—	366,189
支付金融衍生工具保證金	16	(53,272)	—
收取金融衍生工具階段性結算	25	21,491	—
已抵押之銀行存款減少	18	1,262	121,658
短期借款淨增(減)所得款項		318,760	(65,808)
取得長期借款		1,109,378	1,032,397
歸還長期借款		(1,025,206)	(613,673)

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
少數股東追加於附屬公司 權益之投入		57,421	2,411
派發予附屬公司之少數 股東之股息		(179,731)	(21,507)
派發予本公司權益持 有人之股息	38	(42,921)	(16,287)
		<u>2,260,528</u>	<u>827,410</u>
融資活動產生的淨現金			
現金及現金等價物之(減少)／ 增加淨額		(395,415)	539,683
外幣匯率變動之影響		30,372	(12,368)
現金及現金等價物，年初餘額	18	<u>1,375,786</u>	<u>848,471</u>
現金及現金等價物，年末餘額	18	<u><u>1,010,743</u></u>	<u><u>1,375,786</u></u>

第75頁至142頁的附註均為綜合財務報表的整體部分。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織

上海置業有限公司(「本公司」)於一九九九年八月十一日根據百慕達一九八一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」)，本公司於一九九九年十一月十二日成為組成本集團的其他公司的最終控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於一九九九年十一月三十日之售股章程。本公司之股份於一九九九年十二月十日在聯交所上市。本公司的註冊地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司與其附屬公司(以下合稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發活動。

綜合財務報表以港幣千元列報(除非另有說明)。綜合財務報表已經由董事會在二零零七年三月三十日批准刊發。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

上海置業有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(財務準則)編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，而金融資產和金融負債(包括衍生工具)、物業、機器及設備以及投資物業的重估均按公平值列賬。

編製符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團營業活動的淨現金流出約1,282,000,000港元(二零零五年：淨現金流入約245,000,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，本集團之速動比率為39%(二零零五年：61%)。此外，由於本集團多數房產項目仍處於開發階段，本集團預計於二零零七年十二月三十一日止年度仍需大量營運資金流出。

於二零零六年十二月三十一日後，本集團成功更新部分銀行授信額度並新增銀行授信額度約995,000,000港元。此外，本集團董事目前正開展計劃通過處置本集團部分物業資產以獲取資金。考慮上述因素，董事會相信本集團有能力滿足本集團未來營運資金及其他投資需求，並按可持續經營之基礎編製綜合財務報表。

(a) 二零零六年生效的已公布的準則

本集團必須在二零零六年一月一日或之後開始的會計期間採納香港會計準則 19 (修訂)「僱員福利」。此項準則引入對精算盈虧的另一確認方法。由於本集團不擬改變其確認精算盈虧的會計政策，及預期不會參予任何多重僱主計劃，故此採納此項修訂不會影響本集團之綜合財務報表。

(b) 本集團已提早採納的準則

香港財務準則 7「金融工具：披露」，及香港會計準則 1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂，已於二零零六年提早採納。香港財務準則 7 引入了有關金融工具的新披露規定。此項準則對本集團金融工具的分類和估值並無任何影響。

(c) 有關仍未生效而本集團亦無提早採納的對現有準則的詮釋

以下為已公布對現有準則的詮釋，本集團並無提早採納，故此必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 8「香港財務準則 2 的範圍」(由二零零六年五月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 8 規定凡涉及發行權益工具的交易－當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值－必須確定其是否屬於香港財務報告準則 2 的範圍內。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 8，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 10「中期財務報告和減值」(由二零零六年十一月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 10 禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 10，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響。

(d) 有關仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋

以下為已公布對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但此等詮釋與本集團的營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 7「應用香港會計準則 29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」(由二零零六年三月一日起生效)。由於本集團並無任何實體擁有處於嚴重通脹經濟體系的貨幣作為其功能貨幣，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 7 與本集團的營運無關；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 9「重新評估勘入式衍生工具」(由二零零六年六月一日或之後開始的會計期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 9 規定當實體首次成為主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬為衍生工具。此項準則禁止進行後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行重估。由於沒有集團實體更改了其合約條款，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 9 與本集團的營運無關。

(e) 在二零零六年生效但與本集團營運無關的準則、修訂和詮釋

以下準則、修訂和詮釋必須於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間採納，但與本集團之營運無關：

- 香港會計準則 21 修訂－對國外經營的投資淨額；
- 香港會計準則 39 修訂－預測內部交易的現金流量對沖會計法；
- 香港會計準則 39 修訂－公平值期權；
- 香港會計準則 39 及香港財務準則 4 修訂－財務擔保合約；
- 香港財務準則 6－礦產資源的開採和評估；
- 香港財務準則 1 及 6 修訂「首次採納國際／香港財務報告準則及礦產資源的開採和評估」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 4－釐定一項安排是否包含租賃；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 5－對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 6－參予特殊市場－電氣及電子設備廢料－產生的負債。

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體（包括特殊目的實體），一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽（見附註2.7）。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值損失準備列賬（見附註2.8）。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與少數股東權益之交易

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行之交易。向少數股東進行之出售而導致本集團之盈虧於綜合損益表記賬。向少數股東進行購置而導致之商譽，相當於所支付之任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值之差額。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識別的商譽（扣除任何累計減值虧損）（見附註2.7）。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬（見附註2.8）。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息列賬。

2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

2.4 外幣匯兌

(a) 功能和列賬貨幣

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」）。本公司及附屬公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及附屬公司的功能貨幣為人民幣。考慮到本公司在香港聯交所上市，港幣被選為本公司的列賬貨幣，用以呈報綜合財務報表。

(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。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

非貨幣項目(例如按公平值持有透過損益列賬的權益工具)的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣項目(例如分類為可供出售財務資產的投資)的換算差額包括在權益的公平值儲備內。

(c) 集團公司

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

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

在綜合賬目時，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平值調整視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。

2.5 物業、機器及設備

酒店物業及高爾夫球場由外部獨立估值師定期，至少每三年一次，進行估值，根據該估值釐定之公平值減其後的折舊列賬。於估值日之任何累計折舊與資產的賬面原值對銷，而淨額被調整至資產的重估金額。所有其他物業、機器及設備(除在建工程)按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已更換零件的賬面值已被剔除入賬。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

重估酒店物業及高爾夫球場產生的賬面值增加撥入股東權益的「其他儲備」內。對銷同一資產以往增值的減少直接在權益的公平值儲備對銷；所有其他減少在損益表支

銷。每年根據資產重估賬面值計算的折舊與根據資產原成本計算的折舊兩者的差額，自「其他儲備」中轉撥入保留溢利。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本或重估值按直線法分攤至剩餘價值計算：

酒店物業	建築物 40 年，酒店設備 10 年，裝修與傢具 8 年
高爾夫球場	球場 40 年，俱樂部建築物 40 年，球場設備 10 年， 球場傢具與裝修 8 年
樓宇及建築物	30 年
租賃改良支出	剩餘租賃期間
傢具及辦公設備	5 – 10 年
車輛	5 年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

處置盈虧根據本集團收到款項與賬面價值之差額釐定，並於損益表中列賬。當出售已重估之資產時，已列賬於其他儲備之金額轉入保留溢利。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註 2.8）。

在建工程為尚在建造之樓宇並按成本減累計減值虧損列賬。成本包括建造及取得成本。在建工程於完工並達到預定可使用狀態之前，無須計提折舊。當該資產購入並開始使用之時起，根據上述政策其相關成本轉入物業、機器及設備並開始折舊。

2.6 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內的公司佔用的物業列為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及相關樓宇。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及列賬。營運租賃猶如其為融資租賃而列賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值法根據國際估值準則委員會發出的指引執行。此等估值每年由外部估值師檢討。被重新開發以供持續使用之投資物業或市場不活躍之投資物業將持續以公平值計量。

投資物業的公平值反映（包括其他）來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括列為投資物業的土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表以「其他收益／(損失)－淨額」列示。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為持作長期投資之發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業列賬。

根據香港會計準則 16，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。

2.7 無形資產

商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司／聯營公司的淨可識辨資產公平值的數額。收購附屬公司及共同控制實體的商譽包括在無形資產內。收購聯營公司的商譽包括在聯營公司投資內。分開確認的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

商譽會分配至現金產生單位以進行減值測試。此項分配是對預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。

2.8 資產減值

未確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但至少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.9 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值透過損益記賬之財務資產、貸款及應收款、持至到期日之投資以及可供出售之財務資產。分類視乎購入財務資產之目的。

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產指持有作買賣用的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別的資產分類為流動資產。

若一合約含一項或多項嵌入式衍生工具，企業可以將該混合合約整體指定為按公平值透過損益列賬的金融資產。在此類別的資產將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註2.13)。

(c) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日的非衍生金融資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。本年內，本集團並無持有此類別的任何投資。

(d) 可供出售的財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。本年內，本集團並無持有此類別的任何投資

定期購入及出售在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬的所有金融資產，投資初始成本按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益記賬的財務資產，初步按公平值確認，而交易成本則在損益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。

來自「按公平值透過損益記賬的財務資產」類別的公平值變動所產生的盈虧，列入產生期間損益表內的「其他收益／(損失)－淨額」中。來自「按公平值透過損益記賬的財務資產」的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為其他收入。

有報價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析或其他適當的定價模式，充分利用市場數據而儘量少依賴實體特有的數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。

2.10 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後按公平值重新計量，確認所產生之收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。

本集團發行的可換股債券包含提前贖回之選擇權。由於債券持有人之提前贖回選擇權的經濟特性和風險與主合同並不緊密聯繫，本集團將該衍生金融工具從主合同中分離出來。債券持有人之提前贖回選擇權最初以債券發行日的公平價值確認為一項衍生金融負債，其後按照公平價值重估，重估增減值在損益表「其他收益／（損失）－淨額」列支。

2.11 持有或發展中物業

以供出售之持有或發展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。持作長期投資之發展中物業按成本值扣除累計減值虧損準備列賬。

持有或發展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發展中物業計提折舊。

2.12 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。製成品及在製品的成本包括設計成本、原材料、直接勞工、其他直接成本和相關的生產經常開支（依據正常營運能力）。可變現淨值為在通常業務過程中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

2.13 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的銷售和推廣成本中確認。如一項貿易應收款無法收回，其會與貿易應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的營銷成本內。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表的流動負債內貸款中列示。

2.15 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被注銷、重新發行或售出為止。如股份其後被售出或重新發行，任何已收取的代價，扣除任何直接所佔的新增交易成本及相關的所得稅影響，包括在本公司權益持有人的應佔權益內。

2.16 貿易應付款

貿易應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 貸款

貸款(包括有擔保票據)初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

可換股債券之提早贖回權以公平值列賬衍生金融工具，該公平值由適當的重估技術釐定，公平值變動在損益表列賬(附註2.10)。可換股債券負債部份的公平值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權。換股權在扣除所得稅影響後於股東權益中確認和列賬。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2.18 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作列賬。遞延稅項採用在結算日前已頒布或實質頒布，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及聯營公司體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任(界定供款計劃)

本集團依據現行中國法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌退休金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之28.5%提撥退休金，其中22.5%的部分由本集團承擔，其餘部分由職工個人承擔。該政府部門負責公司退休員工的退休金給付。此外，本公司參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本公司之香港僱員及本公司分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已包含於隨附綜合損益表內。而公司除上述應提撥的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

除上述外，本集團不提撥任何其他退休金及解職金計劃。

(b) 以股份為基礎的補償

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎的補償計劃。僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件(例如盈利能力和銷售增長目標)的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並按餘下歸屬期對權益作出相應調整。

在購股權行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

2.20 預計負債

在出現以下情況時，應作為預計負債：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；較可能需要有資源流出以償付責任；金額已經可靠估計。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認預計負債。

2.21 或有負債及或有資產

或有負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未入賬。

或有負債在財務報表中不予確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源的可能性之改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或有資產指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或有資產在財務報表中不予確認，但當與其相關的經濟效益很可能流入時，或有資產才在財務報表附註中披露。若確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

2.22 收益確認

收益指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值，並扣除增值稅、營業稅、回扣和折扣，以及抵銷集團內部銷售。收益確認如下：

(a) 物業銷售

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

(b) 貨品銷售

銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付予客戶及所有權轉讓時。

(c) 建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照在建工程合約所述之會計政策確認。

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

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

(d) 經營租賃收入

經營租賃收入按直線法確認。

(e) 物業管理收入

會計期間內之物業管理收入在提供服務時確認。

(f) 利息收入

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

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

(h) 土地基礎設施銷售

上海金羅店開發有限公司（「金羅店」），本集團之重要聯營公司，被授予權力開發當地政府所有之土地－羅店新鎮內之土地基礎設施開發以及公共設施建設。開發完成之地塊通過政府由公開招標形式出售給買方，由此金羅店可以獲得一部分土地出讓收入，作為其銷售土地基礎設施的收入。

金羅店提供給土地購買者某些建設工作，包括地塊之基礎設施開發以及周圍公共設施之建設。公共設施建設可與地塊基礎設施開發明確分開，由於地塊基礎設施開發工作在政府將土地出讓前必須完成，而公共設施建設在出讓時可能仍在建設之中。全部收入在已完成和未完成之開發工程間根據其對相應之公平價值分抵確定。

已完成之土地基礎設施開發收入於與該地塊相關之風險與報酬轉移時，即政府通過公開拍賣，投標或掛牌方式出售給買方時予以確認。未完工建造工程之遞延收入於相關建造工程完工時予以確認。

於以往年度，金羅店採用香港會計準則 11 號－建造合同準則根據土地開發之完工進度確認收入、成本及土地開發之利潤，與該地塊是否經政府出售給買方無關。於二零零六年，金羅店管理層重新評估業務模式，認定地塊經政府出售給買方之後風險與報酬才轉移。因此，管理層認定香港會計準則 18 號－收入準則相比香港會計準則 11 號更能恰當反映該類交易之財務情況。

該會計政策變更由金羅店追溯調整，以往年度之已披露金羅店之收入及成本亦相應修訂（見附註 12）。該會計政策變更對於金羅店歸屬於本集團之淨利潤無影響。

2.23 營運租賃（作為營運租賃的承租人）

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取之任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在損益表支銷。

本集團支付預付款以獲取用於物業開發的經營租賃之土地使用權。土地使用權之預付款記錄為資產並於租約期間內攤銷。於建造期內之租賃土地攤銷予以資本化並記錄為發展中物業成本。建造之前或建造完成後租賃土地攤銷在損益表支銷。未攤銷之預付款於相關租賃土地出售時確認為營業成本或於相關持作長期投資之發展中物業完成時結轉為投資物業成本。

2.24 借貸成本

與建造合格資產直接相關且發生於為達到預定可使用或可銷售狀態所必須經過的期間的借貸成本作為該資產的成本進行資本化。

其他所有的借貸成本均於發生當年列賬於損益表。

2.25 股息分派

向本公司股東分派之股息在其獲本公司股東批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

2.26 比較數字

財務報表中若干比較數字已按本年度的表達與披露方式進行了重分類。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本公司及附屬公司之功能貨幣為人民幣。發生於將來之商業交易或已確認之資產與負債如以非功能貨幣結算，將導致外匯風險。

於二零零六年四月，本公司發行將於二零一三年四月到期之有擔保票據200,000,000美元（附註22）。人民幣對美元之匯率波動將導致本集團之外匯風險。為管理該已確認債務所導致之外匯風險，本公司與外部銀行簽訂了固定利率之貨幣調期合同（附註25）。

(ii) 現金流及公平值利率風險

除給予關聯方之貸款（附註43）、定期存款（附註18）及給予第三方之貸款（附註16）有固定利息外，本集團並無重大之計息資產。本集團之收入及經營現金流大致與市場利率變動無關。

本集團擁有大額的貸款、有擔保票據及可換股債券，其存在利率風險。浮息借貸令本集團承受現金流利率風險，而定息借貸令本集團承受公平值利率風險。本集團目前並無利用任何利率調期對沖其利率風險。有關貸款、有擔保票據及可轉股債券之利率及還款條款在附註21、22和23中披露。

(b) 信貸風險

本集團的每項金融資產的賬面價值存在信貸風險，包括應收款、以及為買家在將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前提供的擔保。

本集團並無由於單一客戶或客戶群集中引致的信貸風險。銷售物業的收入均由現金結算或由銀行提供按揭貸款。對於任何可確認的風險，本集團已作出足夠的應收款減值撥備。

(c) 流動資金風險

本集團確保始終備有足夠之現金及信用額度，以應付其流動資金所需。根據本集團之戰略規劃，財務計劃系統將預計未來之流動資金水平，並於每月根據最新進展更新未來一年之資金需求預算。

除以供出售之發展中物業，本集團同時發展及持有長期運營之物業，如酒店物業及投資物業。上述長期資產於近年來佔總資產比例逐漸增大，將給本集團帶來流動資金風險。為減輕該流動資金風險，本集團調整融資策略，通過發行長期有擔保票據、可轉股債券及發行新股，獲取更多長期借貸及增加股本。

本集團與中國主要的國有銀行保持戰略合作關係，該些銀行於有關項目獲得相關政府部門審批時提供融資。本集團同時在海外市場尋求與海外銀行的密切合作。

3.2 公平值估計

在活躍市場買賣的金融工具（例如買賣證券和可供出售證券）之公平值根據結算日的市場報價列賬。

沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。長期債務利用類似工具的市場報價或交易商報價釐定。其他技術，例如估計貼現現金流量，用以釐定其餘金融工具的公平值。

貿易應收款和應付款的賬面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。作為披露目的，金融負債公平值的估計一般按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。如果金融負債存在活躍買賣市場的，公平值的披露按市場報價計算。

4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

4.1 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 投資物業之公平值估計

公平值之最佳憑證為類似租賃及其他合約於活躍市場中之現行價格。倘缺乏有關資料，本集團將會把金額厘訂在合理之公平值估算範圍內。於作出判斷時，本集團將考慮多項資料來源，包括：

- (i) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點(或訂有不同租約或其他合約)之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；
- (ii) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (iii) 根據可靠之貼現現金流量估算作出之貼現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如於同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金金額及出現時間不明朗因素之市場評估之貼現率計算。

倘未能取得投資物業之現行或最近期價格，投資物業之公平值乃採用貼現現金流量方法厘訂。本集團所採用之假設乃主要根據各結算日之現行市況作出。

管理層對公平值作出估算時所依賴之主要假設與下列者有關：所收取之合約租金；預計未來市值租金；報廢期；維修需求；及合適之貼現率。此等估值會定期與實際市場數據，以及本集團與市場所錄得之實際交易作比較。

預計未來市值租金乃根據於同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金釐定。

(b) 商譽減值

本集團每年按照附註2.8之會計政策測試商譽是否出現任何減值風險。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

(c) 衍生工具及其他金融工具的公平值

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

(d) 當期稅項及遞延稅項之估計(包括土地增值稅)

本集團須繳納中國內地之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出相當程度之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之界定。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受與實體持有的其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

5. 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要且唯一的分布報告形式。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，其經營活動主要包括五個行業分部：物業發展、土地基礎設施開發、物業租賃、住宅科技產品的銷售與服務及高爾夫球場經營。

行業分部分析如下：

	二零零六年						總計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	土地基礎設 施開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	住宅科技 港幣千元	高爾夫球場 港幣千元	其他業務 港幣千元	
分部盈利							
收益	2,571,936	—	14,159	29,608	—	5,757	2,621,460
分部盈利	818,407	—	590,720	9,944	—	198	1,419,269
未分配成本							(32,609)
營運盈利							1,386,660
融資收入							115,674
融資成本							(126,673)
融資成本—淨額							(10,999)
聯營公司之 投資盈利／(損失)	(7,572)	42,636	(84,007)	1,375	(9,518)	(17,192)	(74,278)
除稅前盈利							1,301,383
所得稅費用							(730,965)
除稅後盈利							<u>570,418</u>
其他於損益表之 分部信息							
折舊	5,003	—	—	516	—	55	5,574
商譽減值	—	—	—	2,468	—	—	2,468
分部資產及負債							
分部資產	7,967,709	398,747	901,891	254,916	21,132	16,443	9,560,838
於聯營公司之投資	434,084	39,184	12,788	61,514	2,077	—	549,647
遞延所得稅資產	8,122	—	—	—	—	—	8,122
未分配資產							125,013
總資產							<u>10,243,620</u>
分部負債	4,581,604	—	15,114	74,707	—	14,102	4,685,527
遞延所得稅負債	86,590	—	196,579	—	—	—	283,169
未分配負債							2,254,376
總負債							<u>7,223,072</u>
資本性開支	2,954,644	—	309,811	59	—	952	3,265,466

	二零零五年						總計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	土地基礎設 施開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	住宅科技 港幣千元	高爾夫球場 港幣千元	其他業務 港幣千元	
分部盈利							
分部收益總額	1,277,351	—	1,321	39,268	—	—	1,317,940
分部間收益	—	—	—	(8,667)	—	—	(8,667)
收益	1,277,351	—	1,321	30,601	—	—	1,309,273
分部盈利	391,001	—	863	14,293	—	—	406,157
未分配成本							(4,172)
營運盈利							401,985
融資收入							10,536
融資成本							(32,567)
融資成本—淨額							(22,031)
聯營公司之投資 盈利/(損失)	(8,585)	(26,208)	193,470	5,467	(2,629)	—	161,515
除稅前盈利							541,469
所得稅費用							(167,372)
除稅後盈利							<u>374,097</u>
其他於損益表之 分部信息							
折舊	4,649	—	—	1,051	—	—	5,700
商譽減值	—	—	—	2,729	—	—	2,729
分部資產 及負債							
分部資產	4,931,944	—	48,927	87,091	—	—	5,067,962
於聯營公司之投資	20,261	259,698	193,470	58,692	26,693	—	558,814
遞延所得稅資產	19,085	—	—	—	—	—	19,085
未分配資產							436,844
總資產							<u>6,082,705</u>
分部負債	3,388,280	—	—	20,498	—	—	3,408,778
遞延所得稅負債	—	—	4,384	—	—	—	4,384
未分配負債							1,044,333
總負債							<u>4,457,495</u>
資本性開支	316,474	—	—	193	—	—	316,667

未分配成本指集團整體性開支。分部間交易按照一般商業條款執行並適用於無關聯之第三方。

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、租賃土地、持作長期投資之發展中物業、無形資產、按公平值透過損益列賬的金融資產、於聯營公司之投資、遞延稅項資產、以供出售之持有或發展中物業、在建工程合約、存貨、預付賬款、經營性應收款項及經營現金，不包括的項目主要為未分配集團的應收款及現金。分部負債指經營性負債及遞延稅項負債，而不包括例如若干集團整體性的借款、可轉股債券、有擔保票據及其相關的金融工具等項目。資本性開支包括購入物業、機器及設備的支出、投資物業的支出、租賃土地的支出、持作長期投資之發展中物業的支出及無形資產的支出，當中包括因企業合併而添置的部分。

6. 物業、機器及設備

本集團

	二零零六年				
	租賃改良 支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
成本					
年初餘額	1,718	6,818	23,226	469,266	501,028
收購附屬公司	—	1,131	3,062	—	4,193
添置	—	1,204	8,544	633,448	643,196
出售	—	(768)	(2,662)	—	(3,430)
匯兌折算差額	61	242	823	16,629	17,755
年末餘額	1,779	8,627	32,993	1,119,343	1,162,742
累計折舊					
年初餘額	1,425	3,847	10,708	—	15,980
收購附屬公司	—	528	686	—	1,214
本年折舊	173	1,261	4,140	—	5,574
出售	—	(592)	(2,030)	—	(2,622)
匯兌折算差額	53	186	329	—	568
年末餘額	1,651	5,230	13,833	—	20,714
賬面淨值					
年末餘額	128	3,397	19,160	1,119,343	1,142,028
年初餘額	293	2,971	12,518	469,266	485,048

	二零零五年					合計 港幣千元
	樓宇及 建築物 港幣千元	租賃改 良支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	
成本						
年初餘額	47,185	1,701	6,824	22,571	180,379	258,660
添置	1,375	—	575	1,826	285,108	288,884
出售	(50,133)	—	(721)	(1,604)	(278)	(52,736)
匯兌折算差額	1,573	17	140	433	4,057	6,220
年末餘額	—	1,718	6,818	23,226	469,266	501,028
累計折舊						
年初餘額	6,846	1,239	3,008	7,897	—	18,990
本年折舊	327	169	1,176	4,028	—	5,700
出售	(7,327)	—	(395)	(1,371)	—	(9,093)
匯兌折算差額	154	17	58	154	—	383
年末餘額	—	1,425	3,847	10,708	—	15,980
賬面淨值						
年末餘額	—	293	2,971	12,518	469,266	485,048
年初餘額	40,339	462	3,816	14,674	180,379	239,670

本年度，折舊費用中約1,523,000港元(二零零五年：約1,351,000港元)在銷售成本中支銷，約168,000港元(二零零五年：約365,000港元)計入營銷成本及約3,883,000港元(二零零五年：約3,984,000港元)則計入行政費用。

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，本集團之在建工程已作為本集團銀行借款及緩信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

7. 投資物業

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	48,927	48,245
持作長期投資之發展中物業轉入(附註9)	100,227	—
租賃土地轉入(附註8)	36,550	—
公平值溢利/(損失)(附註31)	579,540	(2,206)
清盤附屬公司	(13,994)	—
匯兌折算差額	14,078	2,888
	<u>765,328</u>	<u>48,927</u>

於年內本集團確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
租金收入(附註29)	14,886	1,321
產生租金收入之投資物業的直接運營費用	3,802	—
不產生租金收入之投資物業的直接運營費用	—	—
	<u>14,886</u>	<u>1,321</u>

投資物業於各報告期日之估值由管理層履行，並由外部估值師至少每年復核一次。於二零零六年十二月三十一日投資物業由合格獨立估值師—中和邦盟評估有限公司，根據貼現現金流量評估確定。

本集團持作投資之物業之賬面價值分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在中國大陸持有		
— 50年期以上之租賃	750,398	37,051
— 10至50年期之租賃	14,930	11,876
	<u>765,328</u>	<u>48,927</u>

於二零零六年十二月三十一日，投資物業主要包括由本集團所持有的位於上海市市中心內之三層商鋪，其公平價值約727,000,000港元。該商鋪營運租賃的期限為3至10年。

根據不可撤銷的營運租賃，該商舖未來最低應收租賃款如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
少於1年	45,808	—
超過1年但不超過5年	163,306	—
超過5年	156	—
	<u>209,270</u>	<u>—</u>

8. 租賃土地

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在中國大陸持有		
— 50年期以上之租賃	2,426,967	893,755
— 10至50年期之租賃	406,651	66,922
	<u>2,833,618</u>	<u>960,677</u>

本集團之租賃土地系預付土地經營租賃款項，其賬面價值分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	960,677	969,716
添置	517,058	164,416
收購附屬公司(附註42)	1,716,910	—
出售已完工之物業	(327,566)	(174,577)
資本化為發展中物業之攤銷	(25,148)	(20,690)
轉入投資物業(附註7)	(36,550)	—
匯兌折算差額	28,237	21,812
年末餘額	<u>2,833,618</u>	<u>960,677</u>
分析如下：		
非流動部分：關於持作長期投資之發展中物業	244,827	124,329
流動部分：關於以供出售之持有或發展中物業	2,588,791	836,348
	<u>2,833,618</u>	<u>960,677</u>

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，本集團之部分租賃土地已作為本集團銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

9. 持作長期投資之發展中物業

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	65,423	36,812
增加(包括利息資本化及租賃土地攤銷)	135,303	27,783
收購附屬公司(附註42)	174,508	—
轉入投資物業(附註7)	(100,227)	—
匯兌折算差額	2,318	828
	<u>277,325</u>	<u>65,423</u>

持作長期投資之發展中物業位於中國上海及瀋陽。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之部分持作長期投資之發展中物業已作為本集團銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

10. 無形資產

本集團

無形資產為收購附屬公司產生之商譽(附註42)：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	—	—
收購附屬公司產生之商譽(附註42)	75,512	—
	<u>75,512</u>	<u>—</u>

11. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項

本公司

(a) 於附屬公司之投資

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應佔非上市公司之淨資產，成本值	<u>2,027,472</u>	<u>510,902</u>

如下為二零零六年十二月三十一日之附屬公司詳情：

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
		二零零六年	二零零五年			
上海信東實業有限公司(「信東」)	中國 一九九三年五月二十八日	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(原名：上海利得物業管理有限公司)(「上置物業」)(i)	中國 一九九五年九月一日	64.2%	40.33%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海遠洋信東置業發展有限公司(「遠洋信東」)(ii)	中國 一九九六年九月十六日	—	49%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資
上海綠洲花園置業有限公司(「綠洲花園」)	中國 一九九八年九月二十九日	98.75%	98.75%	19,600,000 美元	19,600,000 美元	物業投資
上海永高建設有限公司(「永高建設」)	中國 一九九九年八月四日	98.96%	97.96%	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 二零零零年八月十一日	50.36%	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	物業投資
安信置地(上海)有限公司(「安信置地」)	英屬維爾京群島 二零零一年九月二十九日	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 二零零二年四月十六日	51.48%	51.48%	20,000,000 美元	20,000,000 美元	物業投資
上海航頭高夫置業有限公司(「航頭高夫」)	中國 二零零二年六月十四日	98%	98%	10,000,000 美元	10,000,000 美元	物業投資
上海金午置業有限公司(「上海金午」)	中國 二零零二年八月十二日	96.80%	96.52%	54,962,000 美元	54,962,000 美元	物業投資
上海琴海置業有限公司(「琴海」)(iii)	中國 二零零二年十月二十八日	100%	—	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	物業投資
上海綠洲什格維花園酒店公寓有限公司(「什格維」)	中國 二〇〇二年十二月九日	56%	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	物業投資
瀋陽華銳世紀投資發展有限公司(「華銳世紀」)(iii)	中國 二零零四年十二月二十二日	51%	—	62,500,000 美元	62,500,000 美元	物業投資
瀋陽華建置業有限公司(「瀋陽華建」)	中國 二零零六年十一月三日	100%	—	14,500,000 美元	25,000,000 美元	物業投資

除以上所披露之外，本公司另有一些在英屬維爾京群島成立之投資控股子公司。上述位於中國境內之附屬公司均為有限責任公司。

- (i) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團收購上置物業部分股份，使本集團控股比例由40.33%增至64.2%。
- (ii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，遠洋信東清盤。
- (iii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團收購華銳世紀51%股份以及琴海100%的股份。企業合併披露詳細見附註42。

(b) 應收附屬公司款項

除應收安信置地的以3%（二零零五年：3%）之年利率計息之無抵押且無固定償還期的款項約71,500,000港元（二零零五年：約74,000,000港元）外，本公司其他應收附屬公司之款項均無抵押，免息且無固定還款期限。應收安信置地之款項的具體情況如下：

本公司於二零零二年五月二十九日公告本公司向第三方收購安信置地52%的權益。根據股東協議，本集團與賣方（持有剩餘48%股東權益）同意按照各自所持有的安信置地的股份，按照一般商業條款向安信置地提供股東貸款。安信置地系一家投資控股公司，其唯一的資產系持有某一物業發展項目99%的權益。於二零零六年十二月三十一日，安信置地的所有股東借款約71,500,000港元均由本集團提供。

12. 於聯營公司之投資

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	558,814	344,116	233,325	233,325
應佔聯營公司（虧損）／盈利	(74,278)	161,515	—	—
抵銷與一聯營公司順流交易 之未實現利潤	(6,984)	—	—	—
增加投資（附註b）	436,582	12,016	—	—
收購一聯營公司（附註a）	54,448	—	—	—
處置聯營公司權益 （附註a）／（附註c）	(415,958)	—	(233,325)	—
轉為附屬公司（附註11(a)）	(1,068)	—	—	—
利潤分配	—	(1,883)	—	—
儲備轉撥變動（附註20）	(18,300)	44,785	—	—
商譽減值	(2,468)	(2,729)	—	—
匯兌折算差額	18,859	994	—	—
年末餘額	<u>549,647</u>	<u>558,814</u>	<u>—</u>	<u>233,325</u>

於二零零六年十二月三十一日，集團股權位於如下聯營公司，該些聯營公司均未上市：

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
		二零零六年	二零零五年			
上海英特耐特網絡信息技術有限公司(「上海英特耐特」)(c)	中國 一九九五年一月九日	-	48.98%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	智能化住宅的 信息統發展
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國 一九九七年五月六日	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 二零零零年三月二十三日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品及計 算機軟硬件的 開發和銷售
上海電信住宅寬頻網絡有限公司 (「住宅寬頻」)	中國 二零零零年十月二十四日	39.19%	39.19%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售 及寬頻工程 的建設
上海金羅店開發有限公司 (原名：上海金羅店置業開發有限公司) (「金羅店」)(a)	中國 二零零二年九月二十六日	35.59%	45.26%	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地基礎設施 開發、投資物 業及經營一間 高爾夫球場
上海碩誠置業有限公司(「碩誠」)(b)	中國 二零零三年一月二十九日	44.53%	44.08%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	物業投資
中國新城鎮發展有限公司 (「中國新城鎮」)(a)	英屬維爾京群島 二零零六年一月四日	49%	-	50,935,231 美元	50,935,231 美元	投資控股

- (a) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司與金羅店另一外資合資企業夥伴(「外方投資者」)與中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)訂立協議(「協議」)。據此協議，本集團與外方投資者將於金羅店之股本權益45.26%及27.37%分別出售給中國新城鎮。本集團獲得4,900股中國新城鎮股份及票面總金額94,712,428.98港元，每股中國新城鎮股份轉換價格為26,792.76港元之可轉股票據(「可換股票據」)；外方投資者獲得5,100股中國新城鎮股份。除非已根據a)中國新城鎮股份首次於一家認可交易所開始買賣之日；及b)可換股票據發行日期後兩周年之日(「到期日」)，之條款及條件孰早轉換，可換股票據將於到期日按其本金之100%金額予以贖回。

於協議完成之後但於可轉股票據獲轉換前，本集團於金羅店之應佔權益由45.26%降至35.59%。

處置權益之收益約189,098,000港元於綜合損益表之「其他收益／(損失)－淨額」中列示(附註31)。可換股票據以「按公平值透過損益列賬的金融資產」於綜合資產負債表中列示(附註13)。

- (b) 於二零零六年十一月三日，本集團與碩誠之另外三方投資者訂立買賣協議（「買賣協議」），以約32,820,000港元之代價收購其合計擁有碩誠之55%股本權益。該收購代價，並與本集團之進一步增資款項約398,000,000港元，已於二零零六年十二月三十一日前付至碩誠。於二零零七年一月，碩誠已獲得更新之營業執照，本公司之特別股東會亦予以批准該收購。由此碩誠成為本集團之附屬公司。
- (c) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團處置一聯營公司－上海英特耐特之全部權益。處置權益之收益約2,344,000港元於綜合損益表之「其他收益／（損失）－淨額」中列示（附註31）。

於聯營公司之投資明細列示如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資於非上市公司，成本值				
－中國新城鎮	54,448	—	—	—
－金羅店	—	233,325	—	233,325
－住宅新技術	25,878	24,397	—	—
－碩誠	458,977	21,628	—	—
－住宅寬頻	19,906	19,225	—	—
－上海英特耐特	—	9,613	—	—
－奧達光	7,825	7,756	—	—
－上置物業管理	—	1,163	—	—
	<u>567,034</u>	<u>317,107</u>	<u>—</u>	<u>233,325</u>
代表：				
－收購時應佔聯營公司之淨資產	560,107	310,417	—	233,325
－收購產生之商譽	6,927	6,690	—	—
	<u>567,034</u>	<u>317,107</u>	<u>—</u>	<u>233,325</u>
累計商譽減值	(5,197)	(2,729)	—	—
應佔收購後損益減利潤分配	(12,190)	244,436	—	—
	<u>549,647</u>	<u>558,814</u>	<u>—</u>	<u>233,325</u>

本集團之重大聯營公司均為非上市公司，其信息列示如下：

(a) 金羅店

(i) 簡略綜合損益表－金羅店

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
收益	750,092	231,500
除稅前(虧損)/溢利	(14,744)	553,976
稅項	4,958	(183,513)
除稅後(虧損)/溢利	(9,786)	370,463
少數股東權益	60	102
所有者應佔淨(虧損)/溢利	<u>(9,726)</u>	<u>370,565</u>
本集團應佔除稅及少數股東 權益後淨(虧損)/溢利	<u>(4,402)</u>	<u>167,718</u>

(ii) 簡略綜合資產負債表－金羅店

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
資產		
非流動資產	2,394,864	1,386,839
流動資產	2,230,393	2,917,345
	<u>4,625,257</u>	<u>4,304,184</u>
權益及負債		
股本和儲備	1,081,119	1,092,030
少數股東權益	—	(60)
非流動負債	2,743,293	2,370,929
流動負債	800,845	841,285
	<u>4,625,257</u>	<u>4,304,184</u>

金羅店主要系從事為政府進行土地基礎設施開發、持有投資物業、經營酒店及會議中心以及經營一間高爾夫球場。

金羅店於二零零六年改變對土地基礎建設的收入確認政策，見附註2.22(h)。該條會計政策的變更已進行了追溯調整，同時二零零五年比較簡略的財務信息也已重新列示。

(b) 碩誠

(i) 簡略綜合損益表－碩誠

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收益	—	—
除稅前損失	(11,098)	(4,040)
稅項	(7,016)	1,333
除稅後損失	(18,114)	(2,707)
少數股東權益	65	20
所有者應佔淨損失	(18,049)	(2,687)
本集團應佔除稅及少數股東權益後淨損失	(8,122)	(1,209)

(ii) 簡略綜合資產負債表－碩誠

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產		
非流動資產	64,712	3,281
流動資產	3,033,515	1,754,215
	<u>3,098,227</u>	<u>1,757,496</u>
權益及負債		
股本和儲備	424,990	43,701
少數股東權益	112	172
非流動負債	547,593	951,552
流動負債	2,125,532	762,071
	<u>3,098,227</u>	<u>1,757,496</u>

碩誠主要系從事開發位於上海一重大以供出售之居住物業項目。

13. 按公平值透過損益列賬的金融資產

本集團

按公平值透過損益列賬的金融資產系中國新城鎮向本集團配發之可換股票據（見附註12(a)）。

上述可換股票據包括一嵌入衍生工具，即換股權。本集團將整個可換股票據指定為「按公平值透過損益列賬的金融資產」，而非將轉股權與主合同分離。

按公平值透過損益列賬的金融資產初始以公平價值紀錄。由於該可換票據不在市場流通，本集團聘請認可獨立估值師中和邦盟評估有限公司，利用評估技術取得該可換股票據的公平價值。

14. 以供出售之持有或發展中物業

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原值		
— 在中國上海	2,115,706	1,641,784
— 在中國瀋陽	259,602	—
	<u>2,375,308</u>	<u>1,641,784</u>

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，部分本集團所持有的以供出售之持有或發展中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

15. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
預付營業稅(附註26)	39,816	82,105	—	—
預付銷售佣金予房地產代理	12,116	29,110	—	—
預付設備款	10,320	4,794	—	—
其他	3,727	3,705	—	—
	<u>65,979</u>	<u>119,714</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

16. 其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
衍生金融工具保證金(a)	53,272	—	53,272	—
為收購附屬公司權益所支 付之誠意金(b)	—	288,378	—	—
借款(c)	—	44,031	—	44,031
應收子公司少數股東之款項(d)	168,631	64,110	—	—
其他	30,886	18,366	2,691	3,296
	<u>252,789</u>	<u>414,885</u>	<u>55,963</u>	<u>47,327</u>

- (a) 本集團簽訂一信用協議，以作為與外部銀行金融衍生工具之補充(附註25)。根據該信用協議，若該衍生工具的價格下降，本集團則必須為該衍生工具的未來結算而支付定金。於二零零六年十二月三十一日，本集團據此信用補充協議，向外部銀行支付6,800,000美元之定金(折合約53,200,000港元)。

- (b) 本集團及福程實業有限公司(「福程實業」)分別持有安信置地之52%及48%權益。安信置地持有安信復興之99%的權益。安信復興為一家於上海市市中心開發帶商場之豪華居住物業的物業開發公司。

於二零零五年十月十日，本集團與福程實業簽署意向書，以300,000,000元人民幣(折合約288,000,000港元)購買福程實業在此物業開發公司之商場的47.52%的間接收益權。與此收購相關，本集團已於二零零五年十月二十六日向福程實業所指定之國內收款公司支付300,000,000元人民幣作為誠意金。此誠意金無息，且於交易完成時此誠意金將轉做此交易之收購付款。該收購由二零零六年七月十日日本公司舉行之特別股東會議批准並完成。於收購日，福程實業於該商場之間接受益權約178,300,000港元。收購完成後，福程實業無權獲得安信上海和(或)安信復興利用該商場獲得之任何利潤、收入、股利和權益。

- (c) 於二零零四年五月，本公司向一家公司提供為期18個月之7,260,000美元的貸款(折合約56,600,000萬港幣)。該公司唯一董事為福程實業的股東及董事。該貸款的年利率為10%。尚未償還之餘額之後展期至二零零六年六月三十日。截至二零零六年十二月三十一日，該貸款及貸款利息已全部收回。
- (d) 應收附屬公司之少數股東款項無息且無固定收款期。於二零零六年十二月三十一日應收福程實業的餘額約人民幣169,000,000元(折合約169,000,000港元)。

應收附屬公司之少數股東的款項預計可於一年之內收回。其他應收款之賬面價值約與其公平價值相當。

17. 應收賬款

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收賬款	22,163	10,587
減：壞賬準備	(1,977)	—
	<u>20,186</u>	<u>10,587</u>

應收賬款賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
1年以內	10,067	10,587
1年至2年	10,119	—
2年以上	1,977	—
	<u>22,163</u>	<u>10,587</u>

本集團之應收賬款以人民幣記錄，應收賬款之賬面價值約與其公平價值相當。

由於本集團擁有大量客戶群，此應收賬款並無相關信貸風險。於報告日期，應收賬款之最高信用風險為上述應收款之公平值。

18. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
現金	417	138	217	22
活期存款	1,010,326	1,025,648	61,089	19,344
短期存款	—	350,000	—	350,000
現金及現金等價物	1,010,743	1,375,786	61,306	369,366
已抵押之存款(a)	11,068	12,330	—	12,330
限制性銀行存款	4,093	7,701	—	—
現金及銀行存款	<u>1,025,904</u>	<u>1,395,817</u>	<u>61,306</u>	<u>381,696</u>

- (a) 於二零零六年十二月三十一日，約11,000,000港元之銀行存款因作為銀行票據擔保而被限制使用(二零零五年：12,300,000港元之銀行存款因作為銀行短期借款擔保而被限制使用，見附註21)。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，活期存款之實際年利率為0.72%至2.75%(二零零五年：實際年利率為0.72%至3%)。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，短期存款之實際年利率為4.07%。所有的短期存款之原始到期期間均為一至兩個月。

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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港元	45,330	381,061	45,218	380,971
美元	71,083	79,527	16,088	725
人民幣	909,491	935,229	—	—
	<u>1,025,904</u>	<u>1,395,817</u>	<u>61,306</u>	<u>381,696</u>

19. 股本

本集團及本公司

	股份數目 (千計)	金額		合計 港幣千元
		普通股 港幣千元	股份溢價 港幣千元	
於二零零五年一月一日	1,354,800	135,480	596,091	731,571
行使購股權時派發股份(a)	51,000	5,100	16,930	22,030
發行以股代息股份(b)	35,930	3,593	27,306	30,899
可換股債券轉股時發行股份	68,100	6,810	67,761	74,571
於二零零五年十二月三十一日	1,509,830	150,983	708,088	859,071
行使購股權時派發股份(a)	1,500	150	1,150	1,300
發行以股代息股份(b)	22,925	2,293	34,892	37,185
可換股債券轉股時發行股份(c)	398,805	39,880	431,476	471,356
發行股份－配售(d)	212,000	21,200	481,018	502,218
於二零零六年十二月三十一日	<u>2,145,060</u>	<u>214,506</u>	<u>1,656,624</u>	<u>1,871,130</u>

普通股的授權數目總額為4,000,000,000股(二零零五年：4,000,000,000股)，每股面值為0.10港元(二零零五年：每股面值0.10港元)。所有已發行股份均已全數繳足。

(a) 購股權

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。

尚未行使之購股權股份數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零零六年		二零零五年	
	平均行使價 每股港元	購股權	平均行使價 每股港元	購股權
年初數	0.87	1,500,000	0.43	51,000,000
本年授出數		—	0.87	1,500,000
本年行使數(i)	0.87	(1,500,000)	0.43	(51,000,000)
年末數		—	0.87	1,500,000

(i) 於二零零六年度，500,000股購股權及1,000,000股購股權分別被行使(二零零五年：50,000,000股購股權及1,000,000股購股權分別被行使)，行使價格分別為每股0.94港元及0.83港元(二零零五年：行使價格分別為每股0.43港元及0.53港元)。

於年底，尚未行使的購股權列示如下：

到期日	行使價格 每股港元	購股權數量		歸屬比例	
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
二零零八年三月四日	0.94	—	500,000	—	100%
二零零八年六月二十七日	0.83	—	1,000,000	—	100%
		—	1,500,000		

(b) 根據二零零六年五月十一日通過之股東會議決議，本公司提供以股代息派發末期股息的方式，惟股東可選擇收取面值為每股0.1港元之普通股股份代替現金股息(附註38)。因此，於本年度增發之股份如下：

	新發行之普通股 數量	每股普通股股 份發行價格	發行日期
截至二零零五年十二月三十一日 止年度末期股息	22,925,145	1.622港元	二零零六年六 月十二日

- (c) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，債券持有人已以相關轉換價格行使可換股債券之換股權，據此本公司發行下述普通股股份：

普通股股份發行日期	可換股債券1 (1.116港元的普通股)		可換股債券2 (1.35港元的普通股)	
	可換股債券面值	新發行普通股股份 數量	可換股債券面值	新發行普通股股份 數量
2006年1月	11,000,000	9,856,630	—	—
2006年2月	62,000,000	55,555,551	—	—
2006年3月	102,000,000	91,397,842	—	—
2006年4月	43,000,000	38,530,464	181,000,000	134,074,071
2006年5月	—	—	8,000,000	5,925,925
2006年7月	8,000,000	7,168,458	—	—
2006年9月	—	—	8,000,000	5,925,925
2006年11月	—	—	31,000,000	22,962,961
2006年12月	—	—	37,000,000	27,407,406
	<u>226,000,000</u>	<u>202,508,945</u>	<u>265,000,000</u>	<u>196,296,288</u>

- (d) 於二零零六年十二月五日，好時光資源有限公司，施建先生及本公司與花旗集團全球市場香港期貨與證券有限公司達成配售協議（「配售協議」）。根據配售協議，好時光資源有限公司同意有條件按配售價認購212,000,000股新股份，相當於本公司現有已發行股本之約11.12%，及本公司經認購擴大之已發行股本之約10.01%。該新股認購價為每股2.42港元。發行成本約10,822,000港元。

20. 其他儲備

本集團

	可換股債券 港幣千元	購股權 港幣千元	高爾夫球 場及酒店 物業重估 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (a)	匯兌儲備 港幣千元	合計 港幣千元
二零零四年十二月 三十一日餘額	32,860	—	—	44,793	(634)	77,019
聯營公司持有之部分資產						
重估溢利(扣除稅項)	—	—	35,946	—	—	35,946
溢利撥備	—	—	—	11,931	—	11,931
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	24,783	24,783
授出購股權	—	248	—	—	—	248
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(8,269)	—	—	—	—	(8,269)
發行可換股債券—權益部 分(附註23)	3,852	—	—	—	—	3,852
二零零五年十二月 三十一日餘額	28,443	248	35,946	56,724	24,149	145,510
二零零五年十二月 三十一日餘額	28,443	248	35,946	56,724	24,149	145,510
聯營公司持有之部分資產						
重估損失(扣除稅項)	—	—	(18,300)	—	—	(18,300)
聯營公司股權出售之 儲備轉撥	—	—	(3,626)	—	—	(3,626)
聯營公司持有之部分資產 折舊轉撥	—	—	(2,008)	—	—	(2,008)
溢利撥備	—	—	—	21,170	—	21,170
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	39,796	39,796
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(27,235)	—	—	—	—	(27,235)
二零零六年十二月 三十一日餘額	1,208	248	12,012	77,894	63,945	155,307

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

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

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

本公司

	可換股債券 港幣千元	購股權 港幣千元	匯兌差異 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
二零零五年一月一日餘額	32,860	—	—	(233)	32,627
授出購股權(附註19)	—	248	—	—	248
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(8,269)	—	—	—	(8,269)
發行可換股債券—權益部分 (附註23)	3,852	—	—	—	3,852
二零零五年十二月三十一日餘額	28,443	248	—	(233)	28,458
貨幣匯兌差額	—	—	47,664	—	47,664
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(27,235)	—	—	—	(27,235)
二零零六年十二月三十一日餘額	<u>1,208</u>	<u>248</u>	<u>47,664</u>	<u>(233)</u>	<u>48,887</u>

21. 借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
短期銀行借款				
－抵押借款	263,760	20,000	—	20,000
－無抵押借款	75,000	—	75,000	—
其他短期借款				
－無抵押借款	17,916	—	—	—
短期借款合計	<u>356,676</u>	<u>20,000</u>	<u>75,000</u>	<u>20,000</u>
長期銀行借款				
－抵押借款	1,410,522	1,295,695	289,790	430,560
長期銀行借款到期情況如下：				
－1年內到期	235,469	465,141	144,895	128,700
－1至2年內到期	229,497	554,797	144,895	160,680
－2至3年內到期	945,556	275,757	—	141,180
	1,410,522	1,295,695	289,790	430,560
減：一年內到期之長期借款	(235,469)	(465,141)	(144,895)	(128,700)
長期借款	<u>1,175,053</u>	<u>830,554</u>	<u>144,895</u>	<u>301,860</u>

短期銀行借款－抵押借款

於二零零六年十二月三十一日，約40,000,000港元之短期銀行借款(二零零五年：無)系由本集團之租賃土地抵押。

於二零零六年十二月三十一日，約224,000,000港元之短期銀行借款(二零零五年：無)系由本公司及一附屬公司共同擔保。

於二零零五年十二月三十一日，約20,000,000港元之短期銀行借款系本公司安排由約12,000,000港元的定期存款抵押後開具的備用信用證擔保(附註18)。

其他短期借款－無抵押借款

於二零零六年十二月三十一日，約18,000,000港元之短期借款來源一家國有資產管理公司。

長期銀行借款－抵押借款

於二零零六年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約1,120,000,000港元(二零零五年：約472,000,000港元)係由本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或發展中物業及在建工程抵押。

於二零零五年十二月三十一日，長期銀行借款中約382,000,000港元係21家新成立於英屬維爾京群島之附屬公司以購買21套安信復興開發之住宅為目的所借。此抵押借款由本公司、上述21家成立於英屬維爾京群島之附屬公司及本公司董事會主席施建先生擔保，由本集團持有之22家成立於英屬維爾京群島之附屬公司(包括21家新成立於英屬維爾京群島之附屬公司)的普通股股份抵押，該股份代表本集團所持之淨資產約303,000,000港元，以及由上述21家成立於英屬維爾京群島之附屬公司所購買之21套住宅抵押共同擔保。該協議下利率為倫敦銀行同業拆借利率上浮1.85%。於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團歸還部分擔保貸款，且處置了其中一家成立於英屬維爾京群島之附屬公司，並歸還其抵押之相應銀行貸款。於二零零六年十二月三十一日，該長期銀行借款餘額減少至約290,000,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，長期銀行借款中約394,000,000港元為銀行安排的上海企業年金中心借款(委托借款)。此借款由本集團的租賃土地及部分持作長期投資之發展中物業抵押。根據此借款協議年息為6.92%。本集團於二零零六年內已還清該長期銀行借款。

於二零零五年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約48,000,000港元系根據二零零三年五月二十三日與多家金融機構所簽訂的財團借款協議所借之款項。此借款協議授信額度約121,000,000港元，期限為借款協議簽訂日起三年。該協議下利率為香港銀行同業拆借利率上浮1.5%。該等借款系由本集團所持之超能通訊有限公司之普通股作為抵押，該股權代表的由本集團所持之淨資產約178,000,000港元。本集團於二零零六年內已還清該長期銀行借款。

銀行借款抵押安排合計

於二零零六年十二月三十一日，前述段落所披露的本集團的短期銀行借款、長期銀行借款及銀行授信額度係由租賃土地約430,000,000港元(二零零五年：約504,000,000港元)(附註8)、持作長期投資之發展中物業零港元(二零零五年：約65,000,000港元)(附註9)、供出售之持有或發展中物業約990,000,000港元(二零零五年：約460,000,000港元)(附註14)以及在建工程約1,119,000,000港元(二零零五年：約460,000,000港元)(附註6)抵押。

於結算日的實際利率如下：

	二零零六年			二零零五年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	5.5000%	—	6.1227%	5.5960%	—	—
其他短期借款	—	—	5.5200%	—	—	—
長期銀行借款	—	7.2500%	6.5552%	—	6.2175%	6.3339%

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平價值相當。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港元	75,000	20,000	75,000	20,000
美元	289,789	430,560	289,790	430,560
人民幣	1,402,409	865,135	—	—
	<u>1,767,198</u>	<u>1,315,695</u>	<u>364,790</u>	<u>450,560</u>

於結算日本集團有下列未提取之借款授信額度：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
浮息授信額度		
— 1年內到期	25,000	67,676
— 1年以上到期	179,158	19,500
	<u>204,158</u>	<u>87,176</u>

22. 有擔保票據

本集團及本公司

	二零零六年	
	美元千元	等值港元 港幣千元
有擔保票據發行面值	200,000	1,604,718
減：發行費用	(6,841)	(54,890)
公平價值初始確認	193,159	1,549,828
累計匯兌收益	—	(43,188)
加：累計利息費用(附註34)	12,282	95,802
減：累計支付利息	(8,625)	(67,275)
	<u>196,816</u>	<u>1,535,167</u>

於二零零六年四月二十四日，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」)，該票據於二零一三年四月二十四日(「到期日」)到期。該票據由本集團所有不在中國境內成立之附屬投資控股公司(除安信置地(上海)有限公司以外)提供共同擔保。

由二零零六年十月二十四日起，有擔保票據之利息須於每半年於四月二十四日及十月二十四日到期支付；且於有擔保票據之本金，本公司設有如下贖回方式：

- 於二零零九年四月二十四日前，本公司可選擇以若干股權發售之所得款項現金淨額，分一次或多次按相等於108.625%本金額之贖回價，贖回票據之本金總額最多達35%及直至贖回日期為止之應計及未支付利息。或；

- b) 本公司可於到期日前隨時或不時按等同票據本金額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。

由於贖回期權的公平價值並不重大，沒有單獨記錄。

於二零零六年四月二十五日，該有擔保票據開始於聯交所交易。

於二零零六年十二月三十一日，該有擔保票據之公平價值約1,524,000,000港元，該公平價值乃根據市場報價計算所得。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%。

23. 可換股債券

本集團及本公司

於二零零四年五月三日，本公司以每股普通股轉換價格1.116港元，發行本金總額302,000,000港元，於二零零九年五月三日期滿（「到期日」）之零息可換股債券。除非之前已贖回、轉換或購買及已注銷，該等債券將於到期日按本金額之111.63%贖回。（「可換股債券1」）

於二零零五年十一月九日，本公司以每股普通股初步轉換價1.35港元（可於二零零六年十一月九日調整一次），發行本金總額386,000,000港元，於二零一零年十一月九日期滿（「到期日」）之可換股債券。該債券年息3.5%且於每周年初予以支付。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、轉換或購買及取消該，該可換股債券將於到期日按本金額之110%贖回。（「可換股債券2」）

賣出之賣出期權（債券持有人之提早贖回權）、買入之買入期權（債券發行人之提早贖回權）以及負債部分和權益兌換部份的公平值於發行債券時釐定。

記錄於負債中之負債部份之公平值，根據相同類別之非可換股債券之市場利率釐定，並扣除相應之交易成本。記錄於衍生金融負債之賣出之賣出期權的公平值，每年重估，重估增減額於損益表列支。剩餘金額相當於權益兌換部份的價值，扣除遞延所得稅後，記錄在股東權益之其他儲備中（附註20）。

在資產負債表確認的可換股債券計算如下：

	二零零六年		合計 港幣千元
	可換股債券1 港幣千元	可換股債券2 港幣千元	
發行的可換股債券的票面值	302,000	386,000	688,000
扣減發行費用	(11,160)	(19,811)	(30,971)
扣減賣出之賣出期權	(15,845)	(17,416)	(33,261)
權益部分(附註20)	(32,860)	(3,852)	(36,712)
於發行時初步確認的負債部份	242,135	344,921	587,056
累計匯兌收益	(874)	(5,929)	(6,803)
累計利息費用(附註34)	30,732	26,124	56,856
累計預付利息費用	—	(20,125)	(20,125)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註19, 20)	(271,993)	(238,431)	(510,424)
於十二月三十一日的負債部分	—	106,560	106,560
減：記錄於流動負債部分	—	(106,560)	(106,560)
記錄於非流動負債部分	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	二零零五年		合計 港幣千元
	可換股債券1 港幣千元	可換股債券2 港幣千元	
發行的可換股債券的票面值	302,000	386,000	688,000
扣減發行費用	(11,160)	(19,811)	(30,971)
扣減賣出之賣出期權	(15,845)	(17,416)	(33,261)
權益部分(附註20)	(32,860)	(3,852)	(36,712)
於發行時初步確認的負債部份	242,135	344,921	587,056
累計利息費用(附註34)	26,532	2,335	28,867
累計預付利息費用	—	(13,510)	(13,510)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註19, 20)	(66,301)	—	(66,301)
於十二月三十一日的負債部分	202,366	333,746	536,112
減：記錄於流動負債部分	(202,366)	—	(202,366)
記錄於非流動負債部分	—	333,746	333,746
	<u>—</u>	<u>333,746</u>	<u>333,746</u>

於二零零六年十二月三十一日，無尚未轉換之可換股債券1(二零零五年：尚未轉換之可換股債券1的面值為226,000,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，負債部分之公平值約零港元(二零零五年：負債部分公平值以未來現金流量按借款利率6.045%折算確認約209,000,000港元)。可換股債券1之利息費用按6.822%之實際利率釐定，並列賬於負債部分。

於二零零六年十二月三十一日，尚未轉換之可換股債券2的面值為121,000,000港元(二零零五年：尚未轉換之可換股債券2的面值為386,000,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，負債部分之公平值約106,140,000港元，該公平值以未來現金流量按

借款利率8.891%–9.045%折算確認(二零零五年：可轉換債券2公平值約367,000,000港元，以未來現金流量按借款利率6.045%折算確認)。可換股債券2之利息費用按8.125%之實際利息率釐定，並列賬於負債部分。

衍生金融工具－賣出之賣出期權

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	28,186	15,466
可換股債券轉入	—	17,417
公平價值溢利(附註31)	(17,400)	(4,697)
年末餘額	<u>10,786</u>	<u>28,186</u>

由於買入之買入期權的公平價值並不重大，沒有單獨記錄。

於二零零六年十二月三十一日，衍生金融工具的公平值由中和邦盟評估有限公司根據Binomial評估方法確認。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，面值226,000,000港元(二零零五年：面值76,000,000港元)之可換股債券1已轉換為202,508,945股本公司普通股股份(二零零五年：68,100,354股普通股股份)(附註19)。

於二零零六年十二月三十一日，面值265,000,000港元(二零零五年：無)之可換股債券2轉換為196,296,288股本公司普通股股份(二零零五年：無)(附註19)。

於二零零六年十二月三十一日，由於自二零零七年十一月九日始，可轉股債券2之持有者可按照選擇條款執行轉股權，故可轉股債券2之價值以流動負債列示。

24. 遞延所得稅

本集團

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

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過1年後收回的遞延稅項資產	—	1,322
— 在1年內收回的遞延稅項資產	8,122	17,763
	<u>8,122</u>	<u>19,085</u>

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
遞延稅項負債：		
— 超過1年後支銷的遞延稅項負債	(268,243)	(4,384)
— 在1年內支銷的遞延稅項負債	(14,926)	—
	<u>(283,169)</u>	<u>(4,384)</u>

遞延所得稅賬的總變動如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	14,701	14,573
在損益表確認(附註35)	(214,594)	(197)
收購附屬公司(附註42)	(74,596)	—
清盤附屬公司	2,813	—
匯兌差額	(3,371)	325
年末餘額	<u>(275,047)</u>	<u>14,701</u>

年內遞延稅項資產及遞延稅項負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷餘額的變動如下：

遞延稅項資產：

	可於 未來抵減之 稅務虧損 港幣千元	公平值損失 港幣千元	企業合併 產生可於 未來抵減之 稅務虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年一月一日	18,113	1,293	—	19,406
在損益表確認	(749)	—	—	(749)
匯兌折算差額	399	29	—	428
於二零零五年十二月 三十一日	<u>17,763</u>	<u>1,322</u>	<u>—</u>	<u>19,085</u>
在損益表確認	(7,210)	(1,345)	—	(8,555)
收購附屬公司(附註42)	—	—	4,476	4,476
匯兌折算差額	502	23	—	525
於二零零六年十二月 三十一日	<u>11,055</u>	<u>—</u>	<u>4,476</u>	<u>15,531</u>

遞延稅項負債：

	公平值收益 港幣千元	其他 港幣千元	企業合併 產生之 公平值收益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年一月一日	3,670	1,163	—	4,833
在損益表確認	(728)	177	—	(551)
匯兌折算差額	81	21	—	102
於二零零五年十二月三十一日	3,023	1,361	—	4,384
在損益表確認	191,248	14,791	—	206,039
收購附屬公司(附註42)	—	—	79,072	79,072
清盤附屬公司	(2,813)	—	—	(2,813)
匯兌折算差額	3,586	310	—	3,896
於二零零六年十二月三十一日	195,044	16,462	79,072	290,578

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

遞延稅項負債主要系可於未來支銷的投資物業重估收益及企業合併產生之公平值收益引致臨時性差異的稅務影響。

於二零零六年十二月三十一日並無重大尚未計提的遞延稅項。

25. 衍生金融工具

本集團及本公司

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
可換股債券賣出之賣出期權(附註23)	10,786	28,186
固定利率的貨幣調期合同(a)	232,852	—
	243,638	28,186

(a) 固定利率的貨幣調期合同

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	—	—
初始確認	—	—
調期合同之定期結算	21,491	—
公平值損失(附註31)	211,361	—
年末餘額	232,852	—

於二零零六年十二月三十一日，調期合同的公平值由銀行根據貼現現金流量評定。

26. 預售發展中物業之預收賬款

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
預售發展中物業之預收賬款	963,755	1,996,548

本集團於物業尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，較多的銷售金額須於簽署預售合同之時即刻支付。本集團收到之預收賬款毋須承擔利息費用。營業稅通常由稅務局根據預收賬款的5%徵收，並作為預付營業稅列賬於「預付款項及其他流動資產」（附註15）。

27. 應付賬款

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付賬款	860,701	361,027

應付賬款款主要系物業建造所產生。

應付賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
1年以內	854,779	357,238
1年至2年	5,175	3,789
2年以上	747	—
	<u>860,701</u>	<u>361,027</u>

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。

應付賬款之賬面值約與其公平值相當。

28. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付土地出讓金	719,135	—	—	—
收取少數股東之關聯方款項	111,092	—	—	—
收取保證金	36,575	16,358	—	—
應付營業稅及附加稅(附註29(a))	15,880	4,293	—	—
應付附屬公司少數股東之股息	13,186	6,426	—	—
應計銷售佣金	1,204	9,921	—	—
其他	35,998	23,704	3,403	6,759
	<u>993,070</u>	<u>60,702</u>	<u>3,403</u>	<u>6,759</u>

其他應付款及應計項目之賬面值約與其公平值相當。

29. 收益

於年內已確認的收益如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售持有或發展中物業之收益	2,723,347	1,345,903
建造智能化網絡基礎設施之收益	12,107	8,684
網絡硬件設備銷售收入及智能化 住宅網絡設備安裝收益	18,674	23,565
物業出租收益(附註7)	14,886	1,321
其他	6,081	—
	<u>2,775,095</u>	<u>1,379,473</u>
減：銷售稅金(a)	(153,635)	(70,200)
	<u>2,621,460</u>	<u>1,309,273</u>

(a) 銷售稅金

銷售稅金包括營業稅及附加稅

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

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

30. 其他收益－淨額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
政府補貼	—	7,057
利息收入－定期貸出款(附註16(c))	1,958	6,244
利息收入－給予聯營公司之貸款(附註43(b))	8,860	16,817
	<u>10,818</u>	<u>30,118</u>

31. 其他收益／(損失)－淨額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資物業公平值溢利／(損失)(附註7)	579,540	(2,206)
按公平值透過損益列賬的衍生金融工具：		
－公平值(損失)／溢利(已實現及未實現) (附註23、25)	(193,961)	4,697
物業、機器及設備處置(損失)／溢利	(379)	6,490
處置聯營公司權益溢利(附註12(a)及附註12(c))	191,442	—
清盤附屬公司損失(附註11(a))	(5,538)	—
與少數股東交易損失(附註16(b))	(118,224)	—
企業合併溢利(附註42(a))	17,266	—
其他	(2,898)	1,310
	<u>467,248</u>	<u>10,291</u>

32. 按性質分類的費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
物業、機器及設備折舊(附註6)	5,574	5,700
僱員福利開支－除董事薪酬(附註33)	49,208	30,648
銷售成本		
－持有或發展中物業成本	1,442,016	821,270
－房產租賃成本	377	260
－網絡基礎設施建設成本	12,156	7,520
－存貨成本	16,310	20,015
－其他	3,518	—
辦公室經營租賃費用	6,944	6,896
物業銷售佣金	85,295	1,261
廣告成本	18,603	15,500
核數師酬金	2,966	2,200
維修基金	7,926	5,014
提取壞賬準備	1,977	—
商譽減值(附註12)	2,468	2,729
淨匯兌損失	16,752	411
其他費用	40,776	28,273
	<u>1,712,866</u>	<u>947,697</u>
銷售成本、營銷成本及行政費用總計		

33. 僱員福利開支

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
工資及薪酬	38,887	27,038
退休和社會福利	10,321	3,362
授予主要管理層的購股權 (附註43(b))	—	248
	<u>49,208</u>	<u>30,648</u>
平均員工人數	<u>1,154</u>	<u>813</u>

(a) 董事及高級管理層薪酬

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

董事姓名	薪金 港幣千元	二零零六年		合計 港幣千元
		袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	
執行董事				
— 施建先生	1,700	—	—	1,700
— 李耀民先生	1,600	—	—	1,600
— 虞海生先生	1,500	—	—	1,500
— 錢仍輝先生	1,500	—	—	1,500
— 蔣旭東先生	240	—	—	240
非執行董事				
— 張永銳先生	—	300	—	300
— 王汝笠先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
— 桑榮林先生	—	—	—	—
— 楊國榮先生	—	150	—	150
— 基倫勛爵	—	200	—	200
— 耿毓修先生	—	120	—	120
— 葉怡福先生	—	200	—	200

董事姓名	薪金 港幣千元	二零零五年		合計 港幣千元
		袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	
執行董事				
— 施建先生	2,000	—	—	2,000
— 李耀民先生	1,558	—	1,100	2,658
— 虞海生先生	1,500	—	—	1,500
— 錢仍輝先生	1,000	—	—	1,000
— 蔣旭東先生	970	—	—	970
非執行董事				
— 張永銳先生	—	300	—	300
— 王汝笠先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
— 桑榮林先生	—	58	—	58
— 楊國榮先生	—	150	—	150
— 基倫勛爵	—	200	—	200
— 耿毓修先生	—	120	—	120
— 葉怡福先生	—	200	—	200

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，李耀民先生獲得一輛轎車並已作為其他福利列賬。

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，非執行董事王汝笠先生及獨立非執行董事桑榮林先生放棄其酬金（二零零五年：非執行董事王汝笠先生放棄其酬金）。

(b) 五位最高薪酬人士

本年度本集團五位最高薪酬的人士中的四位（二零零五年：四位），其薪酬已在上文呈報的分析中反映。本年度支付予其餘一位（二零零五年：一位）人士的薪酬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
基本薪金、服務房屋津貼、購股權、 其他津貼和實物利益	1,755	1,548
退休計劃	12	60
	<u>1,767</u>	<u>1,608</u>

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零零六年	二零零五年
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	1

34. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
利息費用		
銀行貸款及其他貸款利息—須於5年內全部償還	111,015	52,702
有擔保票據利息—5年後全部償還(附註22)	95,802	—
可換股債券1利息—須於5年內全部償還(附註23)	4,200	15,519
可換股債券2利息—須於5年內全部償還(附註23)	23,789	2,335
借貸安排費	1,025	1,467
融資收入—融資活動之匯兌淨收益	(67,321)	(3,407)
融資成本總額	168,510	68,616
融資收入—銀行短期存款利息收入	(48,353)	(7,129)
融資成本淨額	120,157	61,487
減：資本化作為持有或發展中物業的成本	(109,158)	(39,456)
於損益表中列支的融資成本淨額	10,999	22,031

截至二零零六年十二月三十一日止年度，利息加權平均資本化率為5.92%（二零零五年：5.27%）。

35. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期稅項		
— 企業所得稅	227,691	130,787
— 土地增值稅	288,680	36,388
	<u>516,371</u>	<u>167,175</u>
遞延稅項(附註24)		
— 企業所得稅	214,594	197
— 土地增值稅	—	—
	<u>214,594</u>	<u>197</u>
稅項支出	<u>730,965</u>	<u>167,372</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團之主要經營業務於中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除永高建設之外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設系註冊於經濟技術開發區所在城市的老城區之中外合資生產型企業，二零零六年度按27%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於二零零六年十二月三十一日，預付所得稅約23,000,000港元(二零零五年：約47,000,000港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。

(c) 土地增值稅

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

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%至2%。預交之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於二零零六年十二月三十一日，預付土地增值稅約4,000,000港元(二零零五年：約8,000,000港元)。

本集團稅項與假若採用本集團一般適用之稅率33%而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前盈利	1,301,383	541,469
調節：應佔聯營公司虧損／(盈利)	74,278	(161,515)
	<u>1,375,661</u>	<u>379,954</u>
按適用稅率33%計算之稅項金額 (二零零五年：33%)	453,968	125,385
無須課稅之收入的所得稅影響	(83,557)	—
不可扣稅的費用及損失的所得稅影響	167,672	10,059
可扣稅的土地增值稅的所得稅影響	(95,264)	(12,008)
以前年度未確認的稅務虧損之遞延稅項的確認	—	9,087
附屬公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(534)	(1,539)
	<u>442,285</u>	<u>130,984</u>
中國大陸企業所得稅	288,680	36,388
中國大陸土地增值稅		
	<u>730,965</u>	<u>167,372</u>

36. 本公司權益持有人應佔溢利

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔的溢利在本公司賬目中處理的數額約52,800,000港元(二零零五年：約76,100,000港元)。

37. 每股溢利

基本

每股基本溢利根據本公司權益持有人應佔溢利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	252,371	301,173
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,851,898	1,487,900
	<u>13.63 港仙</u>	<u>20.24 港仙</u>

攤薄

在計算每股攤薄溢利時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有兩類具有稀釋性的潛在普通股：可換股債券和購股權。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔溢利亦扣除可換股債券利息費用和公平值評估的稅後影響數。對於購股權，應根據股票的市場價格(根據

本公司全年平均股價計算)和尚未行使之購股權所附的認購價格,計算無償發行之普通股(「紅利股票」)的數量。該紅利股票被加至已發行之普通股,但是股東應佔溢利不予以調整。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
股東應佔溢利	252,371	301,173
賣出之賣出期權公平價值評估的 稅後影響數(附註23)	(17,400)	(4,697)
可換股債券利息費用的稅後影響數	19,554	16,801
用以釐定每股攤薄溢利的溢利	<u>254,525</u>	<u>313,277</u>
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,851,898	1,487,900
調整:		
—可換股債券(千股)	221,453	279,346
—購股權(千股)	198	4,437
用以計算每股攤薄溢利之已發行普通股之 加權平均數(千股)	<u>2,073,549</u>	<u>1,771,683</u>
每股攤薄溢利(每股港元)	<u>12.27 港仙</u>	<u>17.68 港仙</u>

38. 股息

於二零零六年度及二零零五年度內支付的股息分別約42,921,000港元(每股0.043港元)及約16,287,000港元(每股0.033港元)。已於二零零七年三月三十日舉行之董事大會上建議按二零零七年四月二十七日的在冊股東擁有之股份數派發二零零六年的股息每股0.020港元。根據二零零七年三月三十日之已發行股份2,154,689,921股計算,股息合計約44,000,000港元。本財務報表未反映此項應付股息,其將於截至二零零七年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
擬派末期股息每股普通股0.020港元 (二零零五年:0.043港元)	<u>44,000</u>	<u>69,000</u>

根據二零零六年五月十一日通過之股東會議決議,本公司提供以股代息派發末期股息的方式,惟股東可選擇收取面值為每股0.1港元之普通股股份代替每股0.043港元之現金股息。於二零零六年六月五日(股東行使選擇權日),合計持有981,912,571股份之股東選擇現金股息且已支付之現金股息約42,921,000港元。同時合計持有864,757,827股份之股東選擇以股代息且已以每股1.622港元派發22,925,145股份(附註19(b))。

39. 綜合現金流量表

除稅後盈利與經營活動之現金流量淨額調整表：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅後盈利	570,418	374,097
調整：		
稅項	730,965	167,372
物業、機器及設備折舊 (附註6)	5,574	5,700
商譽之減值準備 (附註12)	2,468	2,729
壞賬準備 (附註17)	1,977	—
企業合併溢利 (附註31)	(17,266)	—
處置物業、機器及設備 (損失) / 溢利	379	(6,490)
與少數股東交易之損失 (附註31)	118,224	—
貨幣互換合同之公平價值損失 (附註25)	211,361	—
衍生金融工具公平價值收益 (附註23)	(17,400)	(4,697)
附屬公司清盤損失 (附註31)	5,538	—
處置聯營公司權益溢利 (附註31)	(191,442)	—
應佔聯營公司虧損 / (盈利)	74,278	(161,515)
投資物業評估 (增值) / 減值 (附註31)	(579,540)	2,206
利息收入 (附註30)	(10,818)	(23,061)
於損益表列賬之淨融資成本 (附註34)	10,999	22,031
	<u>915,715</u>	<u>378,372</u>
營運資金變動前之營業盈利		
限制性銀行存款減少 / (增加) (附註18)	3,608	(6,261)
租賃土地減少	51,375	10,161
以供出售之持有或發展中物業增加	(587,848)	(203,197)
在建工程合約減少 / (增加)	583	(9,446)
存貨增加	(201)	(67)
應收關聯公司款項 (增加) / 減少	(2,118)	39,871
預付款項及其他流動資產減少 / (增加)	53,760	(72,333)
其他應收款減少 / (增加)	4,250	(13,663)
應收賬項增加	(11,577)	(3,143)
應付賬項增加	279,842	46,621
其他應付款項及應計項目減少	(590,655)	(29,959)
應付關聯公司款項增加	94	390
預售物業之預收款項 (減少) / 增加	(1,087,111)	284,160
	<u>(970,283)</u>	<u>421,506</u>

40. 或有負債

有關若干本集團之出售物業，本公司之附屬公司綠洲花園，航頭高夫及華銳世紀協助買家完成按揭貸款程序，並在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於二零零六年十二月三十一日，尚未結清的擔保金額約58,000,000港元（二零零五年：約33,000,000港元）；另外，本集團的部分銀行存款約3,655,000港元（二零零五年：約990,000港元）亦因上述程序而被限制使用。

於二零零六年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團及金羅店的其他投資者根據各自對金羅店的持股比例為金羅店之銀行借款提供擔保，本集團承擔部分約35,000,000港元（附註43(b)）。

41. 承諾事項

(a) 資本承諾

於結算日仍未產生之資本承諾如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
持作長期投資之發展中物業：		
－已簽約但未撥備	62,627	110,693
－已批准但未簽約	448,505	26,641
	<u>511,132</u>	<u>137,334</u>
以供出售之持有或發展中物業		
－已簽約但未撥備	293,743	526,788
－已批准但未簽約	954,488	393,868
	<u>1,248,231</u>	<u>920,656</u>
	<u><u>1,759,363</u></u>	<u><u>1,057,990</u></u>

(b) 經營租約承諾－本集團為承租人

本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
不超過1年	6,424	3,794
超過1年但不超過5年	9,538	6,747
	<u>15,962</u>	<u>10,541</u>

42. 企業合併

- (a) 於二零零六年八月一日，本集團完成收購華銳世紀之51%權益，該公司乃中國大陸瀋陽市一物業開發公司。自收購日至二零零六年十二月三十一日止，華銳世紀處於物業開發階段，無營業收入。

已收購華銳世紀之資產淨值及有關企業合併溢利如下：

	港幣千元
收購代價：	
－現金支付	203,045
已收購資產淨值之公平值	
－列示如下：	<u>(220,311)</u>
企業合併溢利(附註31)	<u><u>(17,266)</u></u>

於收購日華銳世紀之資產及負債列示如下：

	公平值 港幣千元	被收購方之 賬面值 港幣千元
物業、機器及設備	621	621
以供出售之發展中物業	161,084	161,084
持作長期投資之發展中物業	174,508	174,508
租賃土地	914,551	743,214
遞延稅項資產	—	2,404
其他應收款	3,836	3,836
現金及現金等價物	3,261	3,261
應付賬款及其他應付款	700,013	700,013
預售發展中物業之預收賬款	53,812	53,812
借款	17,916	17,916
遞延稅項負債	54,137	—
	<u>431,983</u>	<u>317,187</u>
淨資產	431,983	317,187
少數股東權益(49%)	<u>(211,672)</u>	
已收購資產淨值	220,311	
以現金支付之收購代價	203,045	
附屬公司之現金及現金等價物流入	<u>(3,261)</u>	
收購產生之現金流出	<u>199,784</u>	

- (b) 於二零零六年十二月，本集團完成收購琴海之100%權益，該公司乃中國大陸上海市一物業開發公司。自收購日至二零零六年十二月三十一日止，琴海處於土地拆遷階段，無營業收入。

已收購琴海之資產淨值及有關商譽如下：

	港幣千元
收購代價：	
— 現金支付	233,901
已收購資產淨值之公平值	
— 列示如下：	<u>(158,389)</u>
商譽(見附註10)	<u>75,512</u>

於收購日琴海之資產及負債列示如下：

	公平值 港幣千元	被收購方之 賬面值 港幣千元
物業、機器及設備	1,428	1,428
以供出售之發展中物業	61,131	61,131
租賃土地	802,359	734,084
遞延稅項資產	—	2,072
其他應收款	29,783	29,783
現金及現金等價物	1,444	1,444
應付賬款及其他應付款	717,297	717,297
遞延稅項負債	20,459	—
	<u>158,389</u>	<u>112,465</u>
已收購資產淨值	158,389	112,465
以現金支付之收購代價	233,901	
附屬公司之現金及現金等價物流入	(1,444)	
	<u>232,457</u>	
收購產生之現金流出	<u>232,457</u>	

43. 關聯方交易

本集團受好時光資源有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司)控制，於二零零六年十二月三十一日該公司擁有31.30%之本公司股份。其餘之68.70%股份由公眾持有。

(a) 關聯方名稱及關聯性質

名稱	與公司的關聯性質
施建先生	公司主要受益股東及董事會主席
中國新城鎮	聯營公司
金羅店	聯營公司
碩誠	聯營公司
住宅寬頻	聯營公司
上海英特耐特	聯營公司
上置物業	於二零零五年為聯營公司，二零零六年為本集團附屬公司(附註11)

(b) 關聯方交易

i) 銷售及採購

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
向金羅店購買土地	437,941	—
為金羅店建造智能化網絡基礎設施	11,544	17,592
向住宅寬頻銷售貨物	6,750	14,276
銷售給碩誠	3,912	—
	<u>459,147</u>	<u>31,868</u>

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團通過政府組織之公開競標購買由金羅店開發之一幅土地以開發物業，購價約438,000,000港元。至二零零六年十二月三十一日止，本集團為該投標合約已支付約197,000,000港元。

ii) 銀行貸款擔保

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
為金羅店之貸款提供擔保	35,424	43,450
施建先生為本集團之銀行貸款 提供擔保(附註21)	289,790	382,200
	<u>325,214</u>	<u>425,650</u>

於二零零六年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團及金羅店之其他投資者根據各自對金羅店的持股比例為金羅店合計約99,000,000港元之銀行借款提供擔保。(二零零五年：合計約96,000,000港元)

iii) 主要管理人員酬金

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他短期僱員福利	8,307	9,428
以股份為基礎之支付	—	248
	<u>8,307</u>	<u>9,676</u>

iv) 給予關聯方貸款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
給予金羅店之貸款(*)		
年初	—	56,413
年內借出的貸款	69,673	96,126
收回貸款償還	(69,673)	(152,539)
確認之利息收入	523	1,901
利息收取	—	(1,901)
年終	523	—
給予碩誠之貸款(**)		
年初	274,624	188,023
年內借出的貸款	218,971	67,288
收回貸款償還	(278,690)	—
確認之利息收入	16,124	14,916
匯兌折算差額	9,731	4,397
年終	240,760	274,624
給予關聯方總貸款		
年初	274,624	244,436
年內借出的貸款	288,644	163,414
收回貸款償還	(348,363)	(152,539)
確認之利息收入(附註30)	16,647	16,817
利息收取	—	(1,901)
匯兌折算差額	9,731	4,397
年終	241,283	274,624

(*) 於二零零六年十二月三十一日止年度，本集團向金羅店提供了約70,000,000港元之無擔保借款(二零零五年：約96,000,000港元之無擔保借款)，年利率6%(二零零五年：年利率6%)，上述貸出款項於年末前全額收回。

(**) 於二零零五年七月四日，本集團與碩誠簽訂了股東借款協議。根據該協議，本集團向碩誠提供約188,000,000港元之股東借款。該股東借款為期三年，年息為6%。於二零零五年十二月十四日，本集團與碩誠達成另一項股東借款協議。根據該協議，本集團為碩誠提供約67,000,000港元之股東借款。該股東借款無息，為期三年。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團向碩誠提供最高額約219,000,000港元之短期融資款。該短期融資款無息且年末前全額收回。

(c) 本集團有以下主要的關聯公司往來餘額：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收聯營公司款項：		
－碩誠(附註43(b))	240,760	274,624
－金羅店	13,378	13,605
－住宅寬頻	12,056	5,541
－上置物業	—	4,451
	<u>266,194</u>	<u>298,221</u>
減：非流動性應收款項	—	(274,624)
流動性應收款項	<u>266,194</u>	<u>23,597</u>
應付聯營公司款項		
－上海英特耐特	—	1,002
－金羅店	—	368
－中國新城鎮	1,464	—
	<u>1,464</u>	<u>1,370</u>

於二零零六年十二月三十一日，與關聯方往來餘額均無擔保且由上述交易而產生。除應收金羅店及碩誠之餘額外（詳見附註43(b)），其餘往來餘額均不計息且無固定償還期限。與關聯方往來餘額之公平價值約與其賬面價值相當。

44. 期後事項

(a) 企業合併

於二零零七年一月八日，本集團經本公司董事會批准已完成碩誠55%股權之收購，由此碩誠成為本集團之附屬公司（見註釋12(b)）。

該收購之詳細信息陳述於本公司二零零六年十二月二十二日發布之公告。

(b) 關聯方交易

於二零零七年三月，本集團另購買一幅由金羅店開發之地塊，合約金額約350,000,000港元。

(c) 金羅店／中國新城鎮重組

於二零零七年二月八日，本公司、中國新城鎮的其他控股股東及若干投資者訂立認購協議，據此投資者同意認購本金總額人民幣1,239,600,000元，於二零一零年二月到期，並以美元結算之債券（「債券」）。該債券按年息5%計息，利息將於每半年期末支付。債券由中國新城鎮於認可交易所上市日期起至贖回日期或到期日根據預定公式釐定轉換價格。該債券之詳細信息陳述於本公司二零零七年二月九日發布之公告。

該認購於二零零七年二月十三日順利完成。

(d) 中華人民共和國企業所得稅法變更

於二零零七年三月十六日，《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）已由中華人民共和國第十屆全國人民代表大會第五次會議通過。新所得稅法將自二零零八年一月一日起施行，同時，本集團原先遵循之《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》將廢止。本集團已開始評估新所得稅法之影響，但尚未能夠就其對本集團之未來運營結果及財務狀況影響作出準確陳述。

45. 批准日期

財務報表於二零零七年三月三十日獲董事會批准。

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

(除每股盈利外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
營業額	4	834,407	2,197,420
銷售成本		(489,020)	(1,195,257)
毛利		345,387	1,002,163
營銷成本		(34,882)	(85,340)
行政開支		(64,762)	(43,577)
其他收益－淨額	5	627,572	—
營業溢利		873,315	873,246
融資成本		(50,986)	(24,006)
應佔聯營公司之業績		18,897	(22,077)
除所得稅前溢利		841,226	827,163
所得稅開支	6	(276,348)	(300,882)
本期間溢利		564,878	526,281
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		522,304	302,443
少數股東權益		42,574	223,838
		564,878	526,281
期內本公司權益持有人應佔溢利 之每股盈利			
－基本	7	24.1 港仙	16.8 港仙
－攤薄	7	23.3 港仙	16.8 港仙
中期股息	8	—	—

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

簡明綜合資產負債表

二零零七年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	集團	
		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 (已經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		1,166,529	1,142,028
投資物業		1,429,517	765,328
租賃土地		254,935	244,827
持作長期投資之發展中物業		584,904	277,325
無形資產		77,542	75,512
於聯營公司之權益	9	109,819	549,647
按公平值透過損益列賬之金融資產	10	564,683	550,014
遞延稅項資產		9,896	8,122
		<u>4,197,825</u>	<u>3,612,803</u>
流動資產			
租賃土地		2,695,669	2,588,791
以供出售之持有或發展中物業		5,009,746	2,375,308
在建工程合約		—	8,200
存貨，成本		3,650	748
應收關聯公司款項	11	102,054	266,194
預付款項及其他流動資產		76,917	65,979
其他應收款		345,000	252,789
應收賬款，淨額	12	118,115	20,186
預付所得稅項		81,051	26,718
現金及銀行存款		1,213,355	1,025,904
		<u>9,645,557</u>	<u>6,630,817</u>
資產總計		<u>13,843,382</u>	<u>10,243,620</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本及股本溢價	13	1,962,279	1,871,130
其他儲備		228,568	155,307
保留溢利		1,076,340	597,130
		<u>3,267,187</u>	<u>2,623,567</u>
少數股東權益		<u>452,098</u>	<u>396,981</u>
權益總計		<u>3,719,285</u>	<u>3,020,548</u>

	附註	集團	
		二零零七年 六月三十日 (未經審核)	二零零六年 十二月三十一日 (已經審核)
負債			
非流動負債			
長期借款	14	2,747,594	1,175,053
有擔保票據	15	1,535,167	1,535,167
遞延稅項負債		527,347	283,169
		<u>4,810,108</u>	<u>2,993,389</u>
流動負債			
短期借款	14	2,003	356,676
可換股債券，一年內到期部分	16	42,361	106,560
預售發展中物業之預收賬款		2,248,190	963,755
應付賬款	17	577,240	860,701
其他應付款項、應計項目及衍生金融工具		1,263,723	1,176,708
當期所得稅負債		396,699	528,350
應付關聯公司款項		—	1,464
長期銀行借款，一年內到期部分	14	783,773	235,469
		<u>5,313,989</u>	<u>4,229,683</u>
負債總計		<u>10,124,097</u>	<u>7,223,072</u>
負債及權益總計		<u>13,843,382</u>	<u>10,243,620</u>
流動資產淨額		<u>4,331,568</u>	<u>2,401,134</u>
資產總額減流動負債		<u>8,529,393</u>	<u>6,013,937</u>

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

簡明綜合權益變動表

(所有金額均以港幣千元為單位)

(未經審核)

	二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日			
	股本及 股本溢價	其他	保留溢利	權益合計
期初餘額(已經審核)	1,871,130	155,307	597,130	2,623,567
已發行股份	91,149	—	—	91,149
股東應佔溢利	—	—	522,304	522,304
溢利分配	—	—	—	—
股息	—	—	(43,094)	(43,094)
其他	—	73,261	—	73,261
期末餘額(未經審核)	<u>1,962,279</u>	<u>228,568</u>	<u>1,076,340</u>	<u>3,267,187</u>
	二零零六年一月一日至二零零六年六月三十日			
	股本及 股本溢價	其他	保留溢利	權益合計
期初餘額(已經審核)	859,071	145,510	440,400	1,444,981
已發行股份	495,485	—	—	495,485
股東應佔溢利	—	—	302,443	302,443
溢利分配	—	8,659	(8,659)	—
股息	—	—	(79,408)	(79,408)
其他	—	(1,256)	—	(1,256)
期末餘額(未經審核)	<u>1,354,556</u>	<u>152,913</u>	<u>654,776</u>	<u>2,162,245</u>

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

簡明綜合現金流量表

二零零七年六月三十日

(所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
營業活動			
營業活動產生之現金流出淨額	18	(1,303,457)	(113,162)
已付利息		(57,408)	(74,221)
已付中國稅金		(218,980)	(253,559)
營業活動之現金流出淨額		(1,579,845)	(440,942)
投資活動			
購置固定資產		(28,065)	(64,997)
持作長期投資之發展中物業增加		(307,579)	(246,072)
已收利息		6,422	17,626
增加於附屬公司之投資		(1,805)	—
增加於聯營公司之投資		—	(318,561)
收購附屬公司現金流入淨額		232,367	—
		(98,660)	(612,004)
融資前之現金流出淨額		(1,678,505)	(1,052,946)
融資活動			
發行普通股份所得款項		67,500	1,300
少數股東權益減少		(1,805)	(12,464)
借貸增加		1,766,171	1,883,869
派發予股東之股息		(19,446)	(42,222)
		1,812,420	1,830,483
現金及現金等價物增加		133,915	777,537
外幣匯率變動之影響		53,536	48,743
現金及現金等價物，期初餘額		1,025,904	1,395,817
現金及現金等價物，期末餘額		1,213,355	2,222,097

所附附註為此簡明綜合財務報表的一部分。

財務報表附註

(除另有說明者外，所有金額均以港幣千元為單位)

1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露要求以及香港財務報告準則編製。

2. 主要會計政策

本財務報表乃依據歷史成本編製。

香港會計師公會頒布了一系列新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)和香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(在下文統稱「新香港財務報告準則」)，將於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

3. 業務分部資料

按照本集團之內部財務報告，本集團將業務分部作為主要且唯一的報告形式。本集團的大部分業務位於中國境內。其營業活動包括三個主要業務分部：物業發展、物業租賃及高新技術產品的銷售與服務。

	截至二零零七年六月三十日止六個月				總計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	其他業務	
分部業績					
外部銷售	787,359	12,646	25,919	8,483	834,407
分部溢利	281,086	605,659	226	132	887,103
未分配成本					(13,788)
營業利潤					873,315
融資成本－淨額					(50,986)
應佔聯營公司之純利	15,320	—	3,577	—	18,897
稅項					(276,348)
期內溢利					<u>564,878</u>

	截至二零零六年六月三十日止六個月				總計
	物業發展	物業租賃	住宅科技	其他業務	
分部業績					
外部銷售	2,189,568	243	7,609	—	2,197,420
分部溢利	919,411	243	(2,831)	—	916,823
未分配成本					(43,577)
營業利潤					873,246
融資成本—淨額					(24,006)
應佔聯營公司虧損淨值	(22,077)	—	—	—	(22,077)
稅項					(300,882)
期內溢利					<u>526,281</u>

4. 營業額

期內已確認之營業額如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
出售及預售持作發展或發展中物業	825,248	2,354,855
網絡硬件設備銷售收入及智能化 住宅網絡設備安裝收入	25,935	7,688
物業租賃收入	13,782	243
其他	8,981	—
	<u>873,946</u>	<u>2,362,786</u>
減：營業稅及附加稅	(39,539)	(165,366)
淨額	<u>834,407</u>	<u>2,197,420</u>

附註：本集團按出售／預售物業的收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及租約收入計提5%及按建造智能化網絡基礎設施之收入（扣除分包備款後）的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加稅，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

5. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
投資物業之公平值收益	635,273	—
業務合併之收益	32,337	—
掉期合約之虧損	(87,851)	—
滙兌收益	47,755	—
其他	58	—
	<u>627,572</u>	<u>—</u>

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
中國即期稅項		
— 企業所得稅	5,480	36,372
— 土地增值稅	38,320	—
	<u>43,800</u>	<u>36,372</u>
中國遞延稅項		
— 企業所得稅	232,548	264,510
— 土地增值稅	—	—
	<u>232,548</u>	<u>264,510</u>
稅項支出	<u>276,348</u>	<u>300,882</u>

(a) 所得稅開支

本集團之主要經營業務在中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除永高建設外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設是於經濟技術開發區所在城市的老城區成立之中外合資生產型企業，期內按27%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。由於本集團並無任何於香港產生的應課稅溢利，亦毋須繳納香港利得稅。

(b) 土地增值稅

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

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%至2%。

(c) 營業稅及附加稅

本集團按出售／預售物業收入、智能化住宅網絡設備安裝收入及物業租賃收入的5%及按建造智能化網絡基礎設施之收入(扣除分包價款後)的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

(d) 增值稅

本集團繳納增值稅，增值稅按銷售和採購總額的17%繳納。購買原材料、半成品等所支付的進項稅額可以沖抵在銷售環節時銷項稅額，以確定應付增值稅的淨額。綜合損益表中之銷售與採購已扣除增值稅。

7. 每股盈利

每股溢利乃按本期間的綜合純利522,304,406港元(二零零六年：302,443,000港元)及已發行股份的加權平均數2,168,042,993股(二零零六年：1,795,879,387股)計算。每股攤薄溢利乃按本期間的綜合純利523,256,725港元(二零零六年：302,443,000港元)及已發行攤薄加權平均數2,249,421,989股(二零零六年：1,803,047,846股)計算。

8. 股息

董事會議決不派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年：無)。

9. 於聯營公司之權益

於聯營公司之權益指於中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)、上海住宅產業新技術發展股份有限公司、上海奧達光電子有限公司及上海電信住宅寬頻網絡有限公司之投資成本值及應佔該等公司之儲備。

10. 按公平值透過損益列賬之金融資產

按公平值透過損益列賬之金融資產乃指中國新城鎮發行予本集團之可換股票據。可換股票據包括一內嵌式衍生工具—換股權。本集團將全部混合式可換股票據指定為「按公平值透過損益列賬之金融資產」，而非將換股權與主合同分離。

11. 應收關聯公司款項

於二零零七年六月三十日，與關聯公司之結餘乃為無抵押及主要指聯營公司之流動結餘，此等結餘為不計息及無固定還款期。關聯公司結餘之賬面值與其公平值相若。

12. 應收賬款，淨額

應收賬款賬齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
應收賬款	118,115	22,163
減：壞賬準備	—	(1,977)
	<u>118,115</u>	<u>20,186</u>

應收賬款賬齡分析如下：

	二零零七年	二零零六年
	六月三十日	十二月三十一日
1年以內	118,115	10,067
1年至2年	—	10,119
2年以上	—	1,977
	<u>118,115</u>	<u>22,163</u>

本集團之應收賬款之賬面值以人民幣為結算單位，與彼等之公平值相若。由於本集團擁有大量客戶群，此應收賬款並無信貸集中風險。

13. 股本

在二零零七年上半年，本集團共發行59,060,632股普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 股數(千股)	二零零六年 股數(千股)
行使購股權	—	1,500
行使可換股債券	50,000	335,340
以股代息	9,061	22,925
	<u>59,061</u>	<u>359,765</u>

所有上述已發行股份與現有已發行普通股在各方面享同等地位。法定普通股數目總額為4,000,000,000股(二零零六年：4,000,000,000股)，面值為每股0.10港元(二零零六年：每股0.10港元)。所有已發行股份均已繳足。

14. 銀行借款

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行借款總額約為35.33億港元(二零零六年十二月三十一日：17.67億港元)，其中約33.72億港元(二零零六年十二月三十一日：16.74億港元)以本集團之租賃土地連同持作出售之發展中物業及在建工程作抵押。

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行借款以(a)若干總賬面淨值約為26.70億港元之租賃土地；(b)若干總賬面淨值約為21.45億港元之持作出售或發展中物業；(c)總賬面淨值約為0.31億港元之銀行現金；及(d)總賬面淨值約為7.30億港元之投資物業作抵押。

除抵押若干持作出售之物業外，本集團之若干短期及長期銀行借款以本公司、本公司18間於英屬處女群島註冊成立之附屬公司及本公司主席施建先生之共同擔保，以及於本集團18間於英屬處女群島註冊成立之附屬公司之普通股作擔保抵押。

15. 有擔保票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行本金總額2億美元按年息8.625%之固定利率有擔保票據(「有擔保票據」)，該等票據於二零一三年四月二十四日(「到期日」)到期。該等有擔保票據由本公司所有不在中國境內註冊成立之附屬投資控股公司(不包括安置地(上海)有限公司)提供共同擔保。

16. 可換股債券

於二零零四年五月三日，本公司以每股普通股轉換價格1.116港元，發行本金總額302,000,000港元，於二零零九年五月三日(「到期日」)到期之零息可換股債券。除非之前已贖回、轉換或購買及已注銷，該等債券將於到期日按本金額之111.63%贖回。

於二零零五年十一月九日，本公司以每股普通股初步轉換價1.35港元(可於二零零六年十一月九日調整一次)，發行本金總額386,000,000港元，於二零一零年十一月九日(「到期日」)到期之可換股債券。該債券年息3.5%且於每週年初予以支付。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，該可換股債券將於到期日按本金額之110%贖回。

賣出之賣出期權(債券持有人之提早贖回權)、買入之買入期權(債券發行人之提早贖回權)以及負債部分和權益兌換部分的公平值於發行債券時釐定。

記錄於負債中之負債部分之公平值，起初根據相同類別之非可換股債券之市場利率釐定，隨後按攤銷成本釐定。記錄為衍生金融負債之賣出之賣出期權的公平值，每年重估，重估增減額於損益表列支。剩餘金額相當於權益兌換部分的價值，扣除遞延所得稅後，記錄在股東權益之其他儲備中。

17. 應付賬款

	集團	
	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
應付賬款	577,240	860,701

應付賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
1年以內	574,889	854,779
1年至2年	2,351	5,175
2年以上	—	747
	<u>577,240</u>	<u>860,701</u>

一年期以上應付賬款主要為本集團不同物業項目之質保金。應付賬款之賬面值與其公平值相若。

18. 簡明綜合現金流量表

除稅前溢利與營業活動之現金流出淨額調節表：

	截至六月三十日止六個月 二零零七年	二零零六年
除稅前溢利	841,226	827,163
調整：		
固定資產折舊及遞延費用攤銷	3,564	24,321
業務合併產生之收益	(32,337)	—
掉期合約之虧損	87,851	—
投資物業之公平值收益	(635,273)	—
應佔於聯營公司之投資(溢利)/虧損淨額	(18,897)	22,077
稅項	39,542	—
利息收入	(6,422)	(21,752)
利息支出	57,408	45,758
營運資金變動前之營業利潤	336,662	897,567
應收賬款增加	(97,929)	(17,181)
其他應收額項、預付款項及 其他流動資產(增加)/減少	(103,149)	223,516
應付/應收關聯公司款項減少/(增加)	162,676	(12,611)
持作出售或發展中物業增加/(減少)	(2,634,438)	646,388
已收預售發展中物業之預收賬款增加/(減少)	1,284,435	(1,590,219)
在建工程合約減少	8,200	—
存貨增加	(2,902)	—
租賃土地增加	(116,986)	—
應付賬款減少	(283,461)	(243,576)
其他應付款項、應計費用及 衍生金融負債增加/(減少)	87,015	(50,038)
應交稅金增加	56,420	32,992
營業活動之現金流出淨額	<u>(1,303,457)</u>	<u>(113,162)</u>

19. 結算日後事項

於二零零七年八月十七日，本公司之控股股東好時光資源有限公司（「好時光」）、本公司全資附屬公司金豐企業有限公司（「金豐」）與本公司訂立一項收購協議（「收購協議」），據此，好時光同意出售及金豐同意收購好時光之全資附屬公司康明投資有限公司於收購協議當日之全部已發行股本，代價為16億港元，於完成時本公司將透過發行526,315,789股新股支付該代價（「收購」）。本公司股東於二零零七年九月二十四日舉行之股東特別大會上正式通過批准該收購及清洗豁免之決議案。

3. 債務聲明

於二零零七年十二月三十一日，即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期，本集團之本金總額未償還借貸約5,189,000,000港元，包括有抵押短期銀行貸款約503,000,000港元、無抵押短期銀行貸款約240,000,000港元、有抵押長期銀行貸款約2,647,000,000港元、無抵押長期貸款約195,000,000港元、無抵押可換股債券約44,000,000港元、有擔保票據約1,560,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團承兌負債約214,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行融資以投資物業及本集團之銀行存款作抵押。

本集團之有擔保票據由本公司所有附屬投資控股公司（不包括安置地（上海）有限公司）提供共同擔保。

除本節所披露及集團內負債外，本集團於二零零七年十二月三十一日如東營業時並無任何未償還之按揭、抵押、債權證或其他同類貸款、承兌匯票負債或承兌匯票信貸、租購或融資租約承擔、保證或重大或然負債。

除本節所披露，董事並不知悉本集團之債務及或然負債自二零零七年十二月三十一日有否任何重大不利變動。

4. 財務及營業前景

本集團對中國房地產市場之商業前景保持樂觀。儘管中國中央政府於二零零六年末及二零零七年全年推行宏觀調控措施，根據國家統計局的資料，全國房地產景氣指數於二零零七年十一月由0.85點上升至106.59點，較去年同期增加2.67點，證明中國中央政府的新宏觀調控措施只可整頓房地產行業的不平衡因素，因而為具有理想和正確策略及充裕資金的房地產發展營業商提供更佳的機會。

本集團作為審謹之發展商，將繼續推行有關宏調發展及市場趨勢的研究及分析，加強項目執行及項目管理。此外，就分散風險及業務之持續發展而言，本集團現正由住宅物業發展商轉為綜合房地產營運商，並將發展及維持潛合的物業組合，包括住宅物業、購物商場、酒店及寫字樓。因此，隨著中國經濟迅速增長，本集團相信其業務前景乃雄厚而穩健。

5. 營運資金

董事經考慮到經擴大集團可用之財務資源（包括內部產生的資金及可用之銀行貸款），認為經擴大集團有足夠之營運資金滿足其於本通函日期起計未來至少十二個月之現有需求。

6. 重大變動

董事並不知悉本集團之財務及營業狀況或展望自二零零六年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表之發佈日期）之任何重大變動。

7. 有關該等物業之對賬聲明

華銳資產管理之物業權益（即該等物業）詳情載於本通函「董事會函件」。獨立估值師已於二零零七年十月三十一日對該等物業作出估值。獨立估值師就該等物業所發出的價值及估值證書概要載於本通函附錄四。

下表載列華銳資產管理集團於其二零零七年十二月三十一日之經審核合併資產負債表內之土地及樓宇總金額與華銳資產管理集團於二零零七年十月三十一日之物業權益未經審核賬面淨值之對賬：

	人民幣千元
華銳資產管理集團於二零零七年十二月三十一日之物業權益賬面淨值	1,108,347
截至二零零七年十月三十一日止2個月之變動	
增添	64,002
折舊	—
出售	—
於二零零七年十月三十一日之賬面淨值	1,044,345
加：於二零零七年十月三十一日該等物業竣工之估計成本	235,278
華銳資產管理集團物業權益之估計總成本	1,279,623
華銳資產管理集團於二零零七年十月三十一日之估值盈餘	4,931,377
根據本通函附錄五所載估值報告該等物業於二零零七年十月三十一日之估值	6,211,000

以下為從香港執業會計師安永會計師事務所(本公司之獨立申報會計師)接獲之報告，僅為收錄於本通函編製。



香港中環金融街8號
國際金融中心2期樓

二零零八年一月三十一日

上置集團有限公司
董事會

敬啟者：

以下為吾等根據下文第II部份附註2.2所載基準編製之瀋陽華銳世紀資產管理有限公司(「華銳資產管理」)及其附屬公司，瀋陽華銳商業管理發展有限公司(「華銳商業管理」)(下文稱為「本集團」)截至二零零五、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三個年度(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)的報告，以供載入上置集團有限公司(「上置」或「貴公司」)就通過非直屬子公司—China Edifice建議收購銘東投資有限公司(「銘東投資」)之全部已發行股本(「建議收購」)於二零零八年一月三十一日刊發之通函(「通函」)。

基於分立瀋陽華銳世紀投資發展有限公司(「華銳投資」)，貴公司擁有51%股權之間接附屬公司，華銳資產管理乃於二零零七年十月三十日根據中華人民共和國(「中國」)法律成立的有限責任公司。於二零零七年七月十五日，華銳投資之董事會通過一項決議案，以分拆華銳投資為兩間公司(「分立」)，而華銳投資若干部分之資產、負債及10,000,000美元繳足股本將注入新成立公司，即華銳資產管理，乃由華銳投資之現有股東星域投資有限公司(「星域」)及遠景有限責任公司(「遠景」)，根據彼等於華銳投資之股權現有比例分別持有股權51%及49%。於完成分立後，華銳投資之繳足股本將由62,500,000美元減至52,500,000美元。分立獲瀋陽市對外貿易經濟合作局於二零零七年十月三十日批准。

由於下文第II部份附註1所載之分立，於二零零七年十月三十日，華銳資產管理亦為其附屬公司華銳商業管理之控股公司。

華銳資產管理有已註冊及繳足股本10,000,000美元(相等於人民幣80,000,000元)。華銳資產管理之已批准主要業務為出租自有物業。於相關期間，貴集團之主要活動包括開發持作長期投資及出租之物業及於中國內地提供商用物業管理服務。由華銳資產管理發展及擁有之物業主要位於中國遼寧省瀋陽。華銳資產管理之註冊辦事處位於中國遼寧省瀋陽沈河區悅賓街1號方圓大廈1510室。華銳資產管理之主要營業地點為中國內地。

華銳資產管理之法定財務報表乃根據中國會計原則編製(「中國公認會計原則財務報表」)。自華銳資產管理註冊成立以來，並無為其編製法定經審核財務報表。截至二零零六年十二月三十一日止年度華銳商業管理之法定財務報表由瀋陽東豐會計師事務所有限責任公司審核。

就本報告而言，華銳資產管理之董事(「董事」)已編製財務資料，乃載有貴集團於相關期間之合併損益表、合併權益變動表及合併現金流量表、貴集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之合併資產負債表以及本報告所載之有關附註，乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，亦包括香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)。本報告所載之財務資料乃基於華銳資產管理及其附屬公司之按中國公認會計原則編制的財務報表經遵照香港財務報告準則作出必要調整後而編製，同時亦根據下文第II部份附註2.2所載基準而提呈，乃猶如分立已於相關期間初始已完成。

華銳資產管理之董事負責根據香港財務報告準則編製並真實及公允地呈列財務資料及有關附註。此責任包括選擇及採用合適的會計政策，並作出合理的會計判斷和估計。吾等則負責根據審閱就財務資料出具獨立意見，並向閣下匯報意見。吾等認為吾等之工作為吾等之意見提供了合理基礎。

就相關期間執行之程序

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數準則對華銳資資產管理及其附屬公司於相關期間之財務資料進行獨立審核，並根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為所需之其他程序。

就相關期間財務資料之意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文第II部份附註2.2所載基準，下列財務資料足以真實及公允地反映 貴集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團於相關期間之經營成果及現金流量。

I. 財務資料

合併損益表

	附註	二零零五年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
收入		—	—	—
銷售成本		—	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
毛利		—	—	—
銷售及分銷成本		—	—	(1,059)
管理費用		—	—	(1,360)
商譽減值		—	—	(2,219)
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,638)</u>
營業虧損		—	—	(4,638)
財務收入淨額	4	—	—	10
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10</u>
稅前虧損	5	—	—	(4,628)
所得稅	6	—	—	4
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4</u>
年度虧損		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,624)</u>

合併資產負債表

	附註	十二月三十一日		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產				
機器及設備	7	—	—	183
租賃土地	8	142,577	142,577	142,577
持作長期投資之 發展中物業	9	108,197	371,956	965,770
商譽	10	—	—	—
遞延所得稅資產	12	—	—	4
		<u>250,774</u>	<u>514,533</u>	<u>1,108,534</u>
流動資產				
其他應收款項	13	—	—	4,682
應收同系附屬公司款項	14	—	—	197,106
消耗品		—	—	83
現金及現金等價物		—	—	1591
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>203,462</u>
總資產		<u>250,774</u>	<u>514,533</u>	<u>1,311,996</u>
流動負債				
其他應付款項	15	—	—	197,267
應付同系附屬公司款項	16	170,774	434,533	1,039,353
		<u>170,774</u>	<u>434,533</u>	<u>1,236,620</u>
流動負債淨額		<u>170,774</u>	<u>434,533</u>	<u>1,033,158</u>
總資產減流動負債		<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>75,376</u>
資產淨額		<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>75,376</u>
權益				
華銳資產管理權益 持有人應佔權益				
繳足股本	17	80,000	80,000	80,000
累計虧損		—	—	(4,624)
總權益		<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>75,376</u>

資產負債表

	附註	十二月三十一日		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產				
機器及設備	7	–	–	6
租賃土地	8	142,577	142,577	142,577
持作長期投資發展中物業	9	108,197	371,956	965,770
投資予附屬公司	11	–	–	7,781
遞延稅項	12	–	–	4
		<u>250,774</u>	<u>514,533</u>	<u>1,116,138</u>
流動資產				
現金及現金等價物		–	–	82
		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>82</u>
總資產		<u>250,774</u>	<u>514,533</u>	<u>1,116,220</u>
流動負債				
應付同系附屬公司款項	16	170,774	434,533	1,039,353
		<u>170,774</u>	<u>434,533</u>	<u>1,039,353</u>
淨流動負債		<u>170,774</u>	<u>434,533</u>	<u>1,039,271</u>
總資產減流動負債		<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>76,867</u>
淨資產		<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>76,867</u>
權益				
華銳資產管理權益 持有人應佔權益				
繳足股本	17	80,000	80,000	80,000
累計虧損		–	–	(3,133)
總權益		<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>76,867</u>

合併權益變動表

	繳足股本 (附註17) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零五年一月一日	80,000	—	80,000
繳足股本增加	—	—	—
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日	80,000	—	80,000
繳足股本增加	—	—	—
於二零零六年 十二月三十一日及 二零零七年一月一日	80,000	—	80,000
本年虧損	—	(4,624)	(4,624)
於二零零七年 十二月三十一日	80,000	(4,624)	75,376

合併現金流量表

	十二月三十一日		
	二零零五年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
營業活動之現金流量			
稅前虧損	-	-	(4,628)
調整以調節稅前虧損為現金流量淨額			
非現金：			
機器及設備之折舊	-	-	4
商譽減值	-	-	2,219
計入損益表之融資收益淨額	-	-	(10)
營運資金調整：			
消耗品增加	-	-	(79)
應收其他款項增加	-	-	(6,256)
應付其他款項增加	-	-	3,740
營業所用現金	-	-	(5,280)
已收利息	-	-	10
營業活動所用現金淨額	-	-	(5,270)
投資活動之現金流量			
持作長期投資之發展中物業增加	(104,357)	(263,759)	(593,814)
租賃土地增加	(5,957)	-	-
購買機器及設備	-	-	(187)
出售長期投資	-	-	2,000
收購附屬公司，所需現金淨額(附註19)	-	-	(5,958)
投資活動所用現金淨額	(110,314)	(263,759)	(597,959)
融資活動之現金流量			
應付同系附屬公司款項增加	110,314	263,759	604,820
融資活動產生之現金淨額	110,314	263,759	604,820
現金及現金等價物淨額(減少)/增加	(80,000)	-	1,591
年初之現金及現金等價物	80,000	-	-
年末之現金及現金等價物	-	-	1,591
現金及現金等價物之結餘分析			
庫存現金及銀行結餘	-	-	1,591

II. 財務資料附註

1. 公司資料及分立

基於分立瀋陽華銳世紀投資發展有限公司(「華銳投資」)，華銳資產管理乃於二零零七年十月三十日根據中華人民共和國(「中國」)法律成立。華銳資產管理之已批准營運期為30年。於二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理有已註冊及繳足股本10,000,000美元(相等於人民幣80,000,000元)。

華銳投資於二零零三年十二月二十二日由呼和浩特市華信創業投資有限責任公司及邵景蘭成立為中國瀋陽之國有全資有限公司。華銳投資之主要業務為項目投資及顧問、房地產發展、物業管理及物業出租。

於星域投資有限公司(「星域投資」)收購華銳投資51%股權前，瀋陽華銳房地產開發有限公司(「華銳房地產」)及丁仁花持有華銳資產95%及5%股權。於二零零六年七月三十日，星域投資(上置集團有限公司之全資附屬公司)與華銳房地產及丁仁花訂立協議，以收購其於華銳投資繳足股本之46%及5%。瀋陽市對外貿易經濟合作局於二零零六年八月一日透過一份批准文件「(沈外經貿發(2006)410號)」批准股份轉讓。於股份轉讓後，華銳投資轉型為外資合營企業及成為上置擁有51%股權之間接附屬公司。

於二零零七年六月二十二日，遠景有限責任公司(「遠景」)與華銳房地產訂立協議，以收購其於華銳投資全部49%股本權益。該權益轉讓由遼寧省人民政府透過於二零零七年七月三日所發出之審批文件「商外資沈府獨字(2007)0242號」。於股東變動後，華銳投資為外商獨資合營企業，及於二零零七年七月三日取得其經修訂營業執照「企獨遼沈總字第411000136字」。於二零零七年七月三日，星域及遠景分別擁有華銳投資之股東權益51%及49%。

於二零零七年七月十五日，華銳投資之董事會通過一項決議案，以分拆華銳投資為兩間公司(「分立」)，而華銳投資若干部分之資產、負債及10,000,000美元繳足股本將注入新成立公司，即華銳資產管理，乃由華銳投資之現有股東根據其於華銳投資之股權現有比例持有。於完成分立後，華銳投資之繳足股本由62,500,000美元減至52,500,000美元。分立獲瀋陽市對外貿易經濟合作局於二零零七年十月三十日批准。

根據於二零零七年十一月十三日星域與遠景訂立之補充分立協議，華銳投資將根據其於二零零七年十月三十一日的賬冊內之賬面值轉讓若干資產及負債予華銳資產管理載列如下：

- i) 在第一期工程興建中的商品房(由瀋陽華府天地第一期項目發展之購物中心(包括兩層地庫停車場)及酒店式公寓組成)約人民幣1,044,300,000元；
- ii) 於華銳商業管理之原投資成本人民幣10,000,000元；
- iii) 應付賬款及其他應付款項約人民幣374,300,000元；

- iv) 銀行借貸約人民幣600,000,000元；及
- v) 繳足股本10,000,000美元(以法定匯率1美元：人民幣8元折算為人民幣80,000,000元)。

於二零零七年十二月三十一日，由華銳投資轉讓銀行貸款及貿易及其他應付款之合法權利及責任予華銳資產管理仍未完成，並於該日在華銳資產管理之財務報表內反映為應付華銳投資款項淨額。

於二零零七年十二月三十一日，昇高投資有限公司(「昇高投資」)及銘東投資分別擁有華銳資產管理之股權51%及49%。華銳資產管理之控股公司為昇高投資(於香港註冊成立之上置間接全資附屬公司)。華銳資產管理之次最終控股公司為華通投資有限公司，亦為於英屬處女群島之公司。華銳資產管理的管理層視上置為華銳資產管理之最終控股公司。

華銳資產管理之主要業務為出租自有物業。華銳資產管理之註冊辦事處位於中國遼寧省瀋陽沈河區悅賓街1號方圓大廈1510室。其主要營業地點為中國瀋陽。

2.1 持續經營假設

於二零零七年十二月三十一日，貴集團之流動負債超出其流動資產約人民幣1,033,000,000元。董事已按持續經營基準編製財務資料，乃由於上置及遠景投資已承諾提供持續財務支持予貴集團，以於其到期時償付其負債。

2.2 呈列基準

財務資料乃按持續經營基準編製及貴集團之合併資產負債表、合併損益表、合併現金流量表及合併權益變動表之編製，乃猶如分立已於相關期間初始已完成並包括其附屬公司－於分立後自華銳投資劃轉之華銳商業管理，由二零零七年七月十九日(華銳投資收購其之日期)起之業績及現金流量。

於二零零七年十月三十日，華銳資產管理分拆自華銳投資。於該日期前，華銳資產管理之所有資產、負債及資本為華銳投資擁有，及控制其全部業務經營。所有建築合約由華銳投資訂立及所有銀行戶口及借貸均以華銳投資名義持有。於分立前華銳資產管理並無以獨立部門或業務單位持有分開賬目記錄。因此，為準備財務資料，管理層基於若干判斷及假設劃分資產及負債。華銳資產管理應佔發展中物業之成本乃按於下列附註2.4一節判斷基準劃分。所有發展中物業之發展成本(包括華銳資產管理之資本化借貸成本之股份)均由華銳投資代表華銳資產管理繳付，並於華銳資產管理之資產負債表中反映為應付華銳投資款項。

於本報告日期，由華銳資產管理擁有直接股東權益之附屬公司之詳細資料載列如下：

公司名稱	註冊成立地點	繳足股本	股份持有百分比	主要活動
華銳商業管理	中國，瀋陽	人民幣 10,000,000元	100%	租賃及商品房管 理服務之撥備

2.3 編製基準

此財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。財務資料乃按歷史成本基準編製及以人民幣（「人民幣」）列值，而除另行指示外，所有幣值均調整至最接近之人民幣千元值。

2.4 重大會計判斷及估計

判斷

於應用 貴集團會計政策之過程中，除涉及估計外，管理層已作出以下判斷，對財務報表內確認之金額具有最重大影響力。

持作長期投資之發展中物業與可供出售之發展中物業之間分類

持作長期投資之發展中物業為 貴集團具有明確意向長期持有以賺取租金及實現資本增值之發展中物業。管理層需要作出重大判斷，按照其意向及策略釐定發展中物業之分類。

分配發展活動應佔之發展成本大致上可分配至指定發展中物業

每項發展中物業作為獨立項目入賬。當項目由超過一個分部或分期組成，各自具有獨立臨時入伙紙，則各分部或分期視為獨立項目處理，而利息及其他共用發展成本則按比例分攤。管理層需要作出重大判斷，釐定適當基準及方法，以供分配大致上應佔發展活動之發展成本至指定發展中物業，例如分攤發展成本、分攤基建成本、設計及技術支援成本、資本化借貸成本。

估計存在不明朗因素

商譽減值

貴集團就商譽是否減值至少每年進行測試一次。此測試需要估計商譽會分配至現金產生單位的所用值。估計所用值需要 貴集團對預計未來現金產生單位之現金流量進行估計，並選訂合適折扣率以計算現時的現金流量值。

所得稅

釐訂所得稅撥備需要 貴集團就若干交易之稅項處理方法作判斷。 貴集團根據當時稅務規定，仔細評估交易之稅務影響，並作出稅項撥備。

2.5 已頒布但尚未生效之香港財務報告準則之影響

貴集團仍未於財務資料中採用以下已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第23號(經修訂)	貸款成本
香港財務報告準則第8號	營運分部

香港會計準則第23號(經修訂)將適用於二零零九年一月一日或之後之年度期間。與過往版本之主要變動為取消了當有關資產需花長時間才可達到可使用狀態或出售時，與相關貸款成本在發生當期確認為費用的選擇權。然而，經修訂準則並沒有要求對於以公允價值計量的資產以及需要重複地大量製造或生產的存貨相關的貸款成本作資本化，即使它們需花長時間才可達到可使用狀態或出售。

香港財務報告準則第8號將適用於二零零九年一月一日或之後之年度期間，並將代替現有的香港會計準則第14號分部報告。此準則要求一個經濟實體以內部使用的信息為基礎按經營分部披露財務信息，所披露的內容應是用於進行內部評估和資源分配的分部經營信息。

貴集團預期採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則於首次採用期內將不會對其營運業績及財務狀況造成任何重大影響。

3. 重大會計政策之概要

合併基準

財務資料收錄華銳資產管理及其附屬公司的管理賬目。如上文第II節附註2.2所解釋，於有關期間內收購本附屬公司是採用會計收購法入賬。

會計收購法涉及分配業務合併成本予所收購資產及所承擔負債及或然負債於收購日期的公允價值。收購成本按於交換日期提供的資產及產生或承擔的負債的公允價值計，加收購事項直接應佔的成本予以計量。

附屬公司

附屬公司為華銳資產管理直接或間接控制其財務及經營政策以從其活動取得利益的實體。

商譽

收購附屬公司產生的商譽，相當於業務合併的成本超過 貴集團於收購日期所收購可識辨資產淨值以及所承擔負債及或然負債公平淨值的數額。

收購產生之商譽於合併資產負債表中確認為資產，初步以成本計量，其後以成本減任何累計減值虧損計量。

公司每年會對商譽之賬面值進行減值檢查，或倘若有事件發生或情況改變，顯示賬面值有可能減值，則會更頻密檢討。

就減值測試而言，業務合併中收購之商譽，由收購日期起，分配到 貴集團預期於合併後將因協同效應而得益之各現金產生單位或現金產生單位組，而不管 貴集團其他資產或負債有否分配到該等單位或單位組。獲分配商譽之每個單位或單位組合：

- 乃為 貴集團內就內部管理用途監測商譽之最小單位；及
- 不大於按照香港會計準則第 14 號「分部報告」所釐定之集團主要或集團次要報告格式之一個分部。

減值通過評估與商譽有關之現金產生單位（現金產生單位組）之可收回金額釐定。當現金產生單位（現金產生單位組）可收回金額少於賬面值時，確認減值虧損。

當商譽組成現金產生單位（現金產生單位組）之部份，而該單位內之部份業務將被出售，則與所出售業務有關之商譽於釐定出售該業務之盈虧時計入該業務賬面值。在這情況下出售之商譽按被出售業務與所保留現金產生單位部份之相對價值計量。

已確認之商譽減值虧損不會於以後期間撥回。

非金融資產減值（商譽除外）

倘有跡象顯示出現減值或須就資產（不包括存貨、建築合同資產、遞延稅項資產、商譽及非流動資產／分類為持作供出售之可售組別）進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值及其公允價值減銷售成本（以較高者為準）計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產類別之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬之現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估之貨幣時間價值及資產特定風險之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損乃於產生期內在收益表扣除。

於各呈報日須評估有否跡象顯示過往確認之減值虧損不再存在或已減少。如有該跡象存在，則估計可收回金額。過往確認之資產(商譽除外)減值虧損僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有之賬面值(扣除任何折舊)。減值虧損撥回乃於產生期內計入收益表。

機器及設備與折舊

機器及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。機器及設備所有項目初步按成本記錄。機器及設備項目之成本包括其購買價及將資產達致工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。機器及設備項目投產後產生之開支(如維修及保養)，一般於產生期間自收益表扣除。如有關開支明顯可提高日後使用該機器及設備之預期經濟利益，而項目成本可以可靠計量時，則有關開支撥充資本，作為該資產之額外成本或替補。

各機器及設備項目之折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本至殘值計算。辦公室設備之估計剩餘價值、可使用年期及折舊年率如下：

	估計剩餘價值	估計可使用年期	折舊年率
辦公室設備	5%	5年	19%

資產之剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日檢查及調整(如適用)。

機器及設備項目於出售或預期日後使用或出售不再產生經濟利益時不再確認入賬。機器及設備項目出售或報廢盈虧指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額，於不再確認資產之年度內在收益表確認。

倘發生事件或情況轉變顯示機器及設備賬面值未必可以收回，則對機器及設備賬面值進行檢討。倘有任何證據存在，而賬面值超過估計可收回金額，資產或現金產生單位撇減至其可收回金額。機器及設備之可收回金額為出售淨價及可使用價值(以較高者為準)。可使用價值為採用除稅前貼現率貼現估計未來現金流量的現值，以反映對金錢的時間值及資產指定的風險的現行市場評估。就頗大程度上並無產生獨立現金流量的資產，可收回金額以資產所屬現金產生單位釐定。減值虧損於收益表確認。

租賃土地

根據營運租約之預付土地租金初時列於成本，及後透過租約年期根據直線基準確認。有關發展中物業之租賃攤銷已被資本化。

發展中物業

發展中物業成本包括發展成本、資本化貸款成本及發展之應佔其他直接成本。

現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為持作長期投資之發展中物業，並按成本減任何累計減值虧損列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業列賬。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為非衍生金融資產，擁有固定或可釐定收益，且並無於活躍市場報價。於初始計量後，貸款及應收款項其後按以實際利率法計算之攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本計入收購之任何折讓或溢價，並包括構成實際利率及交易成本不可或缺部份之費用。貸款及應收款項解除確認或減值時，以及於攤銷過程中，有關盈虧於收益表內確認。

金融資產減值

貴集團於各結算日評估有否客觀證據顯示個別或一組金融資產出現減值。

以攤銷成本計值之資產

倘有客觀證據證明以攤銷成本計值之貸款及應收款項已出現減值虧損，虧損金額乃根據資產賬面值與以金融資產原來實際利率（即初步確認時之實際利率）貼現估計未來現金流量所得現值（不包括尚未產生之未來信貸虧損）之差額計量。資產賬面值直接或透過使用撥備賬下調。減值虧損金額於收益報表確認。

貴集團會首先評估金額龐大之個別金融資產有否出現客觀減值證據，並個別或整體地評估金額不大之個別金融資產。倘貴集團確定被個別評估之金融資產並無存在客觀減值證據，則無論該金融資產重大與否，均須將資產歸入於信貸風險特徵相若之金融資產組合中作整體減值評估。整體評估並不包括已作個別減值評估或確認或繼續確認減值虧損之金融資產。

其後，倘減值虧損金額減少，而該減少客觀地與確認減值後之事件有關，則可撥回之前確認之減值虧損。其後撥回之減值虧損於收益表內確認，惟資產之賬面值不得高於撥回日期之攤銷成本。

就貿易及其他應收款項而言，倘有客觀證據（例如貸款債務人可能無力償債或可能有重大財務困難）顯示貴集團未能根據貸款協議之原有條款收取所有結欠款項，則會作出減值撥備。應收款項之賬面值透過撥備賬減低。減值債務於獲評定為不能收回時解除確認。

解除確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產之一部份或同類金融資產組別之一部份）在以下情況會解除確認：

- 自資產收取現金流量之權利已屆滿；

- 貴集團保留自資產收取現金流量之權利，惟已承諾將根據「交付」安排在無重大延遲下向第三方全數償付有關款項；或
- 貴集團已轉讓其收取資產現金流量之權利，並已(a)轉讓資產之絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，惟並無轉讓或保留資產之絕大部份風險和回報或轉讓資產之控制權，則僅會就 貴集團持續參與該資產之程度確認資產。持續參與即就所轉讓資產所作之擔保，乃根據資產原來賬面值與 貴集團可能須償還之最高代價兩者之較低者計量。

當持續參與涉及就已轉讓資產沽出及／或購入選擇權(包括現金結算選擇權或類似條文)， 貴集團持續參與的程度為 貴集團可能購回已轉讓資產的金額，惟就按公允價值計量的資產沽出認沽選擇權(包括現金結算選擇權或類似條文)，則 貴集團持續參與的程度為已轉讓資產的公允價值及選擇權行使價(以較低者為準)。

按攤銷成本計算之金融負債(包括計息貸款及貸款)

金融負債包括貿易及其他應付款、應付同系附屬公司款項及計息貸款及貸款初步按其公允價值減直接應佔交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響甚微，於此情況下，則按成本入賬。

在負債終止確認時以及於攤銷過程中，收益及虧損於損益表中確認。

終止確認金融負債

當負債項下之責任被解除或取消或屆滿，金融負債將被撤銷確認。

如現有金融負債由同一放債人明顯不同的條款大致上相異之負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關賬面值之差額於損益表確認。

現金及現金等價物

於合併資產負債表中的現金及現金等價物包括銀行存款及現金。

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括銀行存款及現金及原到期日為三個月或以下之短期存款。

外幣交易

財務資料乃以人民幣呈報，乃華銳資產管理的功能及呈報貨幣。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣為單位的貨幣資產及負債按結算日的適用功能貨幣匯率再作換算。所有匯兌差額計入損益表內。按歷史成本以外幣計算的非貨幣

項目按最初交易日適用的匯率兌換。按公允價值以外幣計算的非貨幣項目按釐定公允價值當日的適用匯率兌換。

收益確認

倘經濟利益將流入 貴集團且能可靠計量時，將按以下基準確認收益：

租金收入

投資物業之經營租賃產生之租金收入於持續經營租約租期內按直線基準確認。

稅項

現有所得稅

當前及過往期間之現有稅項資產及負債，按預期將由稅務部門收回或付予稅務部門之數額計量。

中國所得稅乃根據法定財務報表之收入，根據現行之中國所得稅法規、實務操作及相關注釋，就毋須繳稅之收入及不可扣稅之開支作出調整後，按適用於中國企業之稅率作出撥備。

與直接於權益中確認之項目相關之所得稅乃於權益而並非損益表中確認。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法，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作撥備。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非遞延所得稅負債是由交易中之商譽或資產或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。

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，但以很有可能有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。

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

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。

與直接於權益中確認之項目相關之遞延所得稅乃於權益而並非損益表中確認。

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，而且遞延稅項與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

貸款成本

因購入、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能投入其擬定用途或出售之資產)而直接產生之貸款成本將被資本化，作為有關資產成本之一部份。待有關資產大致上可投入其擬定用途或出售時，該等貸款成本將會停止資本化。其他貸款成本於其產生期間在損益表中確認為支出。

經營租賃

資產所有權之大部份回報與風險仍歸於出租人之租賃，列為經營租賃。倘若 貴集團是出租人，由 貴集團根據經營租賃出租之資產會納入非流動資產，而根據經營租賃項下應收之租金會於租賃期以直線法計入損益表。

撥備

當過往之事件導致目前須負之責任(法律責任或推定責任)，而且日後有可能需要撥付資源償付有關責任所涉及之款項，則會提呈撥備，惟該項責任之數額須能夠可靠地予以估計。

當折現影響重大時，撥備確認之數額為預期日後用以償付有關責任所需支出於結算日之現值。當折現值隨時間而有所增加，有關增幅會計入損益表之融資成本賬項內。

或有負債

或有負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而 貴集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未入賬。

或有負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源的可能性之改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

關聯方

在以下情況一方將被視為 貴集團的關聯方：

- (a) 該一方直接或間接透過一間或多間中間控股公司：(i)控制華銳資產管理、被 貴集團控制、或與 貴集團受共同控制；(ii)於 貴集團擁有權益，因而可對 貴集團施以重大影響；或(iii)共同控制 貴集團；

- (b) 該一方為聯營公司；
- (c) 該一方為共同控制公司；
- (c) 該一方為聯營公司；
- (d) 該一方為 貴集團或其母公司之關鍵管理層成員；
- (e) 該一方為(a)或(d)項所述任何人士家族之親密成員；
- (f) 該一方為(d)或(e)項所述之任何人士直接或間接控制、共同控制或可施行重大影響力之實體或享有重大投票權之實體；或
- (g) 該一方向 貴集團僱員或 貴集團關聯方之任何公司提供僱員退休福利計劃。

4. 財務收益淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
貸款利息	910	284	21,644
減：銀行存款利息收入	-	-	(10)
減：資本化為持作長期投資 之發展中物業之貸款成本	(910)	(284)	(21,644)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
列賬於損益表之款項	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u> (10)

貸款成本資本化代表華銳投資為華銳資產管理帶來之貸款成本應佔份額被視為直接應佔列賬於華銳資產管理之持作長期投資發展中物業之興建。

5. 稅前虧損

貴集團之稅前虧損已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
機器及設備折舊	-	-	4
僱員福利支出：			
工資及薪酬	-	-	513
員工社區福利	-	-	159
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

6. 所得稅

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
與發起及撥回暫時 差異相關之遞延所得稅	—	—	(4)
本年稅項抵減	—	—	(4)

企業所得稅乃就財務報告目的按法定溢利計提稅項撥備，就毋須課稅或不可扣減所得稅之收入及開支作出調整。

由於 貴集團於相關期間並無任何課稅收入，故並無就稅項作出撥備。

按照適用於 貴集團的稅前利潤的法定稅率計算出的所得稅費用，與按實際稅率計算出的稅項費用的調節如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
稅前虧損	—	—	(4,628)
按法定企業所得稅率			
33% 計算之稅項	—	—	(1,527)
不可扣除款額開支	—	—	1,029
不認可稅項虧損	—	—	492
就遞延稅項頒布之 企業所得稅率由 33% 減至 25% 之影響	—	—	2
按 貴集團之實際稅率 計算之所得稅抵減	—	—	(4)

7. 機器及設備

貴集團

辦公室設備
人民幣千元

成本：

於二零零五年一月一日	—
本年增加	—
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—
本年增加	—
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	—
本年增加	187
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>187</u>

累計折舊：

於二零零五年一月一日	—
本年折舊	—
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—
本年折舊	—
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	—
本年折舊	4
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>4</u>

賬面淨值：

於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	—
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>183</u>

貴公司

辦公室設備
人民幣千元

成本：

於二零零五年一月一日	—
本年增加	—
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—
本年增加	—
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	—
本年增加	6
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>6</u>

累計折舊：

於二零零五年一月一日	—
本年折舊	—
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年一月一日	—
本年折舊	—
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年一月一日	—
本年折舊	—
	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>—</u>

賬面淨值：

於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零六年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零七年十二月三十一日	<u>6</u>

8. 租賃土地

貴集團及貴公司

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於中國，持有超過50年租賃	<u>142,577</u>	<u>142,577</u>	<u>142,577</u>

貴集團及貴公司於租賃土地之權益反映相關持作長期投資之發展中物業之預付營業租賃款項。

於二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理正以其名義為有關分拆自華銳投資之持作長期投資發展中物業之租賃土地辦理登記手續中。

9. 持作長期投資之發展中物業

貴集團及貴公司

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年初	—	108,197	371,956
添置	108,197	263,759	593,814
包括：資本化貸款成本	910	284	21,644
年末	<u>108,197</u>	<u>371,956</u>	<u>956,770</u>

持作長期投資之發展中物業即位於中國遼寧省瀋陽瀋河區惠工廣場西側之瀋陽華府天地購物中心及瀋陽華府天地萊星頓酒店，工程於二零零七年十二月三十一日仍在進行中。持作長期投資之發展中物業之合法擁有權於二零零七年十二月十三日以華銳資產管理之名義註冊。

持作長期投資之發展中物業乃建於八幅連接土地，總地盤面積約為49,913.1平方米，一般稱為瀋陽華府天地第一期。該等物業獲授土地使用權，商業物業為期40年，於二零四五年六月九日屆滿，而將用作酒店用途之物業為期50年，於二零五五年六月九日屆滿。

於二零零七年十月三十一日，根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)所進行之估值釐定租賃土地(附註8)及持作長期投資之發展中物業之估計市值為人民幣6,211,000,000元乃由獨立專業合資格估值師西門(遠東)有限公司假設已取得華銳資產管理名下之土地使用權證及該等物業可自由轉讓而評估。所謂市值，是指在進行適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。根據上置集團之會計政策，持作長期投資之發展中物業被列為成本減任何累計減值虧損。

租賃土地(附註8)及持作長期投資之發展中物業乃以第一押記作抵押，以於分立前自中國農業銀行取得華銳投資於二零零七年十二月三十一日未償還餘額為人民幣592,400,000元之銀行貸款。上述貸款乃根據分立協議將轉讓至華銳資產管理之華銳投資其中一項指定負債。該等銀行貸款按浮動利率計息，乃按由中國人民銀行設定之三年定期貸款之基準借貸利率計算(每年予以調整)。該等貸款分三期不平均年度償還，最後到期日為二零一零年三月十九日。

於二零零七年十二月三十一日，華銳投資正與銀行商討，以處理轉讓上述借貸予華銳資產管理之事宜。上述銀行借貸已於二零零七年十二月三十一日之合併資產負債表中包括於應付華銳投資款項在內。

10. 商譽

貴集團

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年初	-	-	-
收購產生之商譽	-	-	2,219
商譽減值	-	-	(2,219)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

11. 於附屬公司之投資

貴公司

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市股權，按成本	-	-	10,000
減：減值虧損	-	-	(2,219)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,781</u>

於二零零七年十二月三十一日附屬公司之資料載列於附錄2.2。

12. 遞延稅項資產

貴集團及貴公司

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
遞延稅項資產有關：			
未使用稅務虧損	-	-	4
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>

於二零零七年十二月三十一日，貴集團有於中國內地之稅務虧損約人民幣3,729,000元，可供抵銷未來之應課稅溢利。根據中國所得稅法，稅務虧損可結轉最多五年，以供抵銷未來之應課稅溢利。由於附屬公司長期錄得虧損及被認為不大可能產生稅務虧損可用作抵扣之應課稅溢利，故並未就有關附屬公司之虧損人民幣3,711,000元確認遞延稅項資產。

13. 其他應收款項

貴集團

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
代表承租人預付裝修成本	-	-	4,200
其他應收款項	-	-	482
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,682</u>

14. 應收同系附屬公司款項

貴集團

應收同系附屬公司款項係華銳商業管理應收華銳投資之款項。款項為不計息、無抵押及並無固定還款期。

15. 其他應付款項

貴集團

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已收承租人抵押保證金	-	-	6,256
裝修之抵押保證金	-	-	1,018
第三方公司預付款項	-	-	189,563
其他應付款項	-	-	430
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>197,267</u>

第三方公司預付款項為無抵押、不計息及並無固定還款期。

16. 應付同系附屬公司款項

貴公司

結餘相當於華銳投資代華銳資產管理所支付作長期投資之發展中物業之成本、附屬公司投資之收購成本及其他開支。該款項為免息、無抵押且無固定還款期。

17. 實繳股本

貴集團及貴公司

於二零零七年十二月三十一日，華銳資產管理之註冊股本為1,000萬美元並已繳足。註冊及實繳股本詳情如下：

	股權持有百分比	十二月三十一日		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
Starweb Investment Ltd.	51%	40,800	40,800	-
Elegant Parkview Ltd.	49%	39,200	39,200	-
Moony Hill	51%	-	-	40,800
Qualico Investments	49%	-	-	39,200
		<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>80,000</u>

所有出資已於出資日按固定合約匯率1美元兌人民幣8.0元兌換。遼寧光明會計師事務所有限公司已核實以上出資並就此發出驗資報告。

於二零零七年十一月十四日，星域投資與遠景分別與昇高投資及銘東投資訂立兩項股份轉讓協議，以向昇高投資及銘東投資轉讓於華銳資產管理51%及49%股權。銘東投資為一家於二零零七年九月十九日根據香港法律註冊成立之有限公司，並由遠景擁有。昇高投資乃一家根據香港法律註冊成立之有限公司，並為上置之間接全資附屬公司。該等股份轉讓於二零零七年十二月三日由瀋陽市對外貿易經濟合作局透過標明為「沈金貿發(2007)第584號之審批文件批准，並於同日實行。

18. 承諾及或然負債

資本承諾

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已訂約但未撥備：			
發展中物業	<u>877,446</u>	<u>653,046</u>	<u>171,276</u>

經營租賃承擔－貴集團作為出租人

於分立前，華銳投資已簽訂若干租賃合約，以根據經營租賃安排出租其作長期投資之發展中物業，磋商之租賃期介乎1至15年。於分立後，該等租賃合約已轉讓予華銳資產管理。租賃條款一般規定租戶支付擔保按金並為根據當時市況定期作出租金調整預留撥備。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，根據不可取消經營租賃應收之未來最低租金如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年之內	—	—	291,926
一年之後但不多於五年	—	—	593,678
多於五年	—	—	14,382
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>899,986</u>

或然負債

共同負債

根據有關中國法律，華銳資產管理須共同承擔於分立前已存在應付華銳投資債權人之一切未償還債項及款項。華銳資產管理於二零零七年十二月三十一日須共同承擔該等欠負華銳投資債權人之債項／款項達約人民幣11億元。

於二零零八年一月二十九日，華銳投資與華銳資產管理訂立相互彌償保證，據此雙方需就有關根據分立分拆負債後屬於已方之債務或負債申索向雙方提供彌償。根據上述共同負債，相互賠償將抵銷任何華銳投資或華銳資產管理可能需要承擔之附加負債。根據相互彌償保證，於上述共同負債償付後，華銳投資或華銳資產管理均未就雙方於分立前之交易有進一步或然負債。該相互彌償保證尚待上置(華銳投資及華銳資產管理之最終控股公司)之獨立股東批核。

違反租賃合約

於附註18所披露，於分立前，華銳投資根據經營租賃安排訂立若干租賃協議，出租持作長期投資之發展中物業，協議租賃期為一至十五年。該等租賃安排已轉讓至華銳資產管理。華銳投資原定預計上述物業之發展將於二零零七年十一月完成及若干已訂立之租賃協議開始日期早至二零零七年十一月。由於上述物業之啟用日期有所延誤，購物中心內之商鋪單位仍未能按協議交付予租戶，因此可能引致若干罰金。因此，華銳資產管理可能因違反租賃合約而引起之該等罰金或然負債負責。由於根據與受影響租戶之現行評估及談判不可能構成任何清償流出。並且，華銳投資已承諾承擔有關罰金，故管理層相信無須撥備。

19. 企業合併

於二零零七年七月十九日，華銳投資完成收購華銳商業管理（一間於中國瀋陽市營運之商品房管理公司）之全部繳足股本，代價為人民幣10,000,000元。此項收購乃根據會計購買法入賬。收購產生之商譽值約人民幣2,219,000元，並於二零零七年度之合併損益表中註銷。由收購日期至二零零七年十二月三十一日，華銳商業管理並無產生任何收益。

於華銳商業管理收購日期之資產及負債的公允價值如下：

	人民幣千元
長期投資	2,000
消耗品	4
其他應收款項	222,870
現金及現金等價物	4,042
其他應付款項	<u>(221,135)</u>
已收購資產淨額	7,781
收購產生之商譽	<u>2,219</u>
以現金償付之購買代價	10,000
已收購附屬公司之現金及現金等價物	<u>(4,042)</u>
收購產生之淨現金流出	<u><u>5,958</u></u>

收購華銳商業管理產生之商譽及已收購資產淨額之詳情載列如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收購代價	-	-	10,000
被收購者之資產淨額公允價值	-	-	<u>(7,781)</u>
收購產生之商譽	<u>-</u>	<u>-</u>	<u><u>2,219</u></u>

20. 關聯方及關聯方交易

華銳資產管理之控股及倒數第二控股公司分別為昇高投資有限公司及華通投資有限公司。管理層認為上置集團有限公司為華銳資產管理之最終控股公司。

除於附註14及附註16所披露之關聯方交易外，下表提供有關期間與關聯方訂立之交易總額：

與一間同系附屬公司之交易

	二零零五年度 人民幣千元	二零零六年度 人民幣千元	二零零七年度 人民幣千元
由華銳投資代 華銳資產管理支付之開發成本	104,357	263,759	593,814
華銳投資代華銳資產 管理所付之開支	—	—	906
由華銳投資支付之華銳商業管理投資成本	—	—	10,000
由華銳投資轉帳至華銳 資產管理之現金款項	—	—	100
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應收一間同系附屬公司之結餘

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
華銳投資	—	—	197,106
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應付一間同系附屬公司之結餘

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
華銳投資	170,774	434,533	1,039,353
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

與關聯方之未償還結餘為無抵押、免息且無固定還款期。概無就應收或應付任何關聯方之款項提供或獲得擔保。

主要管理人員之補償

貴集團之主要管理人員於有關期間並無自貴集團收取任何補償。

21. 財務風險管理目標及政策

貴集團之財務風險管理政策尋求確保於管理其利率、外幣、信貸及流動性風險之同時，有充裕之財務資源可供發展其業務。貴集團按照其財務風險管理指引經營，而貴集團之政策為不從事投機交易。

董事會審閱並協定管理各風險之政策，並列載如下：

利率風險

於二零零七年十二月三十一日，貴集團並無重大長期計息資產。貴集團有關市場利率變動之風險主要有關根據分拆安排由華銳投資轉讓之計息銀行貸款，該等計息銀行貸款的條款乃於財務資料附註9中披露。

外匯風險

貴集團主要在國內經營業務。由於其功能貨幣為人民幣及其交易主要以人民幣為計算貨幣，故現時並無承擔重大交易外匯風險。

信貸風險

貴集團僅與認可及信譽卓著的第三方交易。貴集團之政策為，所有有意按信貸條款交易之客戶須受限於信貸核實程序。

貴集團毋須就任何個別客戶或對手方承受任何重大風險，亦沒有就任何金融工具承擔高度集中的信貸風險。貴集團收取相等於一至三個月租金之租金及抵押按金，以減低其信貸風險。

流動資金風險

貴集團管理其債務還款期限、經營現金流量及現有資金以確保能應付再融資、償還及撥資需求。作為其整體流動資金管理一部分，貴集團致力維持足夠之現金或現金等價物，以應付其營運資金所需。此外，貴集團著力於維持與不同銀行之關係，以在應付到期債項時可能從現有銀行融資提取款項。在可能之情況下，貴集團自其投資者及銀行取得承諾之支持或資金，並將其債務組合與部分短期資金平衡，以獲取整體之成本效益。

資金管理

貴集團之資金管理之主要目標乃確保其能使資本比率維持穩健，以支持其業務及增加股東價值。

貴集團管理其資本架構，並根據經濟情況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整股息派付政策或增加其繳足股本。於相關期間內，目標、政策或程序概無任何變動。

貴集團利用資本負債比率監管資金，資本負債比率為債務淨額除以資本總額加債務淨額。貴集團之政策為將資本負債比率維持於低於50%。貴集團包括債務淨額、貿易及其他應付款減現金及現金等價物。資金包括貴集團權益持有人應佔權益。

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
其他應付款項	—	—	197,267
應付同系附屬 公司款項	170,774	434,533	1,039,353
減：現金及現金等價物	—	—	(1,591)
債務淨額	<u>170,774</u>	<u>434,533</u>	<u>1,235,029</u>
華銳資產管理權益 持有人應佔權益 (代表資本總額)	<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>75,376</u>
股本及債務淨額	<u><u>250,774</u></u>	<u><u>574,533</u></u>	<u><u>1,310,405</u></u>
資本負債比率	<u><u>68%</u></u>	<u><u>84%</u></u>	<u><u>94%</u></u>

華銳資產管理於二零零七年十二月三十一日之資本負債比率94%超過目標水平。董事認為，高資本負債比率於華銳投資代表華銳資產管理安排融資時之物業開發階段內僅為暫時。預期於未來十二個月（貴集團在物業竣工時增加其資金及開始產生溢利之時），資本負債比率將會減至目標水平。

22. 公平價值

公平價值估計乃於特定時間作出，並以關於金融工具之有關市場資料為基礎。該等估計屬主觀性質，並涉及不明朗因素及重大判斷事宜，因此未能精確釐定。假設之變動可大幅影響該等估計。

其他應收款項、應收同系附屬公司款項、其他應付款項及應付同系附屬公司款項之公允價值由於預期款項將於短期內交收，與彼等賬面值並無重大分別。

23. 重要事項

於二零零七年三月十六日結束之第十屆中國全國人大第五次會議中，中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）獲批准，並將自二零零八年一月一日起生效。新企業所得稅法引入多項改革，包括但不限於將內資及外資企業之所得稅統一為25%。因此，貴集團於二零零七年十二月三十一日之遞延稅項資產按25%計算。

24. 結算日後之財務報表

華銳資產管理及其附屬公司並無就有關二零零七年十二月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

A. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

隨附的經擴大集團之未經審核備考財務資料是為說明收購銘東投資的100%權益(「收購事項」)對經擴大集團於二零零七年六月三十日的財務狀況的影響而編製。

經擴大集團於二零零七年六月三十日之未經審核備考資產及負債報表(「備考財務資料」)乃根據上置集團有限公司(「本公司」或「上置」)及其附屬公司(下文稱為「本集團」)摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止六個月中期業績公佈的於二零零七年六月三十日的未經審核綜合資產負債表編製，並已考慮到與收購事項有關且(i)可直接歸因於該收購事項交易；及(ii)獲實情依據之若干備考調整(如附註所概述)。

隨附的未經審核備考財務資料是基於多項假設、推測、不確定因素及目前可得資料由董事編製，提供經擴大集團於收購事項完成時的未經審核備考財務資料。由於編製隨附的未經審核備考財務資料旨在供說明之用，目的並非為說明倘收購事項已完成而應呈列的財務狀況，亦非為預測對經擴大集團於日後的未來財務狀況。

隨附的未經審核備考財務資料應與本公司於二零零八年一月三十一日刊發的通函所載本集團的未經審核財務報表及其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考資產及負債報表

	本集團 於二零零七年 六月三十日 (附註1) 港幣千元	備考調整 港幣千元	附註	備考經 擴大集團 港幣千元
非流動資產				
物業、機器及設備	1,166,529			1,166,529
投資物業	1,429,517	353,489	(6)	1,783,006
於附屬公司之投資	—	38,220	(2)	—
		1,952,780	(3)	
		(1,991,000)	(7)	
租賃土地	254,935			254,935
持作長期投資之發展中物業	584,904	5,200,667	(5)	5,785,571
無形資產	77,542	11,998	(7)	84,980
於聯營公司之投資	109,819	(4,560)	(8)	109,819
按公允價值透過損益列賬的金融資產	564,683			564,683
遞延稅項資產	9,896			9,896
非流動資產總計	4,197,825			9,759,419
流動資產				
租賃土地	2,695,669			2,695,669
以供出售之持有或發展中物業	5,009,746			5,009,746
存貨，成本	3,650			3,650
應收關聯公司款項	102,054	38,220	(3)	102,054
		(38,220)	(4)	
預付款項及其他流動資產	76,917			76,917
其他應收款	345,000			345,000
應收賬款，淨額	118,115			118,115
預付所得稅項	81,051			81,051
現金加銀行存款	1,213,355	(4,000)	(3)	1,209,355
流動資產總計	9,645,557			9,641,557
資產總計	13,843,382			19,400,976

	本集團 於二零零七年 六月三十日 (附註1) 港幣千元	備考調整 港幣千元	附註	備考經 擴大集團 港幣千元
流動負債				
短期借款	2,003			2,003
可換股債券，一年內到期部分	42,361			42,361
預售發展中物業之預收賬款	2,248,190			2,248,190
應付賬款	577,240			577,240
其他應付款項、應計項目及 衍生工具	1,263,723			1,263,723
當期所得稅負債	396,699			396,699
長期借款，一年內到期部分	783,773			783,773
流動負債總計	<u>5,313,989</u>			<u>5,313,989</u>
流動資產淨額	<u>4,331,568</u>			<u>4,327,568</u>
資產總額減流動負債	<u>8,529,393</u>			<u>14,086,987</u>
非流動負債				
長期借款	2,747,594			2,747,594
有擔保票據	1,535,167			1,535,167
股東貸款	—	38,220	(2)	—
		(38,220)	(4)	
遞延稅項負債	527,347	1,300,166	(5)	1,915,885
		88,372	(6)	
流動負債總計	<u>4,810,108</u>			<u>6,198,646</u>
淨資產	<u>3,719,285</u>			<u>7,888,341</u>

	本集團		備考調整	備考經 擴大集團
	於二零零七年 六月三十日 (附註1)	港幣千元		
權益				
母公司權益持有人應佔權益				
股本及溢價	1,962,279	1,987,000	(3)	1,962,279
		(1,987,000)	(8)	
其他儲備	228,568			228,568
公允值變動收益	—	1,989,256	(5)	2,254,373
		265,117	(6)	
未分配利潤	1,076,340	(4,000)	(7)	1,143,896
		(71,556)	(8)	
	3,267,187			5,589,116
少數股東權益	452,098	1,911,245	(5)	2,299,225
		(1,975,002)	(7)	
		1,910,884	(8)	
權益總計	3,719,285			7,888,341

備考調整說明

附註1 這代表摘錄自上置截至二零零七年六月三十日止六個月中期業績公佈之本集團於二零零七年六月三十日的未經審核綜合資產負債表。華銳資產管理的資產及負債已計入本集團於二零零七年六月三十日的綜合財務報表，原因為於進行收購事項前，華銳資產管理為星域投資有限公司擁有51%權益的附屬公司，而星域投資有限公司為上置的間接全資附屬公司。

附註2 這項調整代表以賬面淨值4,900,000美元(相等於港幣38,220,000元)從遠景轉讓華銳資產管理的49%股權予銘東投資完成時，確認於華銳資產管理的投資及遠景為銘東投資提供的貸款，以股東貸款融資。

附註3 這項調整為China Edifice Ltd.，以總代價為港幣1,987,000,000元收購銘東投資有限公司的100%股權及轉讓附註之所述之股東貸款4,900,000美元(相等於港幣38,220,000元)，由China Edifice於收購事項完成時發行China Edifice股本中每股面值港幣1.00元的新股3,800股償付，相當於China Edifice經擴大已發行股本約38%，而相關收購成本約港幣4,000,000元，已以現金支付。

附註4 這項調整代表將銘東投資賬面的股東貸款與因遠景轉讓貸款予China Edifice Ltd.而產生的China Edifice Ltd.賬面上的應收附屬公司款項相互抵消。

附註5 這項調整代表華銳資產管理租賃土地及長期投資的發展中物業公平值超出於二零零七年十二月三十一日上置集團之合併財務資料所列之人民幣1,169,923,000元的賬面值的金額。該等賬面值乃考慮本公司於二零零六年八月一日(本公司首次取得華銳資產管理之控制權之日期)之綜合財務報表內根據會計購買法以重列華銳資產管理之租賃土地及持作長期投資之發展中物業之公平值所作出之公平值調整人民幣61,576,000元而達至。

該等物業於二零零七年十月三十一日由獨立合資格估值師西門估值，應考慮了致使該等物業達到預計用途的估計成本約人民幣171,000,000元就公平值收益作出人民幣4,869,801,000元(折算為港幣5,200,667,000元)的調整。

根據香港會計準則第40號及香港會計準則第16號，在建中物業不可視為投資物業，因此，列賬於成本減任何減值虧損。由於進行收購事項交易的條款乃根據該等物業的公允價值作出，本公司的董事認為，該等物業經擴大集團的未經審核備考資產及負債報表內應以公平值呈報，從而反映因進行收購事項交易收購權益的價值(於備考財務資料內僅供說明用途)。本公司的董事亦認為，獨立合資格專業估值師釐定的估值，為該等物業於二零零七年十二月三十一日公平值的理想估計，並就進行收購事項交易參照該等估值。公平值調整遞延稅項負債以中華人民共和國(「中國」)適用稅率25%計算，約為人民幣1,217,450,000元(折算為港幣1,300,166,000元)已據此確認。根據收購事項前的49%股權，少數股東權益分佔重估收益淨額人民幣1,789,652,000元(折算為港幣1,911,245,000元)。

- 附註6 這項調整代表華建的投資物業於二零零七年十月三十一日的公平值超出於二零零七年六月三十日的賬面值的金額。該等物業於二零零七年十月三十一日由獨立合資格估值師西門估值，相對於二零零七年六月三十日的公平值，得出公平值收益人民幣331,000,000元(折算為港幣353,489,000元)的調整。公平值調整遞延稅項負債以中國適用稅率25%計算，約為人民幣82,750,000元(折算為港幣88,372,000元)已據此確認。
- 類似附註5所述的情況，本公司的董事認為，就經擴大集團的未經審核備考資產及負債報表，應作出備考調整，呈列華建的投資物業於二零零七年十月三十一日的公平值呈報，以反映進行收購事項交易的代價；於二零零七年十月三十一日的估值結果為該等物業公平值的理想估計，並就進行收購事項交易參照該等估值。
- 附註7 即以港幣1,987,000,000元收購華銳資產管理的少數股東權益並確認收購所產生的商譽約11,998,000港元。收購取得之商譽的計算為收購價超過華銳資產管理於二零零七年十二月三十一日之可辨認資產及負債之公平值的份額。相關收購成本之港幣4,000,000元已計入綜合損益表。
- 附註8 這項調整代表因向銘東投資有限公司的股東發行代價股份攤薄本集團於China Edifice的股權，從100%攤薄至62%，並確認China Edifice集團的少數股東權益。因視作出售引致的經擴大China Edifice集團少數權益應佔商譽約4,560,000港元已取消確認。視為出售的收益71,556,000港元於合併收益表確認。這項調整供說明之用，於收購事項完成日期的實際收益可能有異。
- 附註9 為載列於備考資產負債表為目的，以人民幣列賬之結餘將以於二零零七年十二月三十一日之現行匯率人民幣1元：1.0679港元折算為港元(「港元」)。
- 附註10 此備考財務資料並無作出調整以反映本集團及華銳資產管理集團分別於二零零七年六月三十日及二零零七年十二月三十一日以後的任何貿易業績或其他交易。

B. 經擴大集團未經審核備考財務資料報告

以下為從自本公司之獨立申報會計師香港執業會計師安永會計師事務所接獲之報告，僅為收錄於本通函編製。



香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

上置集團有限公司
董事會

敬啟者：

本會計師事務所就刊載於 貴公司於二零零八年一月三十一日刊發的通函（「通函」）附錄三第 III-1 至 III-5 頁上置集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下稱「貴集團」），包括其於銘東投資有限公司（「銘東投資」）的權益（「經擴大集團」）的未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料是由董事編製，僅供說明用途，就建議收購銘東投資全部已發行股本（「建議收購事項」）提供資料。呈列備考財務資料，旨在就建議收購事項如何影響貴集團經個別呈列的有關財務資料而提供資料。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之要求，並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」之規定而編製未經審核備考財務資料。

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報我們的意見。對於我們過往曾就用以編製未經審核備考財務資料任何財務資料所發出的任何報告，除對於發出該等報告當日對報告受函人所負之責任外，我們概不承擔任何責任。

意見之基礎

我們是根據香港會計師公會頒佈之《香港投資通函報告準則》第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行我們的工作。我們的工作，主要包括比較未經調整 貴集團於二零零七年六月三十日之資產負債表與截至二零零七年六月三十日止六個月之 貴集團中期業績公佈、考慮所作調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，但並無涉及任何相關財務資料進行獨立審查。

我們在計劃及執行我們的工作時，務求獲取我們認為必要的資料及解釋，以獲得足夠憑證，從而合理地確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所列基準妥為編製，而有關基準是與 貴集團的會計政策貫徹一致，並根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而作出的調整均屬恰當。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅作說明之用，而基於其假設性質使然，其並不能保證或顯示任何未來將發生的事件，且未必能反映倘交易已實際發生後經擴大集團於二零零七年六月三十日或任何日後的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按該報表所載基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第4.29(1)段所披露就未經審核備考財務資料而作出之調整均屬恰當。

安永會計師事務所
香港執業會計師
二零零八年一月三十一日

由於收購碩誠於本公司最近刊發審帳目結算之日期(即二零零六年十二月三十一日)的完成，下列摘錄自刊載於本公司就收購碩誠55%權益所發之通函內碩誠集團於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年十月三十一日止十個月之財務資料，已為上市規則附錄1B第31段於本附錄轉載。

I. 財務資料

(a) 碩誠集團之綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	6	1,551	1,205	925	752
遞延所得稅資產	7	395	950	2,325	5,341
		<u>1,946</u>	<u>2,155</u>	<u>3,250</u>	<u>6,093</u>
流動資產					
租賃土地	8	414,901	955,601	1,445,153	1,917,171
以供出售之持有或 發展中物業	10	17,381	57,937	286,679	569,187
持作買賣之金融資產		—	3,000	—	—
預付款項及其他流動資產	11	—	—	—	25,450
其他應收款		377	363	2,344	2,313
預付所得稅項		—	—	—	12,680
現金及銀行存款	12	85,447	93,837	186,257	177,798
		<u>518,106</u>	<u>1,110,738</u>	<u>1,920,433</u>	<u>2,704,599</u>
資產總計		<u><u>520,052</u></u>	<u><u>1,112,893</u></u>	<u><u>1,923,683</u></u>	<u><u>2,710,692</u></u>
權益					
碩誠權益持有人					
應佔股本及儲備					
股本	13	50,000	50,000	50,000	50,000
累計虧損		(801)	(1,929)	(4,701)	(10,764)
		<u>49,199</u>	<u>48,071</u>	<u>45,299</u>	<u>39,236</u>
少數股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>179</u>	<u>118</u>
權益總計		<u><u>49,199</u></u>	<u><u>48,071</u></u>	<u><u>45,478</u></u>	<u><u>39,354</u></u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
長期借款	14, 24	470,688	670,763	724,872	599,272
流動負債					
短期借款	14	—	393,899	1,018,618	447,018
應付賬款	15	—	—	125,804	221,780
其他應付款項及應計項目	16	165	160	8,911	302,639
預售發展中物業					
之預收賬款	17	—	—	—	786,734
長期借款，一年內到期部分	14	—	—	—	313,895
		165	394,059	1,153,333	2,072,066
負債總計		470,853	1,064,822	1,878,205	2,671,338
負債及權益總計		520,052	1,112,893	1,923,683	2,710,692
流動資產淨額		517,941	716,679	767,100	632,533
資產總額減流動負債		519,887	718,834	770,350	638,626

(b) 碩誠之資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	6	1,551	1,205	904	644
於附屬公司之投資	9(a)	—	—	19,800	19,800
遞延所得稅資產	7	395	950	1,302	1,335
		<u>1,946</u>	<u>2,155</u>	<u>22,006</u>	<u>21,779</u>
流動資產					
租賃土地	8	414,901	955,601	885,311	1,364,224
以供出售之持有 或發展中物業	10	17,381	57,937	83,558	146,382
持作買賣之金融資產		—	3,000	—	—
其他應收款		377	363	833	744
應收附屬公司款項	9(b)	—	—	628,438	—
現金及銀行存款	12	85,447	93,837	179,523	46,301
		<u>518,106</u>	<u>1,110,738</u>	<u>1,777,663</u>	<u>1,557,651</u>
資產總計		<u>520,052</u>	<u>1,112,893</u>	<u>1,799,669</u>	<u>1,579,430</u>
權益					
碩誠權益持有人					
應佔股本及儲備					
股本	13	50,000	50,000	50,000	50,000
累計虧損		(801)	(1,929)	(2,643)	(2,710)
		<u>49,199</u>	<u>48,071</u>	<u>47,357</u>	<u>47,290</u>
權益總計		<u>49,199</u>	<u>48,071</u>	<u>47,357</u>	<u>47,290</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
負債					
非流動負債					
長期借款	14, 24	470,688	670,763	724,872	299,272
流動負債					
短期借款	14	—	393,899	1,018,618	447,018
其他應付款項及應計項目	16	165	160	8,822	297,961
應付附屬公司款項	9(b)	—	—	—	173,994
長期借款，一年內到期部分	14	—	—	—	313,895
		165	394,059	1,027,440	1,232,868
負債總計		470,853	1,064,822	1,752,312	1,532,140
負債及權益總計		520,052	1,112,893	1,799,669	1,579,430
流動資產淨額		517,941	716,679	750,223	324,783
資產總額減流動負債		519,887	718,834	772,229	346,562

(c) 碩誠集團之綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至	
		二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
收益		—	—	—	—	—
營業成本		—	—	—	—	—
毛利		—	—	—	—	—
其他業務(虧損)/						
收入—淨額		(1)	4	10	10	(3)
銷售費用		(303)	(187)	(2,922)	(1,873)	(7,494)
管理費用		(892)	(1,500)	(1,256)	(914)	(1,643)
營業虧損	18	(1,196)	(1,683)	(4,168)	(2,777)	(9,140)
財務成本	20	—	—	—	—	—
除所得稅前虧損		(1,196)	(1,683)	(4,168)	(2,777)	(9,140)
所得稅	21	395	555	1,375	916	3,016
年度/期間虧損		<u>(801)</u>	<u>(1,128)</u>	<u>(2,793)</u>	<u>(1,861)</u>	<u>(6,124)</u>
應佔：						
碩誠權益持有人		(801)	(1,128)	(2,772)	(1,848)	(6,063)
少數股東權益		—	—	(21)	(13)	(61)
		<u>(801)</u>	<u>(1,128)</u>	<u>(2,793)</u>	<u>(1,861)</u>	<u>(6,124)</u>
碩誠權益持有人應佔虧損						
之每股虧損		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
股息		—	—	—	—	—

(d) 碩誠集團之綜合權益變動表

	附註	碩誠權益 持有人應佔		少數	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	
二零零三年一月二十九日餘額		—	—	—	—
期間虧損		—	(801)	—	(801)
碩誠權益持有人出資		50,000	—	—	50,000
二零零三年十二月三十一日餘額		50,000	(801)	—	49,199
年度虧損		—	(1,128)	—	(1,128)
二零零四年十二月三十一日餘額		50,000	(1,929)	—	48,071
附屬公司少數股東權益出資		—	—	200	200
年度虧損		—	(2,772)	(21)	(2,793)
二零零五年十二月三十一日餘額		50,000	(4,701)	179	45,478
期間虧損		—	(6,063)	(61)	(6,124)
二零零六年十月三十一日餘額		50,000	(10,764)	118	39,354
截至二零零五年十月三十一日止十個月(未經審核)					
二零零四年十二月三十一日餘額		50,000	(1,929)	—	48,071
附屬公司少數股東權益出資		—	—	200	200
期間虧損		—	(1,848)	(13)	(1,861)
二零零五年十月三十一日餘額 (未經審核)		50,000	(3,777)	187	46,410

(e) 碩誠集團之綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至	
		二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
						(未經審核)
營業活動之現金流量：						
營業(所用)/產生之現金	22	(419,528)	(552,177)	(512,337)	(367,543)	186,025
已付所得稅		—	—	—	—	(12,680)
已付利息		(13,267)	(33,507)	(40,134)	(25,160)	(58,101)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
營業活動(所用)/產生 的淨現金		<u>(432,795)</u>	<u>(585,684)</u>	<u>(552,471)</u>	<u>(392,703)</u>	<u>115,244</u>
投資活動之現金流量：						
購置/建設物業、 機器及設備		(1,658)	(25)	(28)	(8)	(103)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動所用的淨現金		<u>(1,658)</u>	<u>(25)</u>	<u>(28)</u>	<u>(8)</u>	<u>(103)</u>
融資活動之現金流量：						
碩誠權益持有人出資 附屬公司少數股東 權益出資	13	50,000	—	—	—	—
已抵押之存款增加		—	(40,000)	—	—	—
已抵押之存款解除		—	—	19,959	19,971	5,038
取得短期借款		—	523,899	1,318,618	971,000	914,018
歸還短期借款		—	(130,000)	(693,899)	(650,000)	(1,485,618)
取得長期銀行借款		—	—	—	—	300,000
取得股東借款	24((b)ii)	669,900	224,078	291,622	291,422	—
歸還股東借款	24((b)ii)	(200,000)	(24,078)	(271,622)	(271,622)	(140,693)
第三方墊支	16	—	—	—	—	288,693
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動產生/(所用) 的淨現金		<u>519,900</u>	<u>553,899</u>	<u>664,878</u>	<u>360,971</u>	<u>(118,562)</u>

	附註	截至十二月三十一日			截至	
		二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日止十個月 二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
現金及現金等價物						
之增加／(減少)淨額		85,447	(31,810)	112,379	(31,740)	(3,421)
年／期初之現金 及現金等價物		—	85,447	53,637	53,637	166,016
年／期末之現金 及現金等價物	12	85,447	53,637	166,016	21,897	162,595

II. 財務資料附註

1. 碩誠集團之一般資料

碩誠於二零零三年一月二十九日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於有關期間，碩誠集團只擁有在上海市的物業建築業務，且並無確認任何物業銷售收入。

於本報告日期，碩誠於一間附屬公司之直接權益載列如下：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	碩誠集團應佔股權百分比				已發行及 繳足股本	法定股本	主要業務
		二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年			
上海綠洲雅賓利 置業有限公司 （「雅賓利」）	中國 二零零五年 七月十八日	-	-	99%	99%	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	物業投資

碩誠集團之主要業務為物業發展及管理。

碩誠之註冊辦事處位於中國上海市中興路960號1104幢2層。

除非另有所述，否則財務資料以人民幣千元（「人民幣千元」）編製。

2. 重要會計政策摘要

編製財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在有關期間內貫徹應用。

2.1 編製基準

碩誠集團的財務資料是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則（「財務準則」）編製。財務資料是碩誠集團根據財務準則編製的首份綜合財務報表。編製財務資料已採用財務準則第1號－「首次採納香港財務報告準則」。

已發表的碩誠集團財務報表乃根據中國普遍採納會計原則賬目編製。由中國普遍採納會計原則賬目轉為財務準則對碩誠集團股權及其淨收入的影響已載於附註5。

碩誠集團的財務資料已按照歷史成本法編製，而持作買賣的金融資產經重估作出修訂。

編製符合財務準則的財務資料需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用碩誠集團會計政策過程中行使其判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對財務資料屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

有關方面已頒布下列各項新準則，準則修訂及詮釋，但並非於二零零六年生效，亦未提早被碩誠集團採納：

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第7號－「根據香港財務報告準則第29號應用重列法」，於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效；

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號 – 「香港財務報告準則第2號的範圍」, 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效;
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號 – 「重新評估嵌入式衍生工具」, 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效;
- 香港財務報告準則第7號 – 「金融工具: 披露」, 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港會計準則第1號「資本披露修訂」, 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效;
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第10號 – 「中期財務報告及減值」, 於二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效。

管理層目前正評估此等新準則、準則修訂及詮釋對現有準則的影響。

2.2 持續經營

於二零零六年十月三十一日, 碩誠集團之未償還銀行借款、股東借款、政府借款及其他實體之借款合共約人民幣1,649,000,000元, 其中約人民幣1,050,000,000元須於未來十二個月內到期償還或續期。經計及碩誠集團之經營現金流量及貸款責任, 其繼續持續經營的能力將依賴銀行及股東支持。

董事對碩誠集團將繼續取得其銀行持續支持充滿信心, 並正積極進行磋商以更新若干現有授信額度。此外, 上海置業有限公司(作為股東)已承諾於收購事項後向碩誠集團提供持續財務支持, 以讓其於未來十二個月持續經營及履行其責任。

根據以上事項, 董事就碩誠集團將可由二零零六年十月三十一日起計十二個月到期時履行其財務責任感到滿意。因此, 董事認為按持續經營基準編製財務資料為適當。財務資料不包括有關倘碩誠集團未能持續經營而可能需要對資產及負債賬面值及分類作出的任何調整。

2.3 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指碩誠集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體(包括特殊目的實體), 一般附帶超過半數投票權的股權。在評定碩誠集團是否控制另一實體時, 目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至碩誠集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作碩誠集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平價值計算, 另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債, 首先以彼等於收購日期的公平價值計量, 而不論任何少數股東權益的數額。收購

成本超過碩誠集團應佔所收購可識辨資產淨值公平價值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平價值，該差額直接在損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與碩誠集團採用的政策符合一致。

在碩誠之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值損失準備列賬。附屬公司之業績由碩誠按已收及應收股息入賬。

(ii) 與少數股東之交易

碩誠集團將與少數股東之交易視同為與碩誠集團外第三方之交易。轉讓股權予少數股東產生之碩誠集團之盈虧於損益表列支，從少數股東收購股權產生之商譽，為支付之對價與按相應權益份額計算之附屬公司之淨資產賬面值之差額。

2.4 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

2.5 功能和列賬貨幣

碩誠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」）。財務資料以人民幣（即碩誠及其附屬公司的功能及列賬貨幣）呈報。

2.6 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入碩誠集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（按適用）。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

傢具及設備	5年
車輛	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額（附註2.7）。

處置盈虧根據本公司收到款項與賬面值之差額釐定，並於損益表中列賬。

2.7 非金融資產減值

需作攤銷及折舊之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額予以確認。可收回金額以資產之公平價值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。出現減值之非財務資產(商譽除外)將於每個報告日進行檢討以確定其減值是否須撥回。

2.8 金融資產

碩誠集團將其金融資產分類如下：按公平價值透過損益列賬的金融資產、貸款及應收款、持至到期日投資及可供出售金融資產。分類方式視乎購入金融資產目的而定。管理層在初步確認時釐定其金融資產的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(a) 按公平價值透過損益列賬的金融資產

金融資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別的資產若為持作買賣或預期將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項在碩誠集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中分類為貿易及其他應收款(附註2.10)。

(c) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日的非衍生金融資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。於有關期間內，碩誠集團並無持有此類別的任何投資。

(d) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。於有關期間內，碩誠集團並無持有此類別的任何投資。

投資的購入及出售在交易日確認－交易日指碩誠集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平價值透過損益記賬的所有金融資產，投資初始成本按公平價值加交易成本確認。透過損益按公平價值列值的金融資產初始以公平價值列值，而交易費用則在損益表內列為開支。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而碩誠集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售金融資產及按公平價值透過損益列賬的金融資產其後按公平價值列賬。貸款及應收款以及持

至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。因為「按公平價值透過損益列賬的金融資產」類別的公平價值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣證券公平價值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售的證券被售出或減值時，累計公平價值調整列入損益表作為投資證券的盈虧。

有報價投資的公平價值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），碩誠集團利用重估技術設定公平價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析或其他適當的定價模式。

碩誠集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平價值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損－按收購成本與當時公平價值的差額，減該金融資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算－自權益中剔除並在損益表列賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。

2.9 以供出售之持有或發展中物業

以供出售之持有或發展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。

持有或發展中物業成本包括建造支出及該等物業之直接應佔借貸成本、租賃土地之攤銷及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據主流市場情況認定之在日常業務過程中的估計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及可變之銷售費用。

無須對以供出售之持有或發展中物業計提折舊。

2.10 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明碩誠集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。撥備金額在損益表確認。

2.11 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表的流動負債內貸款中列示。

2.12 貸款

貸款初步按公平價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非碩誠集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2.13 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在財務資料的賬面值之差產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作列賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒布或實質頒布，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司及聯營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若碩誠集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.14 僱員福利－退休金責任(界定供款計劃)

根據中國法規，碩誠集團所有中國僱員須參加由政府部門統籌及管理的社會退休金計劃。根據有關規則，碩誠集團須負責按僱員薪金總額的某個百分比(設有上限)向社會退休金部門作出供款。有關僱員退休時的退休金責任由政府部門負責。倘若該計劃並無足夠資產支付所有僱員於本期間或之前期間的有關福利，碩誠集團亦無法定或推定責任進一步作出供款。上述應提撥及供款已於發生時計入綜合損益表內。

除上述外，碩誠集團並不提撥任何其他退休金及解職金。

2.15 預計負債

在出現以下情況時，應作為預計負債：碩誠集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；較可能需要有資源流出以償付責任；金額已經可靠估計。不會就日後的經營虧損確認預計負債。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認預計負債。

撥備按採用稅前利率解除責任預期所需支出之現值計算，該稅前利率須反映市場現時貨幣時值及責任特定風險之評估。因時間流逝而增加之撥備確認為利息開支。

2.16 或有負債及或有資產

或有負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而碩誠集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未入賬。

或有負債不予確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源的可能性之改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或有資產指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而碩誠集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或有資產不予確認，但當經濟效益很可能流入時，或有資產才在賬目附註中披露。若確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

2.17 政府補貼

非貨幣資產形式的政府補貼，在可合理地肯定碩誠集團將收到該補貼且碩誠集團將符合所有附帶條件時，按其名義值確認。

有關購買資產的政府補貼在資產負債表按相關資產扣減補貼後的賬面值呈列，並於損益表通過減少折舊費用，於該資產的可用年限內確認，或在有關資產出售的情況下，通過減少銷售成本確認。

不計息或低息的政府貸款是政府資助的一種形式。該等貸款按收到的貸款計量，不連按調整利率計算的得益。

2.18 收益確認

收益包括碩誠集團於日常經營活動中因出售貨品及服務而已收取或應收的代價的公平價值，並扣除增值稅、銷售稅金、回扣和折扣，以及對銷碩誠集團內部銷售。

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

於有關期間，碩誠集團並無確認任何物業銷售收益。

2.19 經營租賃(作為承租人)

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，則分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

碩誠集團預付款項以取得經營租賃的土地使用權，並在該等土地上發展物業以供銷售。該等租賃土地的預付款項，在碩誠集團有權行使對租賃資產的使用權時作為資產入賬，並按租賃期攤銷。租賃土地的攤銷，於物業的興建期間內資本化為在建物業的成本，並在物業興建以前和物業興建完畢後，在損益表支銷。未攤銷的預付款項則在有關物業出售後確認為銷售成本。

2.20 借貸成本

就建設任何合資格資產而產生之借貸成本，乃於完成建設及準備有關資產以作所定用途所需的期間作資本化。其他借貸成本均於支銷時作開支入賬。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

碩誠集團的活動承受著多種的財務風險：信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。碩誠集團的整體風險管理計劃專注於尋求儘量減低對碩誠集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 信貸風險

碩誠集團的每項金融資產的賬面值存在信貸風險，主要包括應收款。

碩誠集團並無由於單一客戶或客戶群集中引致的信貸風險。銷售物業的收入均由現金結算或由銀行提供按揭貸款。

(b) 流動資金風險

碩誠集團確保始終備有足夠之現金及信用額度，以應付其流動資金所需。根據碩誠集團之戰略規劃，財務計劃系統將預計未來之流動資金水平。項目支出的主要資金來源於銀行貸款、股東貸款及預售發展中物業所收到的預付款項。

碩誠集團與主要銀行保持戰略合作關係，該些銀行於有關項目獲得相關政府部門審批時提供融資。

(c) 公平價值及現金流利率風險

碩誠集團有大額貸款，其存在利率風險。浮息借貸令碩誠集團承受現金流利率風險，而定息借貸令碩誠集團承受公平價值利率風險。碩誠集團目前並無對沖其公平價值及現金流利率風險。有關貸款利率及還款條款在附註14中披露。

除銀行現金外，碩誠集團並無重大之計息資產。碩誠集團之收入及經營現金流大致與市場利率變動無關。

(d) 外匯風險

碩誠集團於中國內地經營，交易均以人民幣計算。將人民幣換算為外幣須受中國內地政府所頒布之外匯管制規則及規例監管。

3.2 公平價值估計

在活躍市場買賣的金融工具(例如買賣證券)之公平價值根據結算日的市場報價列賬。碩誠集團持有的金融資產的市場報價為當時買盤價。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平價值利用估值技術釐定。碩誠集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

由於屬短期性質，貿易應收款的減值撥備後的賬面值以及貿易應付款的賬面值與其公平價值相若。作為披露目的，金融負債公平價值的估計按未來合約現金流量以碩誠集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

4.1 關鍵會計估算及假設

碩誠集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。下文討論有關相當風險導致下個財政年度資產及負債賬面值須作出重大調整之估計及假設。

(a) 持續經營

碩誠集團之管理層評估持續經營假設時，需於特定時間就本質上不確定之事件或情況之未來結果作出判斷。可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問而或會引致業務風險之重大事件或情況之詳情載於財務資料附註2.2。

4.2 應用公司會計政策的關鍵判斷

(a) 租賃土地

根據碩誠與當地政府於二零零三年七月簽訂的租賃土地協議(「土地合同」)，當地政府向碩誠提供生地，碩誠須負責動遷土地的原有居民，碩誠將於土地上發展供銷售物業。在支付所有動遷費的條件下，碩誠可取得該租賃土地，而毋須支付土地出讓金。

由於根據土地合同，該土地產生的動遷費為取得土地的條件，因此，動遷費視為購置土地的成本，並作為租賃土地入賬。

5. 香港財務報告準則的轉換

5.1 香港財務報告準則的轉換基準

5.1.1 採納財務準則第1號

碩誠集團之財務資料為首份遵照財務準則編製的財務報表。財務資料根據附註2.1所載編製。碩誠集團編製財務資料已採納財務準則第1號。

碩誠集團之轉換日期為二零零三年一月二十九日(碩誠註冊成立日期)。碩誠集團於該日編製其期初財務準則資產負債表。

碩誠集團根據財務準則第1號編製財務資料，已採納全面追溯應用財務準則的強制例外及若干自選豁免。

5.1.2 碩誠集團選擇豁免全面追溯應用

碩誠集團選擇以下全面追溯應用之自選豁免。

(a) 業務合併豁免

碩誠集團於業績記錄期內並無進行任何業務合併。本豁免並不適用。

(b) 被視為成本豁免的公平價值

碩誠集團於轉換為財務準則日期或之前，並無按其公平價值將任何物業、廠房及設備項目入賬。本豁免並不適用。

(c) 僱員福利豁免

碩誠集團並無訂立任何僱員界定利益計劃。本豁免並不適用。

(d) 累計換算差額豁免

碩誠集團並無海外業務產生之換算差額。本豁免並不適用。

(e) 複合金融工具豁免

碩誠集團並無發行任何複合工具。本豁免並不適用。

(f) 附屬公司、聯營公司及合營企業資產及負債豁免

由於豁免乃於較其母公司遲採納財務準則的附屬公司及聯營公司之層面作出，因此本豁免並不適用。

(g) 指定金融資產及金融負債豁免

碩誠集團於轉換為財務準則日期，並無採納本豁免指定任何之前已確認之金融資產及金融負債為按公平價值於損益表入賬之可供出售投資及金融資產。

(h) 以股份為基礎之支付貿易豁免

碩誠集團並無作出任何以股份為基礎之支付。本豁免並不適用。

(i) 保險合約豁免

碩誠集團並無發出任何保險合約。本豁免並不適用。

(j) 解除負債計入物業、機器及設備成本豁免

碩誠集團於轉換為財務準則日期並無此等負債。本豁免並不適用。

(k) 金融資產或負債於初步確認時按公平價值入賬

碩誠集團並無採納香港會計準則第39號就金融工具於初步確認時按公平價值於無活躍市場之損益表入賬所作修訂提呈之豁免。因此本豁免並不適用。

5.1.3 碩誠集團遵守全面追溯應用例外規定

碩誠集團已採納以下追溯應用之強制例外規定。

(a) 不確認金融資產及負債例外規定

於二零零四年一月一日不確認的金融資產及負債並無根據財務準則重新確認。採納重列香港會計準則第32號及香港會計準則第39號比較數字的例外規定，表示碩誠集團由二零零五年一月一日起確認自二零零四年一月一日起不確認及不符合香港會計準則第39號不確認準則規定的金融資產及金融負債。管理層並無選擇提早採納香港會計準則第39號不確認準則。

(b) 對沖會計例外規定

碩誠集團於轉換日期或之前並無達成任何對沖交易。毋須作出調整。

(c) 估計例外規定

於二零零三年一月二十九日根據財務準則進行的估計，應與同日根據以往會計準則及制度作出的估計保持一致，除非有證據顯示此等估計出現差錯則例外。

(d) 持作出售用途的資產及已終止經營業務例外情況

管理層由二零零五年一月一日起採用財務準則第5號。任何持作出售的資產或已終止經營業務由二零零五年一月一日起只根據財務準則第5號確認。碩誠集團於營業記錄期內並無任何資產符合持作出售的準則。毋須作出調整。

5.2 財務準則與中國普遍採納會計原則賬目之調整表

除上述分析外，尚有若干其他會計準則及制度差異，於中國普遍採納會計原則賬目轉換為財務準則時對碩誠集團股權及淨收入產生調整項目：

	二零零三年 一月二十九日 (註冊成立日期) 人民幣千元	二零零五年 十月 三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 十二月 三十一日 人民幣千元	附註
根據中國會計準則及 制度之權益總計	—	50,000	50,000	
新成立期間開支	—	(5,655)	(7,047)	(a)
遞延稅調整	—	1,666	2,325	(b)
其他	—	—	200	
根據財務準則之權益總計	—	46,011	45,478	
	二零零三年 一月二十九日至 二零零三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元	附註
根據中國普遍採納會計原則賬目之淨收入	—	—	—	
新成立期間開支	(1,196)	(2,777)	(4,168)	(a)
遞延稅調整	395	916	1,375	(b)
根據財務準則之淨收入	(801)	(1,861)	(2,793)	

(a) 根據中國普遍採納會計原則賬目，新成立期間招致的開支應資本化為其他長遠資產，並於商業經營之首個月列支。

(b) 由於新成立期間招致的開支於中國普遍採納會計原則賬目損益表中列支起五年內可作稅務扣除，根據財務準則，遞延稅資產由此等暫時差異產生。然而，並無根據中國普遍採納會計原則賬目確認任何遞延稅資產。

6. 物業、機器及設備

本集團

	傢具及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零三年一月二十九日			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零零三年十二月三十一日止期間			
期初賬面淨值	—	—	—
添置	554	1,104	1,658
折舊	(28)	(79)	(107)
期末賬面淨值	<u>526</u>	<u>1,025</u>	<u>1,551</u>
於二零零三年十二月三十一日			
成本	554	1,104	1,658
累計折舊	(28)	(79)	(107)
賬面淨值	<u>526</u>	<u>1,025</u>	<u>1,551</u>
截至二零零四年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	526	1,025	1,551
添置	25	—	25
折舊	(91)	(212)	(303)
出售	(68)	—	(68)
期末賬面淨值	<u>392</u>	<u>813</u>	<u>1,205</u>
於二零零四年十二月三十一日			
成本	511	1,104	1,615
累計折舊	(119)	(291)	(410)
賬面淨值	<u>392</u>	<u>813</u>	<u>1,205</u>

本集團

	傢具及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零五年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	392	813	1,205
添置	28	—	28
折舊	(96)	(212)	(308)
期末賬面淨值	<u>324</u>	<u>601</u>	<u>925</u>
於二零零五年十二月三十一日			
成本	539	1,104	1,643
累計折舊	(215)	(503)	(718)
賬面淨值	<u>324</u>	<u>601</u>	<u>925</u>
截至二零零六年十月三十一日止十個月			
期初賬面淨值	324	601	925
添置	103	—	103
折舊	(99)	(177)	(276)
期末賬面淨值	<u>328</u>	<u>424</u>	<u>752</u>
於二零零六年十月三十一日			
成本	642	1,104	1,746
累計折舊	(314)	(680)	(994)
賬面淨值	<u>328</u>	<u>424</u>	<u>752</u>

折舊開支已計入「以供出售之持有或發展中物業」和綜合損益表，載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
以供出售之持有或 發展中物業	58	161	172	142	161
銷售費用	1	3	2	1	15
一般及管理費用	48	139	134	114	100
	<u>107</u>	<u>303</u>	<u>308</u>	<u>257</u>	<u>276</u>

本公司

	傢具及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零零三年一月二十九日			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—
截至二零零三年十二月三十一日止期間			
期初賬面淨值	—	—	—
添置	554	1,104	1,658
折舊	(28)	(79)	(107)
期末賬面淨值	526	1,025	1,551
於二零零三年十二月三十一日			
成本	554	1,104	1,658
累計折舊	(28)	(79)	(107)
賬面淨值	526	1,025	1,551
截至二零零四年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	526	1,025	1,551
添置	25	—	25
折舊	(91)	(212)	(303)
出售	(68)	—	(68)
期末賬面淨值	392	813	1,205
於二零零四年十二月三十一日			
成本	511	1,104	1,615
累計折舊	(119)	(291)	(410)
賬面淨值	392	813	1,205
截至二零零五年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	392	813	1,205
添置	7	—	7
折舊	(96)	(212)	(308)
期末賬面淨值	303	601	904
於二零零五年十二月三十一日			
成本	518	1,104	1,622
累計折舊	(215)	(503)	(718)
賬面淨值	303	601	904

	傢具及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零零六年十月三十一日止十個月			
期初賬面淨值	303	601	904
折舊	(83)	(177)	(260)
期末賬面淨值	220	424	644
於二零零六年十月三十一日			
成本	518	1,104	1,622
累計折舊	(298)	(680)	(978)
賬面淨值	220	424	644

7. 遞延所得稅

本集團及本公司

於有關期間遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產：

	可於未來抵減之稅務虧損	
	本公司	本集團
於二零零三年一月二十九日	—	—
在損益表確認(附註21)	395	395
於二零零三年十二月三十一日	395	395
在損益表確認(附註21)	555	555
於二零零四年十二月三十一日	950	950
在損益表確認(附註21)	352	1,375
於二零零五年十二月三十一日	1,302	2,325
在損益表確認(附註21)	33	3,016
於二零零六年十月三十一日	1,335	5,341

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

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月三十一日，碩誠集團並無重大未確認遞延稅項資產及負債。

8. 租賃土地

本集團

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
在中國大陸持有 50年期以上之租賃	414,901	955,601	1,445,153	1,917,171

碩誠集團之租賃土地權益代表預付經營租賃款項。當碩誠集團有權行使其權利使用租賃資產時，租賃土地之攤銷開始。租賃土地之賬面淨值分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 止十個月 二零零六年 人民幣千元
年／期初	—	414,901	955,601	1,445,153
添置	414,901	540,700	495,757	478,913
攤銷為以供出售之 發展中物業	—	—	(6,205)	(6,895)
年／期末	414,901	955,601	1,445,153	1,917,171

碩誠集團租賃土地之賬面淨值(乃抵押作銀行借款及其他借款(附註14))如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
以供出售之發展中 物業之租賃土地	—	232,670	1,207,308	973,086

本公司

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
在中國大陸持有 50年期以上之租賃	414,901	955,601	885,311	1,364,224

碩誠集團之租賃土地權益代表預付經營租賃款項，而其賬面淨值分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 十月三十一日 止十個月
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
年／期初	—	414,901	955,601	885,311
添置	414,901	540,700	495,757	478,913
轉撥至附屬公司 攤銷為以供出售 之發展中物業	—	—	(563,979)	—
	—	—	(2,068)	—
年／期末	<u>414,901</u>	<u>955,601</u>	<u>885,311</u>	<u>1,364,224</u>

碩誠集團租賃土地之賬面淨值(乃抵押作銀行借款及其他借款(附註14))如下：

	於十二月三十一日			於 十月三十一日
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
以供出售之發展中 物業之租賃土地	<u>—</u>	<u>232,670</u>	<u>647,466</u>	<u>420,140</u>

9. 於附屬公司之投資及應收(應付)附屬公司款項

本公司

(a) 於附屬公司之投資

	於十二月三十一日			於 十月三十一日
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
非上市股權， 成本值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,800</u>	<u>19,800</u>

於各結算日之附屬公司詳情載於附註1。

(b) 應收(應付)附屬公司款項

	於十二月三十一日			於 十月三十一日
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
雅賓利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>628,438</u>	<u>(173,994)</u>

應收(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

附屬公司餘額之賬面值與其公平價值相若。

10. 以供出售之持有或發展中物業

本集團

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
在中國上海，成本值	<u>17,381</u>	<u>57,937</u>	<u>286,679</u>	<u>569,187</u>

碩誠集團的以供出售之發展中物業之賬面淨值(乃抵押作銀行借款及其他借款(附註14))如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
以供出售之發展中物業	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>422,805</u>
本公司				

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
在中國上海，成本值	<u>17,381</u>	<u>57,937</u>	<u>83,558</u>	<u>146,382</u>

本公司於有關期間並無質押任何發展中物業作借款。

11. 預付款項及其他流動資產

本集團

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
預付營業稅及附加稅 (附註21)	—	—	—	17,392
預付土地增值稅(附註21)	—	—	—	6,510
其他	—	—	—	1,548
合計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,450</u>

其他流動資產之賬面值與其公平價值相若。

12. 現金及現金等價物

本集團

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
現金	—	14	56	58
活期存款	85,447	53,623	165,960	162,537
現金及現金等價物	85,447	53,637	166,016	162,595
其他限制性銀行存款	—	40,200	20,241	15,203
合計	<u>85,447</u>	<u>93,837</u>	<u>186,257</u>	<u>177,798</u>

本公司

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
現金	—	14	—	—
活期存款	85,447	53,623	159,282	31,098
現金及現金等價物	85,447	53,637	159,282	31,098
其他限制性銀行存款	—	40,200	20,241	15,203
合計	<u>85,447</u>	<u>93,837</u>	<u>179,523</u>	<u>46,301</u>

除限制人民幣200,000元作若干信用卡擔保外，於二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月三十一日，碩誠及碩誠集團分別約人民幣40,000,000元、人民幣20,000,000元及人民幣15,000,000元之銀行存款因作為短期銀行借款擔保而被限制使用（見附註14）。

現金及現金餘額之賬面值以中國人民幣為單位。

13. 股本

本集團及本公司

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 止十個月 二零零六年 人民幣千元
註冊資本	50,000	50,000	50,000	50,000
已繳資本				
年／期初	—	50,000	50,000	50,000
碩誠權益持有人出資	50,000	—	—	—
年／期末	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

14. 借款

本集團

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
短期銀行借款				
— 已抵押貸款	—	—	471,000	250,000
— 透過貼現銀行票據借款	—	393,899	197,618	147,018
其他短期借款				
— 已抵押	—	—	350,000	50,000
短期借款	<u>—</u>	<u>393,899</u>	<u>1,018,618</u>	<u>447,018</u>
長期銀行借款				
— 已抵押	—	—	—	300,000
長期股東借款				
— 無抵押	470,688	670,763	724,872	613,167
長期借款	<u>470,688</u>	<u>670,763</u>	<u>724,872</u>	<u>913,167</u>
須於以下期內償還				
之長期借款：				
— 一年內	—	—	—	313,895
— 第二年	—	—	724,872	299,272
— 第三至五年	470,688	670,763	—	300,000
減：長期借款之流動部分	—	—	—	313,895
非流動負債項下之借款	<u>470,688</u>	<u>670,763</u>	<u>724,872</u>	<u>599,272</u>

本公司

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
短期銀行借款				
— 已抵押貸款	—	—	471,000	250,000
— 透過貼現銀行票據借款	—	393,899	197,618	147,018
其他短期借款				
— 已抵押	—	—	350,000	50,000
短期借款	<u>—</u>	<u>393,899</u>	<u>1,018,618</u>	<u>447,018</u>
長期股東借款				
— 無抵押	<u>470,688</u>	<u>670,763</u>	<u>724,872</u>	<u>613,167</u>
須於以下期內償還 之長期借款：				
— 一年內	—	—	—	313,895
— 第二年	—	—	724,872	299,272
— 第三至五年	<u>470,688</u>	<u>670,763</u>	—	—
減：長期借款之流動部分	—	—	—	313,895
非流動負債項下之借款	<u>470,688</u>	<u>670,763</u>	<u>724,872</u>	<u>299,272</u>

短期銀行借款－透過貼現銀行票據借款

於二零零四年十二月三十一日，約人民幣394,000,000元之短期銀行借款透過貼現銀行票據取得及由人民幣40,000,000元之銀行存款抵押，以及由碩誠兩名股東提供擔保（附註12及附註24）。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月三十一日，分別約人民幣198,000,000元及人民幣147,000,000元之短期銀行借款透過貼現銀行票據取得及分別由人民幣20,000,000元及人民幣15,000,000元之銀行存款抵押（見附註12），以及由上海置業有限公司之全資附屬公司上海安信復興置地有限公司連同碩誠兩名股東提供擔保（附註24）。

短期銀行借款－已抵押貸款

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月三十一日，分別約人民幣471,000,000元及人民幣250,000,000元之短期銀行借款以質押碩誠集團之租賃土地連同若干以供出售之發展中物業抵押（附註8及附註10）。

其他短期借款

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，人民幣300,000,000元之其他短期借款為銀行安排的上海企業年金中心借款（委托借款）。另於截至二零零六年十月三十一日止十個月期間內，額外人民幣200,000,000元透過相同安排借款。此借款由碩誠集團之租賃土地連同

若干以供出售之發展中物業抵押(附註8及附註10)。於截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年十月三十一日止十個月期間內之借款年利率分別為6.88%及7.18%。該等借款已分別於二零零六年九月及十月償還。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月三十一日，人民幣50,000,000元之其他短期借款由閩北區政府建設和管理委員會借用，乃無抵押、免息及無固定還款期。政府的免息借款按已收貸款額(不計及利息量化的利益)作初始計量。

長期銀行借款

於二零零六年十月三十一日，約人民幣300,000,000元之長期銀行借款以質押若干以供出售之發展中物業抵押(附註10)。

長期股東貸款

於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月三十一日，分別約人民幣471,000,000元、人民幣671,000,000元、人民幣725,000,000元及人民幣613,000,000元之長期股東貸款為無抵押及按現行市場利率帶息。詳情見附註24。

借款抵押安排合計

於二零零六年十月三十一日，由租賃土地分別約人民幣973,000,000元(附註8)及以供出售之發展中物業約人民幣423,000,000元(附註10)(二零零四十二月三十一日：分別約人民幣233,000,000元及人民幣零元；二零零五年十二月三十一日：分別約人民幣1,207,000,000元及人民幣零元)抵押為碩誠集團之短期借款、長期銀行借款及銀行授信額度。

碩誠集團借款之賬面值均以人民幣為單位。

於各結算日此等借款之實際利率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	十月三十一日 二零零六年
短期銀行借款	—	5.32%	5.73%	6.07%
其他短期借款	—	—	0-6.88%	0-7.18%
長期銀行借款	—	—	—	6.34%
長期股東借款	5.22%	5.38%	5.95%	5.89%

借款按現行市場利率(而非政府之免息借款)取得。長期銀行借款及股東借款之利率將隨中國人民銀行公布的現行利率轉變而作出調整，惟於附註24(b)所披露者除外。

借款之賬面值與其公平價值相若。

於各結算日碩誠集團有下列未提取之銀行借款授信額度：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
浮息授信額度：				
— 一年內到期	—	—	329,000	—
— 一年以上到期	1,000,000	600,000	—	—
	<u>1,000,000</u>	<u>600,000</u>	<u>329,000</u>	<u>—</u>

15. 應付賬款

本集團

應付賬款代表由物業工程產生之應付款項，通常於一年內清償。於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月三十一日之應付賬款之賬齡均為一年內。

應付賬款之賬面值與其公平價值相若。

16. 其他應付款項及應計項目

本集團

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
應付其他公司之款項(a)	—	—	—	288,693
預提利息費用	—	—	8,325	10,938
收取客戶保證金	—	—	—	1,940
其他	165	160	586	1,068
	<u>165</u>	<u>160</u>	<u>8,911</u>	<u>302,639</u>

本公司

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
應付其他公司之款項(a)	—	—	—	288,693
預提利息費用	—	—	8,325	8,773
其他	165	160	497	495
	<u>165</u>	<u>160</u>	<u>8,822</u>	<u>297,961</u>

- (a) 應付款項(為無抵押、免息及將於一年內償還)乃來自三間公司,包括碩誠之前股東上海瀚洋(集團)公司(附註24(a))及上海瀚洋(集團)公司之聯營公司。管理層認為現時此等公司與碩誠並無關連。

其他應付款項之賬面值與其公平價值相若。

17. 預售發展中物業之預收賬款

本集團

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
預售發展中物業之 預收賬款	—	—	—	786,734

碩誠集團於物業尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同,較多的銷售金額須於簽署預售合同之時即刻支付。碩誠集團收到之預收賬款毋須承擔利息費用。營業稅及土地增值稅通常由稅務局分別根據預收賬款的5%及1%徵收,並作為預付營業稅及預付土地增值稅列賬於「預付款項及其他流動資產」(附註11)。

18. 按實質分類的費用

列在銷售費用及管理費用內的費用分析如下:

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
僱員福利開支	381	985	943	714	2,355
工資及薪酬	304	671	590	456	1,675
社會福利費用	17	74	135	64	202
退休費用—					
界定供款計劃	19	146	135	127	277
員工福利及花紅	41	94	83	67	201
展覽費用	—	—	2,071	1,715	4,007
廣告費用	—	31	582	—	1,028
物業、機器及設備折舊	49	142	136	115	115
核數師酬金	16	15	17	15	15
其他費用	749	514	429	228	1,617
銷售費用及管理 費用總額	<u>1,195</u>	<u>1,687</u>	<u>4,178</u>	<u>2,787</u>	<u>9,137</u>

19. 董事及高級管理層薪酬

(a) 董事薪酬

於有關期間內，個別董事的薪酬如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	津貼 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	合計 人民幣千元
<i>截至二零零三年十二月三十一日止期間</i>						
董事						
— 錢國忠先生	—	—	—	—	—	—
— 張理先生	—	—	—	—	—	—
— 孫鳳麗女士	—	—	—	—	—	—
— 王建忠先生	—	—	—	—	—	—
— 陶麗娜女士	—	—	—	—	—	—
— 李大薇女士	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>截至二零零四年十二月三十一日止年度</i>						
董事						
— 虞海生先生	—	—	—	—	—	—
— 施建先生	—	—	—	—	—	—
— 李華女士	—	120	—	14	15	149
— 茅一平先生	—	120	—	14	15	149
— 錢國忠先生	—	—	—	—	—	—
— 施建東先生	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>30</u>	<u>298</u>
<i>截至二零零五年十二月三十一日止年度</i>						
董事						
— 虞海生先生	—	—	—	—	—	—
— 施建先生	—	—	—	—	—	—
— 李華女士	—	120	—	16	16	152
— 茅一平先生	—	120	—	16	16	152
— 錢國忠先生	—	—	—	—	—	—
— 施建東先生	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>—</u>	<u>32</u>	<u>32</u>	<u>304</u>
<i>截至二零零六年十月三十一日止十個月</i>						
董事						
— 虞海生先生	—	—	—	—	—	—
— 施建先生	—	—	—	—	—	—
— 李華女士	—	100	—	14	15	129
— 茅一平先生	—	100	—	14	15	129
— 陳良先生	—	—	—	—	—	—
— 陳建康先生	—	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>200</u>	<u>—</u>	<u>28</u>	<u>30</u>	<u>258</u>

董事姓名	袍金	薪金	津貼	其他福利	退休 計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零五年十月三十一日止十個月(未經審核)						
董事						
— 虞海生先生	—	—	—	—	—	—
— 施建先生	—	—	—	—	—	—
— 李華女士	—	100	—	13	13	126
— 茅一平先生	—	100	—	13	13	126
— 錢國忠先生	—	—	—	—	—	—
— 施建東先生	—	—	—	—	—	—
	—	200	—	26	26	252

(b) 五位最高薪酬人士

於有關期間碩誠集團最高薪酬的五位人士如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
工資及薪酬	188	480	480	400	400
社會保障費用	31	57	64	53	59
退休費用—界定供款計劃	33	59	65	54	60
員工福利及花紅	—	—	—	—	—
	252	596	609	507	519
董事數目	—	2	2	2	2
僱員數目	5	3	3	3	3
	5	5	5	5	5

於有關期間內，全部五位最高薪酬人士的薪酬在人民幣零元至人民幣1,000,000元的範圍內。

20. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
銀行借款利息費用— 須於五年內全部償還	—	7,714	37,944	31,275	34,428
其他借款利息費用— 須於五年內全部償還	—	—	3,039	—	26,087
長期股東借款利息費用 —須於五年內全部 償還(附註24(b)(ii))	14,055	25,868	41,585	34,494	29,187
借貸成本總額	14,055	33,582	82,568	65,769	89,702
減：資本化作為以供 出售之發展中 物業的成本	(14,055)	(33,582)	(82,568)	(65,769)	(89,702)
	—	—	—	—	—

於有關期間的利息加權平均資本化率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
利息加權平均 資本化率	5.22%	5.36%	5.70%	5.64%	6.15%

21. 稅項

(a) 所得稅

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
即期稅項—中國	—	—	—	—	—
遞延稅項(附註7)	395	555	1,375	916	3,016
	395	555	1,375	916	3,016

所有碩誠集團實體之業務均在中國境內進行，而適用企業所得稅率為33%。

碩誠集團之除稅前虧損按該集團之一般稅率33%而計算。

對於預售之發展中物業，稅務局要求根據若干估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。之前預付之所得稅獲確認為預付所得稅。

(b) 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日頒布之土地增值稅臨時規例(「土地增值稅」)，自一九九四年一月一日起因轉讓中國房地產而產生之所有收益須按遞增稅率繳付土地增值稅，稅率最高為60%。

於有關期間內，由於碩誠集團在並無轉讓房地產物業的情況下發展物業，因此按地方稅務機關之要求須預提及預付預售物業收入之1%。之前預付之土地增值稅獲確認為其他流動資產(附註11)。

(c) 營業稅及附加稅

碩誠集團按出售／預售物業收入的5%交納營業稅。除營業稅外，碩誠集團須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅的5%計提；
- 教育費附加稅，稅額按營業稅的3%計提；
- 河道費，稅額按營業稅的1%計提。

之前預付之營業稅及附加稅獲確認為其他流動資產(附註11)。

22. 綜合現金流量表

本集團

年度／期間虧損與經營活動之現金流入淨額調整表：

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
年度／期間虧損	(801)	(1,128)	(2,793)	(1,861)	(6,124)
調整：					
— 稅項	(395)	(555)	(1,375)	(916)	(3,016)
— 物業、機器及 設備折舊	49	142	136	115	115
— 持作買賣之金融 資產之公平價值 收益(包括出售溢利)	—	(6)	(12)	(12)	—
營運資金變動前之營業溢利：					
其他限制性現金增加 (附註12)	—	(200)	—	—	—
持作買賣之金融資產 (增加)／減少	—	(2,994)	3,012	3,012	—
預付款項及其他流動 資產增加	—	—	—	—	(25,450)
其他應收款 (增加)／減少	(377)	14	(1,981)	(1,999)	31
租賃土地增加	(414,901)	(540,700)	(495,757)	(355,589)	(478,913)
以供出售之持有或發展中 物業(增加)／減少	(3,268)	(6,745)	(139,797)	(90,903)	(185,750)
應付賬項增加／(減少)	—	—	125,804	80,233	95,976
其他應付款項及應計項目 增加／(減少)	165	(5)	426	377	2,422
預售以供出售之發展中 物業之預收款項增加	—	—	—	—	786,734
經營活動(所用)／產生 之現金	<u>(419,528)</u>	<u>(552,177)</u>	<u>(512,337)</u>	<u>(367,543)</u>	<u>186,025</u>

23. 承諾事項

(a) 資本承諾

於結算日仍未產生之資本承諾如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
以供出售之發展中 物業之建築費用				
— 已簽約但未撥備	—	15,839	101,129	156,560
— 已批准但未簽約	531,481	511,633	354,000	274,392
	<u>531,481</u>	<u>527,472</u>	<u>455,129</u>	<u>430,952</u>

此外，於二零零四年及二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月三十一日，根據管理層之估計，就所得租賃土地而作出之居民搬遷責任分別約為人民幣333,000,000元、人民幣1,148,000,000元及人民幣932,000,000元。

(b) 經營租約承諾－作為承租人

根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
不超過1年	165	165	165	165
超過1年但不超過5年	591	426	261	124
	<u>756</u>	<u>591</u>	<u>426</u>	<u>289</u>

24. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關聯性質：

名稱	與碩誠集團的關係
上海好發展投資建設有限公司 (「好發展」)	碩誠之股東
上海永高建設有限公司 (「永高建設」)	碩誠之股東
上海住宅科技投資股份有限公司 (「住宅科技」) (附註*)	碩誠之前股東
上海瀚洋(集團)公司(「瀚洋集團」) (附註**)	碩誠之前股東
上海置業有限公司(「上海置業」)	永高建設之最終控股公司及與碩誠之董事相同
上海安信復興置地有限公司 (「安信復興」)	上海置業之附屬公司

* 住宅科技曾經持有碩誠之35%權益，並於二零零六年十月向碩誠兩名新股東售出其全部權益。

** 瀚洋集團曾經持有碩誠之20%權益，並於二零零五年七月向永高建設售出其全部權益。

(b) 於年內進行的關聯方交易：

i) 主要管理人員酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
工資及薪酬	346	528	528	440	600
社會保障費用	18	67	75	62	73
退休費用—界定 供款計劃	20	70	76	64	75
	<u>384</u>	<u>665</u>	<u>679</u>	<u>566</u>	<u>748</u>

ii) 關聯方之借款

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
年/期初	—	470,688	670,763	670,763	724,872
添置借款					
—住宅科技	194,400	24,078	—	—	—
—瀚洋集團	475,500	—	—	—	—
—永高建設	—	200,000	70,000	70,000	—
—好發展	—	—	221,622	221,422	—
	<u>669,900</u>	<u>224,078</u>	<u>291,622</u>	<u>291,422</u>	<u>—</u>
償還借款					
—住宅科技	—	—	—	—	(90,693)
—瀚洋集團	(200,000)	(24,078)	(251,422)	(251,422)	—
—好發展	—	—	(20,200)	(20,200)	(50,000)
	<u>(200,000)</u>	<u>(24,078)</u>	<u>(271,622)</u>	<u>(271,622)</u>	<u>(140,693)</u>
確認之利息費用 (附註20)	14,055	25,868	41,585	34,494	29,187
已付利息費用 轉入「其他應付 款項及應計 項目」(附註*)	(13,267)	(25,793)	(535)	(535)	(199)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,941)</u>	<u>(6,941)</u>	<u>—</u>
年/期末	<u>470,688</u>	<u>670,763</u>	<u>724,872</u>	<u>717,581</u>	<u>613,167</u>
包括：					
—本金	469,900	669,900	689,900	689,700	549,207
—應付利息	<u>788</u>	<u>863</u>	<u>34,972</u>	<u>27,881</u>	<u>63,960</u>

* 於二零零五年十二月三十一日，由於瀚洋集團不再為碩誠集團之關聯方，因此應付瀚洋集團之利息乃轉入「其他應付款項」。

除永高建設固定年利率6%之無抵押股東借款外，其他股東借款全部均為無抵押及按現行市場利率計算。

關聯方之借款之賬面值與其公平價值相若。

iii) 由關聯方擔保之借款

	截至十二月三十一日止年度			截至十月三十一日止十個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元 (未經審核)	二零零六年 人民幣千元
住宅科技、 瀚洋集團及 安信復興 (附註14)	—	—	147,736	98,178	147,018
住宅科技 及瀚洋集團 (附註14)	—	393,899	49,882	99,440	—
	<u>—</u>	<u>393,899</u>	<u>197,618</u>	<u>197,618</u>	<u>147,018</u>

(c) 碩誠集團有以下主要的關聯方往來餘額：

	於十二月三十一日			於
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	十月三十一日 二零零六年 人民幣千元
長期股東借款(附註14)				
—住宅科技	194,711	218,863	231,622	149,054
—瀚洋集團	275,977	251,900	—	—
—永高建設	—	200,000	285,997	299,272
—好發展	—	—	207,253	164,841
	<u>470,688</u>	<u>670,763</u>	<u>724,872</u>	<u>613,167</u>

關聯方往來餘額之賬面值與其公平價值相若。

III. 結算日後財務報表

碩誠或碩誠集團之任何公司並無就二零零六年十月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。碩誠或碩誠集團之任何公司並無就二零零六年十月三十一日後之任何期間宣派、作出或派付任何股息。

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司就China Edifice或其附屬公司於緊隨完成後持有或將予持有之物業權益於二零零七年十月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



企業估值及顧問
www.sallmanns.com



香港灣仔
駱克道188號
兆安中心
22樓
電話: (852) 2169 6000
傳真: (852) 2528 5079

敬啟者：

吾等遵照上置集團有限公司(貴公司)之指示，對現為 貴公司之全資附屬公司China Edifice Holdings Ltd. (「China Edifice」)或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有或將予持有之若干物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之進一步資料，以便就有關物業權益於二零零七年十月三十一日(「估值日」)之資本值向閣下提供意見。

吾等之估值是指物業權益之市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，是指「在進行適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於估值日達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易」。

吾等以投資法對用作商業用途之物業權益進行估值，將該等物業從現有租賃產生之租金收入淨值資本化撥充資本計出價值，並考慮到物業復歸價值。

吾等亦以直接比較法對用作酒店式公寓及停車位用途之餘下物業權益進行估值，假設各項物業權益均各自按現有狀況及可即時交接出售，並參考有關市場之可資比較銷售交易進行估值。

在進行估值時，吾等假設賣方在市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。

吾等之估值報告並無考慮估值之物業權益所負有之任何費用、抵押或債項，亦無考慮任何因出售而可能引致之開支或稅款。除另有說明外，吾等假設該等物業概無任何可能影響其價值之繁重債權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵守香港聯交所頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引，皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會之估值準則》(第六版)，以及香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)之所有規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納給予吾等有關年期、規劃圖文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃及一切其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益之業權文件副本，包括有關物業權益之國有土地使用權證、房屋所有權證、上海房地產所有權證及官方圖則，並作出有關查詢。在可行情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，以及或確定物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修定。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問 — 競天公誠律師事務所就 貴集團之物業權益之業權的有效性所提供之法律意見。

吾等並無就該物業進行實地測量，以核實物業地盤面積之真確性，惟吾等假設交給吾等的文件及官方圖則所載之地盤面積均準確無誤。所有文件和合同僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等曾視察物業之外貌，並在可能情況下視察其內部情況。然而，吾等並無進行任何結構測量，但吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等也沒有測試任何樓宇設備。

吾等並無理由懷疑貴集團所提供資料之真實性和準確性。吾等也已尋求並接獲貴集團確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得足夠資料，以達致知情之觀點，而吾等並無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

除另有說明外，本報告所列之一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
謝斐道391-407號
新時代中心
36樓

上置集團有限公司
列位董事 台照

代表
西門(遠東)有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零零八年一月三十一日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有25年中國物業估值經驗及28年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

估值概要

貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零零七年十月三十一日現況下之資本值 人民幣元	貴集團之應佔權益	二零零七年十月三十一日 貴集團應佔之資本值 人民幣元
1.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 哈爾濱路118及128號 華府天地購物中心及 瀋陽華府天地萊星頓 酒店	無商業價值	51%	無商業價值
2.	中國 上海市 盧灣區 馬當路 222弄 1-6號 華府天地	1,691,000,000	100%	1,691,000,000
合計：		<u>1,691,000,000</u>		<u>1,691,000,000</u>

估值證書

貴集團於中國持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
1. 中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 哈爾濱 路118及 128號 華府天地購 物中心及瀋 陽 華府天地萊 星頓 酒店	<p data-bbox="502 544 890 953">該物業由包括5層商用空間之購物中心(連兩層地庫)及28層酒店式公寓塔樓組成並已於二零零七年落成。該物業為一發展綜合體(名為瀋陽華府天地第一期)之一部份。整個瀋陽華府天地第一期之發展項目由八幅毗連土地組成，總地盤面積約49,913.1平方米，而在該地盤上興建之物業則包括三幢28層高之住宅塔樓及一幢18層高之辦公室大樓及本物業。</p> <p data-bbox="502 1002 890 1098">購物中心之總建築面積約245,252平方米，而酒店式公寓之總建築面積則約為55,976.12平方米。</p> <p data-bbox="502 1140 890 1236">購物中心第1至第5層用作零售用途，而兩層地庫則設有1,200個停車位及若干商業及附屬單位。</p> <p data-bbox="502 1278 890 1442">該物業獲授為期40年及50年之土地使用權，分別於二零四五年六月九日(商業用途)及二零五五年六月九日(酒店式公寓用途)屆滿。</p>	該物業目前為空置，並正興建內部設施。	無商業價值

附註：

1. 根據由由 貴公司擁有51%股權之附屬公司瀋陽華銳世紀投資發展有限公司(「華銳投資」)及瀋陽市規劃和國土資源局簽訂協議，於二零零五年六月九日所發出之1份國有土地使用權出讓合同—瀋規國土出合字(2005)第0050號，該物業之土地使用權已訂立授予華銳投資，有關土地使用權分別為期40年(商業用途)及50年(酒店式公寓用途)。土地使用權溢價為人民幣200,000,000元。
2. 根據由瀋陽市規劃和國土資源局於二零零五年八月九日及二零零六年九月三十日所發出之8份國有土地使用權證—瀋陽國用(2005)第0295、0298及0300號及瀋陽國用(2006)第0309至0313號，8幅土地(總地盤面積約49,913.1平方米，用作興建華府天地第一期)之土地使用權出讓予華銳投資，有關土地使用權為期40年及50年，分別於二零四五年六月九日(商業用途)及二零五五年六月九日(酒店式公寓用途)屆滿。
3. 根據由瀋陽市房管局於二零零七年十二月十三日發出之兩份房屋所有權證—瀋房權證市瀋河字第12360及第12361號，兩幢總建築面積約301,228.12平方米之樓宇(購物中心及酒店式公寓)由現時為China Edifice擁有51%之附屬公司及於收購完成後將成為China Edifice之間接全資擁有附屬公司瀋陽華銳世紀資產管理有限公司(「華銳資產管理」)擁有，分別作商業及住宅用途。
4. 於吾等視察之時，物業正進行內部裝修。
5. 根據1份於二零零六年六月三十日所發出之商品房預售許可證—瀋房預售第06104號，華銳投資獲授權於市場出售總建築面積約154,543.94平方米之4幢住宅大廈及辦公室大樓(包括該物業之酒店式公寓)。
6. 根據華銳投資或連同瀋陽華銳商業管理發展有限公司與多名獨立第三方(「租戶」)訂立之多份租賃協議及補充協議，華銳投資將18個單位(總租賃面積約109,048平方米)出租予租戶，年期不一，於二零零八年十一月九日至二零一七年十一月九日期間屆滿，首個出租年度之租金約為人民幣483,510,998元，並不包括管理費、水費及電費。
7. 根據華銳投資或連同瀋陽華銳商業管理發展有限公司與租戶訂立之多份合作協議及有關補充協議，華銳投資將94個單位(總租賃面積約22,768平方米)出租予租戶，年期不一，於二零零八年十月三十一日至二零二二年十二月三十一日期間屆滿，而營業額租金則按總收入之5%至25%之間計算。
8. 於進行該物業之估值時，吾等對並未以華銳資產管理之名義取得土地使用權證之該物業給予商業價值。然而，吾等認為，假設已經以華銳資產管理之名義取得土地使用權證及該物業可自由轉讓，則該物業於估值日期之資本值將為人民幣6,211,000,000元。
9. 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 1) 倘華銳資產管理取得名下之土地使用權後，該物業之土地使用權及房屋擁有權將由華銳資產管理合法擁有，並可由華銳資產管理合法使用及佔用該物業。華銳資產管理於

獲得抵押權人批准後可轉讓、出租及按揭該物業；華銳投資已取得該物業之土地使用權及華銳資產管理名下之土地使用權證正在辦理申請手續中；

- 2) 根據瀋陽市房屋局於二零零七年四月二日發出之在建工程商品房抵押登記批文，該物業受中國農業銀行瀋陽市濱河分行（「銀行」）為受益人之抵押所規限，抵押期限由二零零七年三月二十日至二零一零年三月十九日。華銳投資及華銳資產管理表示，相關由在建工程轉換為房屋抵押的手續正在進行中；
- 3) 由於房屋所有權證持有人之名稱已由華銳投資改為華銳資產管理，以華銳資產管理名義之出租人正在更改中；
- 4) 當出租人及土地使用權證由華銳投資變更至華銳資產管理，華銳資產管理可根據租賃協議或合作協議取得已出租物業之利潤；
- 5) 根據一份同意函，銀行批准華銳資產管理及華銳投資將物業之購物中心出租；及
- 6) 華銳資產管理指出，上述租賃協議之有關註冊登記正在申請手續中。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
2. 中國 上海市盧 灣區馬當 路222弄 1-6號 華府天地	<p>該物業包括一幢於二零零六年前後落成樓高29層之商住大廈之地庫、第1層及第2層之不同商用單位。</p> <p>該物業之總建築面積約11,330.31平方米。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零七二年二月二十七日屆滿，用作住宅用途。</p>	<p>該物業之第1層及第2層出租予多名獨立第三方，年期不一，而該物業之整層地庫目前為空置。</p>	<p>1,691,000,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 1,691,000,000</p>

附註：

- 根據由上海房屋土地資源管理局於二零零七年二月九日所發出之3份上海房地產所有權證 - 滬房地盧字(2007)第001027至001029號，該物業(總建築面積約11,330.31平方米)由China Edifice之間接全資附屬公司瀋陽華建置業有限公司(「瀋陽華建」)擁有。
- 根據瀋陽華建與多名獨立第三方(「租戶」)訂立之多份租賃協議及有關補充協議，瀋陽華建置業有限公司將18個單位(總租賃面積約5,322.57平方米)出租予租戶，年期不一，於二零零九年七月三十一日至二零一二年十一月三十日期間屆滿，而於估值日期每月總租金約為人民幣4,160,750元(不包括管理費用)。
- 於吾等之視察日期，該物業整層地庫(總建築面積約為5,014.85平方米)仍為空置。
- 吾等獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - 該物業的房屋所有權及土地使用權由瀋陽華建合法擁有及瀋陽華建可合法佔用及使用。瀋陽華建於取得抵押權人的批准後可轉讓、租賃及抵押該物業；
 - 根據上海房地產登記部門於二零零七年四月三日發出的抵押登記書，該物業受以中信嘉華銀行有限公司為受益人的抵押所規限，由二零零七年三月二十八日起計，直至二零一五年九月三十日到期；
 - 租賃協議為合法及有效；
 - 根據上海房地產登記處發出之租賃登記證明書，該物業之2份租賃協議已獲租賃登記；及
 - 瀋陽華建指出，上述租賃協議(上述2份租賃協議除外)之有關登記正在辦理申請手續中。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定該等董事當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之權益冊內；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔已
					發行股份 總數概約 百分比
施建	2,076,814	2,147 (附註1)	1,206,827,168 (附註2)	1,208,906,129	44.16%
李耀民	2,147	—	—	2,147	0.0001%
虞海生	1,065,914	—	—	1,065,914	0.04%

附註：

- 該等股份由施建先生之夫人司曉東女士持有。
- 該等股份由上置投資控股有限公司(前稱好時光資源有限公司)持有。該公司於英屬處女群島註冊成立，而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益擁有其已發行股本63%。上置投資控股有限公司之餘下37%權益由本公司之其他管理層成員(包括但不限於虞海生先生、李耀民先生及蔣旭東先生)持有。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。

- (b) 於最後實際可行日期就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士（並非本公司之董事或主要行政人員）或公司於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	概約百分比
司曉東	實益擁有人、 配偶及公司權益	1,208,906,129 (L) (附註3)	44.16%
上置投資控股有限公司 (附註4)	實益擁有人	1,206,827,168 (L)	44.08%
Newton Investment Management Ltd.	投資經理	157,532,701 (L)	5.75%

(L) 指長倉

(S) 指淡倉

- 司曉東女士擁有權益之股份包括(i)2,147股股份(由司曉東女士持有之個人權益)；(ii)1,206,827,168股股份(為上置投資控股有限公司持有之權益，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)2,076,814股股份(施建先生之個人權益)。
- 該等股份由上置投資控股有限公司持有。該公司於英屬處女群島註冊成立，上置投資控股有限公司而施建先生及其夫人司曉東女士合共實益擁有其已發行股本63%。上置投資控股有限公司之餘下37%權益由本公司之其他管理層成員(包括但不限於虞海生先生、李耀民先生及蔣旭東先生)持有。施建先生及李耀民先生(為執行董事)，為上置投資控股有限公司之董事。

- (c) 於最後實際可行日期就本公司任何董事或主要行政人員所知以下人士(並非本公司或本集團成員公司之董事或主要行政人員)直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上有權投票、面值10%或以上之任何類別股本之權益而有關人士各自於該等證券之權益數目連同有關該等股本之任何購股期權詳情載列如下：

本集團之成員公司名稱	股東名稱	概約百分比
安信置地(上海)有限公司	福程實業有限公司	48%
上海安信復興置地有限公司	安信置地(上海)有限公司	48.52%
上海綠洲仕格維花園酒店 公寓有限公司	中國長城資產管理公司	35%
上海住富房地產發展有限公司	上海海展投資管理有限公司	49%
華銳投資	遠景有限責任公司	49%

- (d) 除上文披露者外於最後實際可行日期：

- (i) 據董事所知悉，概無本公司之董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等董事被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條須置存之權益冊內之權益或淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。
- (ii) 董事概不知悉任何人士於本公司股份或相關股份擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露；或直接或間接擁有在任何情況下於本集團任何其他成員公司股

東大會上有權投票、面值10%或以上之已發行股本之權益或有關此等股本之任何購股期權。

- (e) 非執行董事張永銳先生為胡關李羅律師行之顧問，而胡關李羅律師行乃本公司有關收購事項及相互彌償保證之香港法律顧問。胡關李羅律師行將就此提供之專業服務收取一般費用。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，以下董事與本公司訂立服務合約，其條款及條件列載如下：

董事	服務合約期限	固定年度薪酬 (港元)	終止賠償
<i>執行董事</i>			
施建	二零零七年七月一日至 二零一零年六月三十日	2,000,000	六個月薪金
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	六個月薪金
虞海生	二零零七年七月一日至 二零一零年六月三十日	2,500,000	六個月薪金
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	六個月薪金
<i>非執行董事</i>			
張永銳	二零零七年七月一日至 二零零八年六月三十日	300,000	一個月薪金
金炳榮	二零零七年七月一日至 二零零八年六月三十日	300,000	一個月薪金
<i>獨立非執行董事</i>			
楊國榮	二零零七年七月一日至 二零零八年六月三十日	150,000	一個月薪金
耿毓修	二零零七年七月一日至 二零零八年六月三十日	120,000	一個月薪金
葉怡福	二零零七年七月一日至 二零零八年六月三十日	200,000	一個月薪金

根據相關服務合約，各董事有權享有年度花紅，其金額由董事會不時釐定（惟在任何情況下不得超過本公司除稅及少數股東權益後溢利之10%）。

除上文所披露者外，概無任何董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或可由本集團有關成員公司終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之服務合約）。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零零六年十二月三十一日（本集團編製最近期刊發之經審核賬目之日期）起本集團任何成員公司收購、出售或承租或本集團任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍為有效並對本集團業務構成重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益。

7. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或申索，而本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或受到威脅的任何重大訴訟或申索。

8. 專家

(a) 以下為於本通函提出見解或意見之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
西門（遠東）有限公司	獨立物業估值師
大唐域高融資有限公司	根據證券及期貨條例可經營第1類（證券買賣）及第6類（企業融資顧問業務）受規管活動的持牌法團

- (b) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所、獨立估值師及大唐域高概無於經擴大集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名其他人士認購經擴大集團任何成員公司任何證券的權利（不論是否可依法執行）。
- (c) 於最後實際可行日期，安永會計師事務所、獨立估值師及大唐域高概無自二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）以來所收購、出售或租賃，或於經擴大集團任何成員公司建議將收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 安永會計師事務所、獨立估值師及大唐域高已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以所示之形式及涵義收錄其各自函件或報告（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 重大合約

以下合約（非於日常業務過程中訂立之合約）已由本集團成員公司於公佈日期前兩年之日期後訂立，並是或可能是重大：

- (a) 上海好發展投資建設有限公司與上海永高建設有限公司於二零零五年十二月十四日就收購於上海碩誠置業有限公司（「碩誠」）之5%權益而訂立之協議，代價人民幣2,500,000元。
- (b) 計紅女士與上聯投資有限公司（「上聯」）（本公司之全資附屬公司）於二零零六年三月二十一日就收購於上海琴海置業有限公司（「琴海」）之40%權益而訂立之收購協議，代價人民幣40,000,000元。
- (c) 本公司與德意志銀行新加坡分行及摩根士丹利國際有限公司於二零零六年四月十日就由本公司發行之8.625%擔保票據（本金總額為200,000,000美元）而訂立之認購協議。
- (d) 上海誠福企業管理有限公司與上聯於二零零六年五月十九日就收購於琴海之30%權益而訂立之轉讓協議，代價人民幣105,000,000元。

- (e) Lucky Charming Enterprises Limited (「Lucky Charming」)、上海綠州花園置業有限公司 (「上海綠州」) (本公司之98.75%間接附屬公司) 及 Kolsun Enterprises Limited (本公司之全資附屬公司) 於二零零六年六月一日就 Lucky Charming 向上海綠洲轉讓其於該商鋪物業所佔之47.52%間接按比例權益而訂立之協議，代價人民幣300,000,000元。
- (f) 瀋陽華銳房地產開發有限公司、丁仁花與星域投資有限公司 (本公司之全資附屬公司) 於二零零六年七月三十日就收購於華銳投資之51%權益而訂立之轉讓協議，總代價人民幣204,000,000元。
- (g) 上海誠福企業管理有限公司與嘉勤投資有限公司 (本公司之全資附屬公司) 於二零零六年十月四日就收購於琴海之30%權益而訂立之轉讓協議，代價人民幣90,000,000元。
- (h) 上海其方實業有限公司、上海好發展及上海良事實業有限公司與美盛資源 (本公司之全資附屬公司) 於二零零六年十一月三日就收購於碩誠之55%權益而訂立之買賣協議，總代價人民幣33,480,000元。
- (i) 賣方、施建先生、本公司及 Citigroup Global Markets Hong Kong Futures and Securities Limited 於二零零六年十二月五日就上置投資控股有限公司 (前稱「好時光資源有限公司」) (「上置投資」) 配售342,000,000股現有股份及認購212,000,000股新股份而訂立之配售、包銷及認購協議，配售價每股2.42港元。
- (j) 華通投資有限公司 (「華通」) (本公司之全資附屬公司)、創富資源有限公司 (「創富」) 及中國新城鎮發展有限公司 (「中國新城鎮」) 於二零零六年十二月二十日就以下事宜訂立之協議：(i) 華通出售美高投資有限公司之全部已發行股份及(ii) 創富出售匯領國際有限公司之全部已發行股份及收取匯領國際有限公司之貸款本金總額147,195,000.55港元，代價分別為15,738,387.93美元及3,735.20美元，該等代價透過(1)分配及發行4,900股中國新城鎮發展股份予華通，及由中國新城鎮發展向華通發行本金總額為12,173,833.93美元之可轉換票據及(2)向創富分配及發行5,099股中國新城鎮發展股份予以支付。

- (k) 上海海展投資管理有限公司與偉東資源有限公司(本公司之全資附屬公司)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%股權而訂立之轉讓協議，代價人民幣70,000,000元。
- (l) 上置投資、金豐企業有限公司及本公司於二零零七年八月十七日就收購康明投資有限公司之全部股本而訂立之買賣協議，代價人民幣1,600,000,000港元。
- (m) 收購協議。
- (n) 相互彌償保證。

10. 於股東大會上要求以投票方式進行表決之程序

根據本公司之公司細則第66條，於股東大會上提呈以於會上表決之決議案，須以舉手方式表決，除非根據上市規則之規定不時須進行投票表決，或除非以下人士(於公佈以舉手方式表決之結果時或之前或於撤回以投票方式進行投票表決的任何其他要求時)要求以投票方式進行表決：

- (a) 大會之主席；
- (b) 至少三名親自(或如股東為法團，則由其正式授權代表出席)或受委代表出席並在當時有權於大會上投票之股東；
- (c) 任何一名或多名親自(或如股東為法團，則由其正式授權代表出席)或受委代表出席之股東而該一名或多名股東代表全體有權於大會上投票之股東總投票權不少於十分之一之股東；
- (d) 任何一名或多名親自(或如股東為法團，則由其正式授權代表出席)或受委代表出席之股東，及持有有權在大會上投票之股份之股東，且其股份之已繳足股本總和等於不少於其獲授予該等股份已繳足股本之十分之一所賦予之權利；或
- (e) 如證券交易所之規則所規定，個別或共同就股份作為受委代表持有相當於該大會總投票權百分之五(5%)或以上之任何一名或多名董事。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處位於香港灣仔謝斐道391-407號新時代中心36樓。
- (c) 本公司於香港股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本公司之秘書及合資格會計師為李慧兒小姐。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。
- (e) 本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件之副本由即日起直至二零零八年二月十八日(包括該日在內)之一般辦公時間內在本公司之主要營業地點，地址為香港灣仔謝斐道391-407號新時代中心36樓可供查閱：

- (a) 收購協議；
- (b) 轉讓協議；
- (c) 相互彌償保證；
- (d) 本公司之章程大綱及公司細則；
- (e) 董事會函件，全文載於本通函第6頁至20頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第21頁至22頁；
- (g) 大唐域高函件，全文載於本通函第23頁至33頁；
- (h) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之年報，以及本公司截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告；
- (i) 華銳資產管理截至二零零七年十二月三十一日止三個年度之會計師報告，全文載於本通函附錄二；

- (j) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (k) 獨立物業估值師發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄五；
- (l) 本附錄「董事服務合約」一節所指之合約；
- (m) 本附錄「重大合約」一節所指之合約；
- (n) 本附錄「專家」一節所指之書面同意書；及
- (o) 本公司根據載於第14章及／或第14A章之規定(自二零零七年一月一日已頒佈)所刊發之各份通函。



茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零八年二月十八日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店3樓Queensway and Victoria舉行股東特別大會，藉以考慮及在適當情況下通過(無論有否作出修訂)下列決議案(本公司之普通決議案)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及／或追認 China Edifice Holdings Ltd. (「**China Edifice**」)、買方 China Edifice Ltd. (「**買方**」) 與賣方遠景有限責任公司(「**賣方**」) 於二零零七年十一月二十九日就買方從賣方收購銘東投資有限公司全部已發行股本、金額為4,900,000美元之無抵押及免息貸款(於收購協議完成將為欠賣方)訂立有條件買賣協議(「**收購協議**」)，註有「A」字樣之該協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及據此預計進行或與此相關之所有交易，包括發行 China Edifice 3,800 股每股面值 1.00 港元之股份作為根據收購協議之代價及 China Edifice 於本公司之附屬公司持有之百分比權益之相關攤薄；
- (b) 批准、確認及／或追認瀋陽華銳世紀投資發展有限公司與瀋陽華銳世紀資產管理有限公司於二零零八年一月二十九日訂立之有條件相互彌償保證協議，據此該兩間公司承諾就根據瀋陽華銳世紀投資發展有限公司之分立劃分負債後屬於己方之債務或負債申索向對方作出彌償(註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及據此預計進行或與此相關之所有交易；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 由本公司之董事會授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事(倘須蓋上公司印鑒)就彼或彼等絕對酌情認為必須、可取、恰當或權宜之情況下執行及／或落實收購協議、相互彌償保證及其項下擬進行之交易以及收購協議、相互彌償保證及／或其項下擬進行之交易所附帶、附屬或有關之所有事項(包括對收購協議，相互彌償保證及其項下擬進行之交易同意及作出任何修改、修訂、豁免、變更或擴充)，代表本公司簽署所有該等其他文件及協議，並作出所有其他有關行動及事宜。」

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零八年一月三十一日

附註：

- (1) 有權出席上述大會及於上述大會上投票之任何成員可委任一名或一名以上代表代其出席及於投票時代表其投票。代表毋需為本公司成員。
- (2) 代表委任表格連同任何授權書或其他經簽署授權文件(如有)或該等授權文書之經由公證人證明之副本須於上述大會或其任何續會之舉行時間不少於48小時前送達本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司股份登記(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開之大會或其任何續會及於會上投票。在此情況下，代表委任表將被視為撤銷論。
- (4) 於本通告日期，本公司之董事會由十名董事組成，其中五名為執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生及李偉民先生；其中兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生及其中三名為獨立非執行董事，即楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生。