



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

二 零 零 六 年 年 報



## 目 錄

公司資料	2
股東週年大會通告	3
主席報告	6
管理層討論及分析	10
企業管治報告	23
董事個人簡介	29
董事會報告	31
獨立核數師報告	38
綜合收益表	40
綜合資產負債表	41
資產負債表	43
綜合權益變動表	44
綜合現金流動表	46
綜合財務報表附註	49
財務概要	129
持有作投資物業概要	130
發展中物業概要	131
持作銷售物業概要	132





## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

王 軍 (主席)  
賀 平 (副主席)  
張振高 (董事總經理)  
陳洪生  
雪 明  
葉黎聞  
陳德志

#### 非執行董事

葉振忠\*

#### 獨立非執行董事

姚 剛 太平紳士\*  
林德成\*  
蔡樹鈞\*

\* 審核委員會成員

### 公司秘書

何國鵬

### 註冊辦事處

香港  
夏慤道18號  
海富中心第一期2503室

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
法國巴黎銀行  
中信嘉華銀行

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 投資者關係顧問

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

### 股份過戶登記處

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



## 股東週年大會通告

茲通告保利(香港)投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年五月二十八日星期一上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店3樓宴會廳舉行股東週年大會，以討論下列事項：

1. 省覽及考慮截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及董事會與核數師之報告。
2. 宣派末期股息。
3. 選舉董事及授權董事會釐定其酬金。
4. 委聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情以普通決議案形式通過(不論修訂與否)下列決議案：

(A) 「動議：

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

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；



## 股東週年大會通告

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

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

(B) 「動議：

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

「有關期間」指由本決議案通過時起至下列最早日期止之期間：

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



## 股東週年大會通告

- (C) 「動議於召開本大會之通告內所列之第5(A)及第5(B)項決議案分別獲通過後，擴大根據上述第5(A)項決議案所授予本公司董事行使本公司權力以配發、發行及處理本公司股本中之股份之一般性授權，致使本公司董事能依據此項一般性授權而配發或同意有條件或無條件配發之股本面值總額，可加上本公司根據上述第5(B)項決議案授予之權力以購回本公司股份之面值總額，惟此數額不得超過本決議案通過日期本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命  
何國鵬  
公司秘書

香港，二零零七年四月三十日

附註：

- (1) 有權出席大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，方為有效。
- (3) 一份載有第3及第5項決議案資料之通函已連同二零零六年年報寄發予股東。



## 主席報告



王軍先生  
主席



賀平先生  
副主席

本人欣然宣佈本集團截至二零零六年財政年度收入為946,736,000港元，比二零零五年上升33.4%。股東應佔溢利為189,387,000港元，比二零零五年度增長15.1%。

### 股息派發

董事會建議宣派末期股息每股0.02港仙。

### 業務回顧

本集團確立由綜合性投資企業轉為以拓展中國內地房地產業務為主業的企業後，二零零六年本集團進一步加快轉型步伐，完成了收購保利上海集團，儲備了一些優質土地，確立了發展策略和推進了一系列非房地產業務的整合，實現向房地產主業的全面轉型。

收購保利上海集團對本集團的發展具有重大意義，是本集團發展的一個里程碑。通過收購，本集團迅速擁有了在中國內地房地產開發的操作平台，加強了房地產開發的專業管理隊伍，減少了本集團培育房地產業務的時間和成本，並從過往被動合作開發模式轉型到控股操盤開發模式。本集團即時取得了上海保利廣場、武漢保利淺水灣、重慶保利小泉別墅、重慶綠地翠谷及蘇州保利雅苑項目，以及獲取了武漢保利文化廣場及武漢楊園等項目的優質土地儲備，年內進一步獲取了上海市金利公寓住宅項目地塊，並推進了獲取其他多個地塊的前期準備工作，為本集團未來二至三年的發展打下了堅實的基礎。



## 主席報告

期內本集團同時對非房地產業務進行全面整合，包括出售豐泰保險以及陽江糧油及碼頭等業務，為股東實現了滿意的回報，回籠的資金用於開發房地產主業。

目前，本集團形成了以房地產開發、物業投資、物業管理互動的核心業務架構。

### 房地產開發

本年度是本集團全面轉型為房地產開發企業的起始年，年內在建項目八個共125萬平方米建築面積，大部分項目還處於開發階段。集團全力推進了房地產項目的開發進度，多個樓盤陸續開始銷售，預計利潤將在未來一至二年陸續反映。此外，本集團擁有土地儲備51萬平方米，總建築面積約為15萬平方米，可滿足未來2至3年的開發目標。

### 投資物業

本集團共持有約17萬平方米樓面面積的甲級寫字樓、四星級酒店等物業，全年整體寫字樓租用率繼續保持在90%以上，酒店入住率接近80%。二零零六年年度，投資物業的經營效益保持平穩上升的態勢，共提供淨利潤約6,000萬港元。

### 物業管理

本集團管理三十多個物業項目共312萬平方米總建築面積，年內經營收入達到4,160萬港元。

同期本集團旗下非房地產項目電廠及光盤生產經營也繼續表現穩定，取得合理的回報。

### 發展戰略

二零零六年中國政府出台一系列宏觀調控政策，如「國六條」「國十五條」等。這些政策的出台從各方面增加了開發商的經營難度，但有利於行業健康和長期發展。對於具有資本實力、企業規模及一定品牌的本集團來說既是挑戰，更是機遇。





## 主席報告

展望未來，本集團將按照已確立的以房地產開發和投資物業相結合、物業管理為輔的發展策略，積極擴充土地儲備實現項目滾動開發的模式，鞏固和擴大以上海、武漢為開發重點城市的基礎上逐步拓展至其他城市，實現開發規模及效益雙增長。結合本集團自身條件和市場情況，短期策略如下：

- 地產開發區域上，以已有一定基礎的上海、武漢作為開發重點，繼續擴大開發規模及獲取更多土地儲備，同時在其他地區尋找合適機會。
- 在產品類型上，短期內的開發重點為滾動開發的普通住宅項目，同時在適合的城市中心位置及商業區發展高檔辦公樓、酒店及商場等商業地產項目。
- 在管理模式上，加強控股操盤的管理模式，對獲取土地、設計及銷售等各開發環節實施房地產專業化管理，在降低風險同時獲得更大的開發回報。
- 在籌資融資方面，在堅持穩步、循環滾動發展策略下，根據市場及本身的情況採取合適方式擴大資本，增強資金實力，以配合開發規模增長需要。

## 公司治理

在截至二零零六年十二月三十一日止的會計年度期間，本集團一直嚴格遵守載於上市規則附錄14《企業管治常規守則》中的全部守則條文的規定。

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

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



## 主席報告

### 公司前景

本集團已進入一個全新的發展階段，我對發展前景充滿信心。中國經濟持續健康發展，城市化日趨加快，為本集團創造了極好的投資機會及經營環境。來年，本集團將充分發揮在上海、武漢兩個大都市的地域優勢和人脈基礎，借助保利品牌效應，專注於房地產開發主業，公司的目標是發展成為中國優秀的房地產綜合性企業，為股東爭取更高的回報。

### 鳴謝

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



## 管理層討論及分析

### 整體經營情況

於二零零六年十二月三十一日，本集團的營業額為946,736,000港元(二零零五年同期：709,655,000港元)，較去年同期上升了33.4%。股東應佔利潤為189,387,000港元(二零零五年同期：164,601,000港元)，較去年同期上升15.1%。每股基本盈利17.88港仙(二零零五年同期：18.34港仙)，每股攤薄後盈利17.54港仙(二零零五年同期：18.17港仙)。

本集團於二零零六年十二月三十一日之股東權益總額為3,664,592,000港元(二零零五年十二月三十一日：2,776,497,000港元)，每股賬面資產淨值為2.72港元(二零零五年十二月三十一日：3.1港元)。二零零六年八月，本集團按二供一以每股1.35港元新發行4.48億股新股，集資6億港元。二零零七年三月，本集團以每股1.70港元配股集資，引入策略性投資者 Rich Champ Investments Ltd.(最終實益擁有人為榮智健先生)。

### 公司業務架構



#### 物業發展

上海  
武漢  
北京  
廣州  
重慶  
蘇州  
其他

#### 物業投資

上海  
武漢  
北京

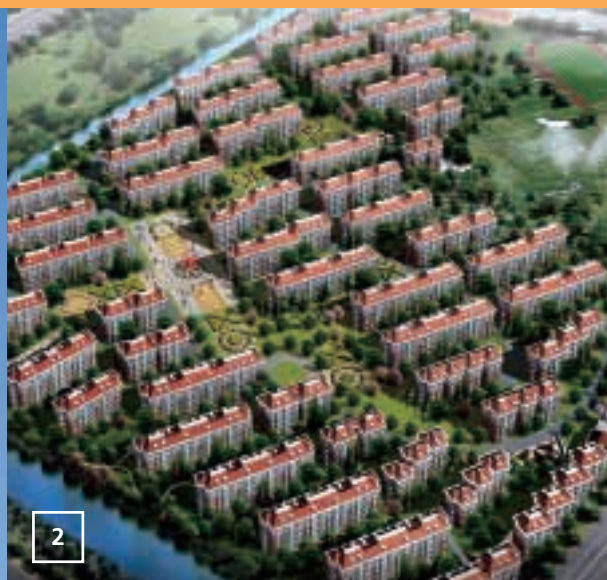
#### 物業管理

上海  
武漢  
北京  
廣州  
哈爾濱  
其他

#### 其他業務

電廠  
光盤

- 1、上海保利廣場項目
- 2、上海金利公寓項目





## 管理層討論及分析

### 房地產業務回顧

於二零零六年十二月三十一日，本集團共有八個房地產項目正在施工，總建築面積約125萬平方米，預計利潤將在未來一至三年反映。

### 在建項目列表

項目	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團權益
上海保利廣場項目	27,000	101,000	90%
上海金利公寓項目	140,000	181,000	50.1%
武漢保利淺水灣項目	39,000	111,000	63%
重慶保利小泉別墅項目	210,000	63,000	51%
重慶綠地翠谷項目	522,000	483,000	30%
蘇州保利雅苑項目	20,000	52,000	80%
廣州保利威斯汀酒店及寫字樓項目	9,000	129,000	51%
北京網通大廈項目	11,000	131,000	49%
合計：	978,000	1,251,000	

#### 1、 上海保利廣場項目

項目位於上海市陸家嘴商業核心區，享有極為稀缺的黃浦江景觀資源和金融中心區域資源。項目佔地面積為2.7萬平方米，總建築面積約10.1萬平方米，將建成含寫字樓、酒店及服務式公寓的綜合性建築物。本集團持有項目90%權益。項目已於二零零六年十一月正式動工。

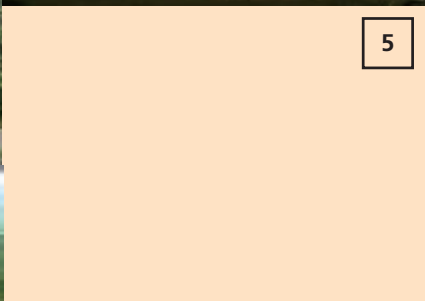
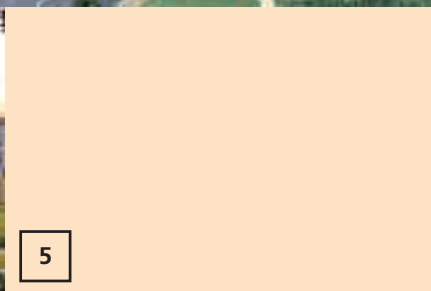
#### 2、 上海金利公寓項目

項目位於上海「十一五」規劃重點建設的浦東新區唐鎮「新市鎮」中心區域，毗鄰張江高科技園區，區位優勢得天獨厚，近地鐵二號線延伸段唐鎮站點，交通便捷。項目佔地面積約14萬平方米，總建築面積約18.1萬平方米，將建成環境優美、生態環保的濱水型住宅小區。

本集團持有項目50.1%權益。項目計劃於二零零七年上半年正式動工。項目屬於市政配套商品房，已於二零零七年二月與政府簽訂了整體銷售協議書。

3、武漢保利淺水灣項目  
4、重慶保利小泉別墅項目

5、重慶綠地翠谷項目  
6、蘇州保利雅苑項目





## 管理層討論及分析

### 3、 武漢保利淺水灣項目

項目位於武漢市洪山區的居住新城南湖區域內，周邊華中師範大學等著名高校林立，文化氣氛濃厚，交通四通八達。項目佔地面積約3.9萬平方米，總建築面積約11.1萬平方米，建成後將為中高檔住宅小區。本集團擁有項目63%權益。項目於二零零六年三月動工，截至二零零六年十二月三十一日，共簽約604戶，銷售率達到60%。

### 4、 重慶保利小泉別墅項目

項目位於重慶市十佳旅遊風景名勝地之一的南溫泉風景區，項目秉承「建築與自然和諧共生」的理念，集「山、林、泉、史」四大特點於一身，是重慶市、巴南區的重點項目，列入重慶市「五方十泉」重點項目。項目佔地面積約21萬平方米，總建築面積6.3萬平方米，物業形態為高檔純獨立溫泉別墅社區。本集團持有項目51%權益。項目已於二零零六年開工，一期別墅區2.1萬平方米預計於二零零七年上半年開始銷售。

### 5、 重慶綠地翠谷項目

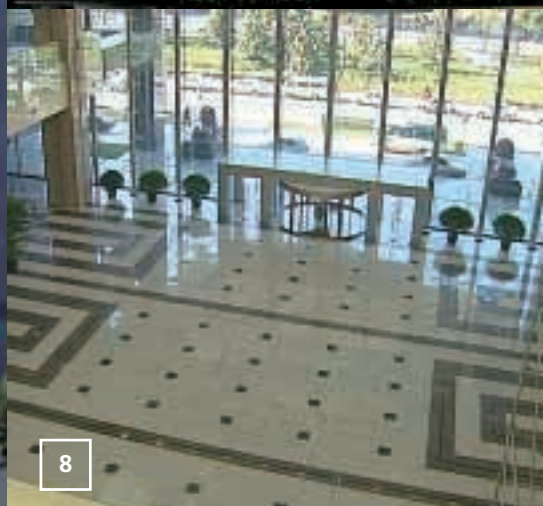
項目位於重慶北部新區，四周環山，環界翠意盎然，為重慶北部罕見的人居寶地。項目佔地面積52.2萬平方米，總建築面積48.3萬平方米，項目包括聯排別墅、疊加別墅、花園洋房等中高級住宅，建成後將成為具有法式風情的居住小區。本集團持有項目30%權益。項目一期11.8萬平方米，已進入銷售階段，至二零零六年十二月三十一日共銷售251戶，銷售率35%。

### 6、 蘇州保利雅苑項目

項目位於蘇州新區正中心，是新區CBD的核心區域。項目佔地面積約2萬平方米，總建築面積約5.2萬平方米，建成後為高品質住宅小區。本集團持有項目80%權益。項目已進入竣工階段，截至二零零六年十二月三十一日，共銷售308戶，銷售率達到88%。

7、廣州保利威斯汀酒店及寫字樓項目

8、北京網通大廈項目







## 管理層討論及分析

### 7、 廣州保利威斯汀酒店及寫字樓項目

項目位於廣州市天河區商業中心地帶，鄰近廣州市地標中信廣場及廣州火車東站，項目佔地約9,000平方米，總建築面積約12.9萬平方米。本集團持有項目51%權益。項目於二零零三年八月動工，預計於二零零七年中前酒店完工開業。本集團已於二零零七年三月二日簽訂協議，以總代價約4.5億港元出售所持股權及債權。預計交易於二零零七年中完成，為集團提供理想回報及現金流。

### 8、 北京網通大廈項目

北京網通大廈位於北京市西城區金融街，面臨西二環路，項目佔地面積約1.1萬平方米，總建築面積約13.1萬平方米。本集團持有項目49%權益。項目工程進展順利，並已於二零零七年一月份竣工。整座大廈已出售予中國網絡通信集團公司，預計可於二零零七年回收項目投資及利潤。

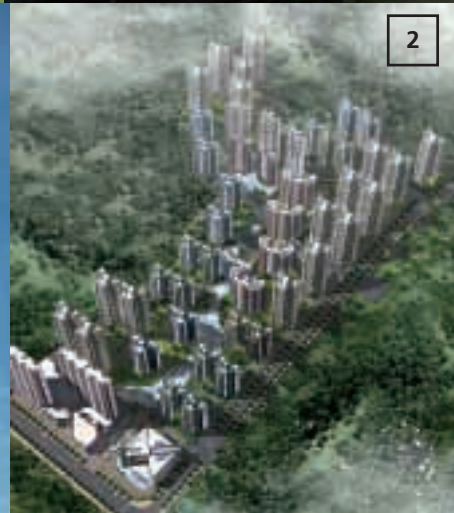
### 土地儲備

二零零七年第一季，本集團新購入2幅土地，分佈於上海市和武漢市，新增土地儲備35萬平方米，新增可供發展的總建築面積91萬平方米。截至二零零七年三月三十一日，本集團擁有土地儲備51萬平方米，總建築面積約為150萬平方米，可滿足未來2至3年的開發目標。

### 土地儲備列表

地塊	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團權益
上海保利花香假日項目	154,000	353,000	100%
武漢花香假日項目	200,000	562,000	100%
武漢保利文化廣場項目	12,000	139,000	100%
武漢楊園項目	30,000	84,000	51%
廣州天河北項目	7,000	102,000	51%
廣州洲頭咀項目	103,000	256,000	49%
合計	506,000	1,496,000	

- 1、上海保利花香假日項目地塊
- 2、武漢花香假日項目地塊
- 3、武漢保利文化廣場項目地塊
- 4、武漢楊園地塊
- 5、廣州天河北項目地塊
- 6、廣州洲頭咀項目地塊





## 管理層討論及分析

### 1、 上海保利花香假日項目地塊

地塊位於上海市嘉定新城核心區，總面積約15.4萬平方米，可建建築面積約35.3萬平方米，用地性質為住宅及商辦綜合用地。本集團持有開發項目100%權益，項目正在規劃設計中，計劃於二零零七年中動工。

### 2、 武漢花香假日項目地塊

地塊位於武漢東湖高新區成熟住宅區域，面積約20萬平方米，建築面積約56.2萬平方米，用地性質為住宅用地。本集團將持有開發項目100%權益。目前項目正在規劃設計階段，預計項目於二零零七年動工建設。

### 3、 武漢保利文化廣場項目地塊

地塊座落在武漢市武昌區中南路與民主路交匯處，與湖北省政府隔街相望，緊依城市內環線及地鐵2及4號線。地塊面積約1.2萬平方米，總建築面積約13.9萬平方米，用地性質為綜合用地。本集團持有開發項目100%權益。目前項目正在規劃設計階段，擬建成武昌地區標誌性建築，計劃於二零零七年年底動工。

### 4、 武漢楊園地塊

地塊位於武漢武昌區，緊臨長江，面積3萬平方米，用地性質為工業用地。本集團擁有項目公司51%權益。目前，本集團正在準備申請用地性質變更手續。

### 5、 廣州天河北項目地塊

地塊位於天河北路以北與體育東路交界，鄰近廣州地鐵車站及巴士站。地塊面積約7,000平方米，總建築面積約10.2萬平方米。本集團持有地塊的51%權益。

### 6、 廣州洲頭咀項目地塊

地塊位於廣州市海珠區珠江江邊，鄰近濱江西路及洲頭咀公園。地塊佔地10.3萬平方米，總建築面積約25.6萬平方米。本集團持有地塊49%權益。

- 1、上海證券大廈
- 2、保利大廈

- 3、北京麗京花園別墅
- 4、湖北保利白玫瑰大酒店





## 管理層討論及分析

### 投資物業業務回顧

隨著中國經濟持續穩定增長，市場對優質商業物業需求殷切。本集團在北京、上海、武漢及香港持有多座優質物業項目，截至二零零六年十二月三十一日，本集團共持有總建築面積17萬平方米，二零零六年累計營業收入人民幣13,532萬元。該等物業維持高出租率及理想回報，為本集團提供長期穩定的收入來源。

地區	項目	總建築面積 (平方米)	類別
上海	上海證券大廈 <sup>#1</sup>	48,000	辦公樓
北京	保利大廈 <sup>#2</sup>	71,000	辦公樓、酒店及劇院
北京	北京麗京花園別墅 <sup>#1</sup>	17,000	公寓、別墅、商業
武漢	白玫瑰大酒店	33,000	酒店
香港	海富中心1期25樓	2,000	辦公樓

<sup>#1</sup> 以本集團持有該總建築面積計

<sup>#2</sup> 以本集團持有該大廈75%權益計

#### 1、 上海證券大廈

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

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

二零零六年，全年租金收入達人民幣6,723萬元，比二零零五年的人民幣5,072萬元增加32.6%；經營利潤為人民幣5,354萬元，比二零零五年的人民幣4,252萬元增加25.9%。主要原因是二零零六年租金上升。全年出租率維持在98%，平均租金為人民幣4.48元／平方米／天，比二零零五年人民幣4.20元／平方米／天上升7%。受惠於上海市經濟蓬勃發展，二零零六年底，新租約租金超過人民幣6元／平方米／天，未來投資回報有望繼續提高。



## 管理層討論及分析

### 2、 保利大廈

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

二零零六年，保利大廈營業額人民幣1.31億元，同去年水平相若；營業毛利人民幣5,800萬元；客房出租率為77%；年平均租金人民幣641元／天／間，比二零零五年提高人民幣24元或3.9%。客房可經營面積12,136平方米，二零零六年年均客房收入能力人民幣11.9元／平方米／天，比二零零五年人民幣11.4元／平方米／天上升4.4%。

### 3、 北京麗京花園別墅

北京麗京花園別墅座落於首都機場旁天竺高檔別墅區，周邊自然環境優美，是北京首家高檔涉外公寓、別墅區。

截至二零零六年十二月三十一日，本集團持有住宅單位6,663平方米和商業物業10,808平方米，作為出租用途。

### 4、 湖北保利白玫瑰大酒店

白玫瑰大酒店位於湖北省武漢市，與市中心廣場洪山廣場毗鄰。白玫瑰大酒店是一座擁有249間標準客房及總統套房的四星級酒店。

二零零六年經營收入人民幣6,790萬元，為酒店經營十年以來最高水平；營業毛利人民幣5,308萬元，同比增加6.6%，酒店的平均出租率為81%，年平均房價人民幣421元／天／間，比二零零五年人民幣414元上升1.7%。客房可經營面積13,000平方米，二零零六年客房收入能力人民幣7.8元／平方米／天，比二零零五年人民幣7.3元／平方米／天增加6.8%。

### 5、 海富中心第一期25樓

海富中心一期位於香港金融中心，為地鐵上蓋物業，交通便利。本集團擁有第一期25樓全層面積約2,000平方米，其中一半自用，一半出租，二零零六年度出租率近100%。



## 管理層討論及分析

### 物業管理業務回顧

本集團持有的上海保利物業酒店管理有限公司的主業是高端物業和酒店的管理。該公司在二零零六年亞洲物業管理高峰論壇暨國際優秀物業管理評選活動中，被評為「二零零六年度亞洲高端物業管理最具影響力企業」。

二零零六年度，物業公司實現收入人民幣4,160萬元，管理三十多個物業項目共312萬平方米建築面積，涉及辦公樓、酒店、商場、別墅、住宅等多個領域。管理的物業包括北京CBD國際大廈、北京新保利大廈、保利大廈、上海通用汽車商務樓、上海證券大廈、浙江洋城大酒店、哈爾濱保利科技大廈、南方電網調度通訊大樓、廣東廣播中心、廣州中信廣場、湖北保利白玫瑰大酒店等。

### 非地產業務回顧

#### 1、 熱電廠

本集團持有五間位於江蘇及一間位於浙江省的熱電廠股權。二零零六年熱電廠之經營效益持續有所改善。

#### 2、 保利星數據光盤項目

二零零六年全球光碟行業市場下滑、主要生產原材料(石油產品)價格大幅上漲，國內光碟企業惡性競爭加劇，在此不利情況下，保利星公司仍能維持經營業績水平，成為國內光碟製造業的代表性企業。全年生產光碟8,104萬片，實現銷售收入人民幣9,074萬元，在全國126家光碟複製企業中是僅有的數家盈利企業之一。

#### 3、 糧油及港口業務

本集團於二零零六年十二月以溢價出售位於廣東省陽江市糧油及港口業務公司的35%權益，現時本集團已終止有關方面的業務。

#### 4、 出售保險業務

本集團以溢價出售豐泰保險(亞洲)有限公司的48%權益，現時本集團已終止有關方面的業務。



## 企業管治報告

本企業管治報告（「企業管治報告」）呈列涵蓋截至二零零六年十二月三十一日止財政期間以及納入本企業管治報告之年報之日期期間（「企業管治報告期間」）須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）須予披露之企業管治事宜。

### 採納企業管治原則

於二零零五年十月六日（「採納日期」），董事會採納一套配合企業管治常規守則（「企業管治守則」）（上市規則附錄十四）及上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「證券守則」）（上市規則附錄十）所載規定之企業管治原則（「原則」）。於企業管治報告期間內，已妥為遵守原則。

### 證券守則

本公司已於二零零四年四月十六日就董事進行證券交易採納一套條款不低於證券守則內規定的標準的行為守則。作出具體查詢後，所有董事於企業管治報告期間內一直遵守本公司之行為守則。

### 董事會

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，董事會舉行五次全體董事之會議。五次全體董事之會議中，兩次討論及／或審批本集團之年度及中期業績，一次任命新董事，一次考慮本公司供股建議事宜，而餘下一次討論本公司一項建議出售之進展。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，董事會之組成以及各董事於上述董事會會議中之出席率如下：

董事	於董事會之身份	出席率 全體董事會會議
王軍先生	執行董事兼主席	5/5
賀平先生	執行董事兼副主席	5/5
李世亮先生 (於二零零六年七月五日身故)	執行董事兼董事總經理	2/5
張振高先生 (於二零零六年四月二十日任命)	執行董事兼董事總經理	4/5
陳洪生先生	執行董事	5/5
雪明先生 (於二零零六年四月二十日任命)	執行董事	4/5
葉黎聞先生 (於二零零六年十一月十三日任命)	執行董事	1/5
陳德志先生	執行董事	5/5
葉振忠先生	非執行董事	5/5
姚剛太平紳士	獨立非執行董事	5/5
林德成先生	獨立非執行董事	5/5
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事	5/5





## 企業管治報告

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

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

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

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

### 薪酬委員會

由採納日期起，本公司設有薪酬委員會，其角色及職責如下：

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

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

於企業管治報告期間內，薪酬委員會舉行了一次委員會會議。



## 企業管治報告

薪酬委員會之成員如下：

成員	於董事會之身份
姚剛先生，太平紳士	獨立非執行董事
林德成先生	獨立非執行董事
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事
賀平先生	董事會副主席
張振高先生	董事總經理

薪酬委員會自成立以來之主席一直為姚剛先生太平紳士。

薪酬委員會於回顧財政期間所履行之工作概述如下：

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

### 董事酬金

於回顧財政期間向各董事支付及／或各董事享有之酬金，載於年報財務報表附註9。

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

### 提名董事

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

自採納日期以來，本公司就委任及罷免董事之準則、程序及過程而採納一項提名政策。

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

於企業管治報告期，執行董事就董事之任命而舉行了兩次會議，另就公告本公司前董事總經理李世亮先生辭世一事而舉行了一次會議。



## 企業管治報告

### 審核委員會

於企業管治報告期間，本公司設有審核委員會。審核委員會之主要角色及職責如下：

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

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

於企業管治期間，審核委員會舉行了四次會議，以討論及／或審批本集團之終期／中期業績，並且討論本集團之內部監控事宜。

審核委員會之組成以及委員會成員各自之出席率如下：

成員	於董事會之身份	出席率
姚剛先生，太平紳士	獨立非執行董事	4/4
林德成先生	獨立非執行董事	4/4
蔡澍鈞先生	獨立非執行董事	4/4
葉振忠先生	非執行董事	4/4

審核委員會之主席為姚剛先生，太平紳士。

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



## 企業管治報告

### 核數師酬金

於回顧財政期間核數師酬金之分析呈列如下：

	收費 千港元
核數服務	3,817
非核數服務	—
總計	<u>3,817</u>

### 知悉財務報表之責任

董事知悉其編製本集團賬目之責任。於編製回顧財政期間之賬目時，董事已

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

### 檢討內部監控

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

代表

**張振高**  
董事總經理

二零零七年四月二十三日



## 企業管治報告

### 審核委員會報告

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

於回顧財政期間，審核委員會已履行下列職責：

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

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

根據審核委員會進行之檢討及討論，審核委員會：

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

審核委員會成員：

姚剛太平紳士（審核委員會主席）

林德成

蔡澍鈞

葉振忠

香港，二零零七年四月二十三日



## 董事個人簡介

### 執行董事

**王軍**，六十六歲，自一九九三年二月加入董事會，現任本公司之主席。彼畢業於中華人民共和國(「中國」)哈爾濱工程學院。王先生為中國中信集團公司(「中信」)、中國國際信託投資(香港集團)有限公司之董事長及中信21世紀有限公司之主席。

**賀平**，六十一歲，自一九九三年二月加入董事會，現任本公司之副主席。彼畢業於中國哈爾濱工程學院，曾在中國駐美大使館工作。賀先生為現任中國保利集團公司(「中國保利」)之副董事長兼總經理。彼亦為中國控股股東嶸高貿易有限公司(「嶸高」)之董事。

**陳洪生**，五十七歲，自二零零四年一月加入董事會。彼畢業於中國北京航空學院，自一九九三年起任中國保利董事，並兼任中國保利常務副總經理及保利科技有限公司(中國保利之全資附屬公司)之董事長及嶸高之董事。陳先生在管理及貿易專業方面有豐富經驗。

**張振高**，四十四歲，本公司之董事總經理。張先生畢業於中國武漢大學經濟學院，獲經濟學博士學位。彼為高級經濟師，在投資及管理方面擁有逾二十年經驗。彼亦為中國保利之總會計師以及嶸高、保利南方公司及保利文化公司之董事。

**雪明**，四十五歲，持有中國人民大學經濟碩士學位。彼為高級經濟師，於管理方面擁有逾二十六年經驗。彼於一九九二年至二零零二年期間於中國保利任主任級職員，並於二零零三年至二零零五年期間擔任保利置業有限公司之常務副總經理。雪先生現為保利置業之總經理。

**葉黎聞**，三十六歲，持有中國東北財經大學學士學位及北京大學企業管理碩士學位。彼於一九九四年至二零零一年期間於中國保利任高級經理。葉先生於二零零一年起加入本公司投資部擔任經理，現為本公司副總經理。

**陳德志**，五十八歲，自二零零三年三月加入董事會。彼持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理學士學位。彼為中信裕聯投資有限公司(中信之全資附屬公司)之副總經理及董事。陳先生於投資管理方面擁有逾十六年經驗。



## 董事個人簡介

### 非執行董事

**葉振忠**，五十歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。葉先生為執業律師。

### 獨立非執行董事

**姚剛太平紳士**，八十二歲，自一九九九年三月加入董事會，並為本公司之審核委員會主席。姚先生曾任香港太古集團有限公司及國泰航空有限公司董事。彼曾為香港寶豐保險公司及太古皇家保險公司之董事長。

**林德成**，四十六歲，自二零零一年一月加入董事會，並為本公司之審核委員會成員。林先生持有工商管理學士及碩士學位。林先生在會計財務界具二十六年以上經驗，對不同性質之業務均有廣泛認識。林先生為星美國際集團有限公司及連達科技控股有限公司之獨立非執行董事。

**蔡澍鈞**，五十二歲，持有工商管理碩士學位，於金融業務及投資管理方面擁有超過二十八年豐富經驗。蔡先生為中信資本控股有限公司之董事總經理。彼亦為瀋陽公用發展股份有限公司及天譽置業(控股)有限公司之獨立非執行董事。



## 董事會報告

董事會謹提呈保利(香港)投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註55。

### 業績及分配

本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績載於年報第40頁之綜合收益表內。

年內並無向股東派付中期股息。董事會建議向於二零零七年五月二十五日名列股東名冊之股東派付末期股息每股0.02港元。

### 股本

年內，本公司向現有股東發行及配發每股認購價為1.35港元之供股普通股，每持有兩股現有股份獲配發一股供股股份。

本公司之股本於年內之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註36。

### 投資物業

於二零零六年十二月三十一日，本集團之投資物業經獨立專業估值師按公開市值基準重估為1,566,695,000港元。

本集團之投資物業於年內之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

### 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註17。





## 董事會報告

### 本公司可供分派儲備

截至二零零六年十二月三十一日止本公司可向股東分派儲備為累計溢利87,251,000港元(二零零五年：64,912,000港元)。

### 董事及董事服務合約

於年內及截至本報告日期，本公司之董事如下：

#### 執行董事：

王軍(主席)

賀平(副主席)

張振高(董事總經理) (於二零零六年四月二十日獲委任)

陳洪生

陳德志

雪明 (於二零零六年四月二十日獲委任)

葉黎聞 (於二零零六年十一月十三日獲委任)

李世亮(董事總經理) (已於二零零六年七月五日辭世)

#### 非執行董事：

葉振忠

#### 獨立非執行董事：

姚剛太平紳士

蔡澍鈞

林德成

根據本公司之組織章程細則第99條，於年內獲委任為董事之張振高先生、雪明先生及葉黎聞先生將會退任，並符合資格及願意膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第116條，陳洪生先生、葉振忠先生及林德成先生將會退任，並符合資格及願意膺選連任。

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

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



## 董事會報告

### 董事及董事服務合約 (續)

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

### 董事於證券之權益

於二零零六年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須另行通知本公司及聯交所有關本公司董事於本公司及其相聯法團之相關股份之權益如下：

#### 好倉

##### 本公司購股權

董事姓名	身份	持有 購股權數目	相關 股份數目
王軍	實益擁有人	24,400,000	24,400,000
賀平	實益擁有人	24,400,000	24,400,000
陳洪生	實益擁有人	8,000,000	8,000,000
張振高	實益擁有人	5,600,000	5,600,000
葉黎聞	實益擁有人	900,000	900,000
陳德志	實益擁有人	300,000	300,000
葉振忠	實益擁有人	300,000	300,000
姚剛太平紳士	實益擁有人	500,000	500,000
林德成	實益擁有人	300,000	300,000
蔡澍鈞	實益擁有人	300,000	300,000
		65,000,000	65,000,000

除上文所披露者外，於二零零六年十二月三十一日，概無董事或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團任何股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

### 購股權

本公司之購股權計劃之變動詳情載於綜合財務報表附註37。

## 董事會報告

### 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事於證券之權益」一節所披露者外，年內本公司或其任何控股公司、同系附屬公司或附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事能藉購入本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

### 主要股東

於二零零六年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東名冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股本之權益。

### 好倉

#### 本公司每股面值0.5港元之普通股

股東名稱	實益擁有人	股份數目		本公司 已發行股本 百分比
		由受控制 公司持有	股份總數	
Congratulations Company Ltd.	417,985,080	—	417,985,080	31.06%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800 (附註1)	328,485,560	24.41%
Ting Shing Holdings Limited	—	746,470,640 (附註2)	746,470,640	55.46%
嶸高貿易有限公司	101,388,476	746,470,640 (附註3)	847,859,116	63.00%
中國保利集團公司	—	847,859,116 (附註4)	847,859,116	63.00%
支盈章	80,952,000	—	80,952,000	6.01%
Humphreys Estate (Strawberry Houses) Limited	80,758,000	—	80,758,000	6.00%
湯臣集團有限公司	—	80,758,000 (附註5)	80,758,000	6.00%
徐楓	—	80,758,000 (附註6)	80,758,000	6.00%



## 董事會報告

### 主要股東 (續)

#### 好倉 (續)

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有228,398,760股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited分別持有之44,658,800股及55,428,000股股份而間接持有100,086,800股股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd. 間接持有746,470,640股股份，因此被視為持有746,470,640股股份之權益。
3. 根據證券及期貨條例，由於嶸高貿易有限公司直接持有101,388,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有746,470,640股股份，因此被視為持有847,859,116股股份之權益。
4. 中國保利集團公司全資擁有嶸高貿易有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有嶸高貿易有限公司所直接及間接擁有之股份之權益。
5. 根據證券及期貨條例，湯臣集團有限公司被視為擁有其間接全資附屬公司Humphreys Estate (Strawberry Houses) Limited 所持80,758,000股股份之權益。
6. 由於徐楓女士乃湯臣集團有限公司之主要股東，因此根據證券及期貨條例被視為擁有湯臣集團有限公司所持有之80,758,000股股份之權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零零六年十二月三十一日擁有本公司已發行股份或相關股份之任何其他有關權益或淡倉。

### 關連交易

本年度之須予披露關連交易詳情載於綜合財務報表附註52。與該等交易概無任何利益關係之董事認為，該等交易乃本集團於日常業務過程中按正常商業條款進行。



## 董事會報告

### 關連交易 (續)

本公司之獨立非執行董事已審閱綜合財務報表附註52所載之關連交易，而彼等認為：

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

### 董事於合約之權益

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

### 主要客戶及供應商

年內，本集團最大五個客戶所佔之銷售總額，及本集團最大五個供應商所佔之購貨總額，皆分別少於本集團銷售額及購貨額之30%。

### 薪酬政策

本集團乃根據其僱員之表現、經驗及現行市場薪金給予彼等酬金。其他僱員福利包括保險及醫療保險，並且提供購股權。

本公司董事之薪酬乃經考慮其專業知識及工作範圍而釐定。

### 優先購買權

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

### 公眾持股量足夠程度

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠之公眾持股量。



## 董事會報告

### 結算日後事項

於結算日後之重大事項詳情載於綜合財務報表附註54。

### 核數師

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

代表董事會

張振高

董事總經理

二零零七年四月二十三日



## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

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

致保利(香港)投資有限公司列位股東  
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行(「本行」)已完成審核刊於第40至第128頁保利(香港)投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零六年十二月三十一日之綜合和公司資產負債表及截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

### 核數師之責任

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

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

本行相信，本行已獲得充份之審核憑證及適當地為本行之審核意見提供基礎。



## 獨立核數師報告

### 意見

本行認為，該等綜合財務報表根據香港財務報告準則，均真實而公平地反映 貴公司及貴集團於二零零六年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照公司條例妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零零七年四月二十三日



## 綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	6	<b>946,736</b>	709,655
銷售成本		<b>(605,978)</b>	(459,214)
毛利		<b>340,758</b>	250,441
遞延特許權收入攤銷		<b>10,457</b>	15,385
其他收入	7	<b>75,106</b>	69,737
行政開支		<b>(282,171)</b>	(194,046)
投資物業公平值增加		<b>94,359</b>	113,722
融資成本	8	<b>(92,738)</b>	(58,589)
出售／部分出售附屬公司權益之收益		<b>56,375</b>	11,117
出售聯營公司權益之收益		<b>24,684</b>	—
收購聯營公司之折讓		<b>5,591</b>	—
應收短期貸款準備		—	(31,937)
分佔聯營公司業績		<b>(5,675)</b>	(30,503)
持作買賣投資之公平值(減少)增加		<b>(13,027)</b>	12,186
就商譽確認之減值虧損		—	(6,474)
可供出售投資減值虧損		—	(15,000)
除稅前溢利	11	<b>213,719</b>	136,039
所得稅開支	12	<b>(38,016)</b>	(29,884)
持續經營業務之本年度溢利		<b>175,703</b>	106,155
<b>終止經營業務</b>			
終止經營業務之本年度溢利	13	—	75,771
本年度溢利		<b>175,703</b>	181,926
以下應佔：			
本公司股本持有人		<b>189,387</b>	164,601
少數股東權益		<b>(13,684)</b>	17,325
		<b>175,703</b>	181,926
股息	14	<b>26,908</b>	44,772
每股盈利	15		
來自持續經營及終止經營業務			
— 基本		<b>17.88仙</b>	18.34仙
— 攤薄		<b>17.54仙</b>	18.17仙
來自持續經營業務			
— 基本		<b>17.88仙</b>	9.90仙
— 攤薄		<b>17.54仙</b>	9.81仙

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	<b>1,566,695</b>	1,357,774
物業、廠房及設備	17	<b>1,718,844</b>	1,981,041
預付租賃款項－非即期部分	18	<b>401,549</b>	976,010
商譽	19	<b>1,017</b>	—
其他無形資產	20	<b>63,386</b>	65,012
於聯營公司之權益	22	<b>144,353</b>	244,297
於共同控制企業之權益	23	—	—
可供出售投資	31	<b>1,156</b>	1,144
會所會籍		<b>989</b>	—
收購土地使用權已付按金	24	<b>40,837</b>	—
收購物業發展項目已付按金	25	<b>79,681</b>	—
收購附屬公司及聯營公司已付按金	26	—	133,658
		<b>4,018,507</b>	4,758,936
<b>流動資產</b>			
發展中物業	27	<b>1,896,259</b>	—
持作出售之物業		<b>10,897</b>	—
其他存貨	28	<b>29,008</b>	43,390
應收貿易及其他賬款	29	<b>233,495</b>	120,293
預付租賃款項－即期部份	18	<b>10,769</b>	24,525
應收短期貸款	30	<b>482,734</b>	262,791
持作買賣之投資	31	<b>42,380</b>	64,169
應收同系附屬公司款項	32(i)	<b>27,884</b>	13,157
應收聯營公司款項	22	<b>24,393</b>	13,711
應收附屬公司少數股東款項	32(i)	<b>27,266</b>	303
應收關連公司款項	32(ii)	<b>63,968</b>	—
可收回稅項		<b>3,297</b>	—
已抵押銀行存款	33	<b>98,413</b>	21,749
銀行結餘、存款及現金	33	<b>624,709</b>	274,406
		<b>3,575,472</b>	838,494
分類為持作出售之資產	13	<b>1,148,200</b>	—
		<b>4,723,672</b>	838,494

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	34	684,606	271,685
預售按金		189,607	—
物業租金按金		16,132	4,840
應付最終控股公司款項	32(i)	488,798	3,742
應付中間控股公司款項	32(i)	17,926	—
應付同系附屬公司款項	32(i)	72,215	35,003
應付附屬公司少數股東款項	32(i)	264,952	66,955
應付關連公司款項	32(ii)	43,175	64,030
應付稅項		21,900	5,762
銀行借貸 — 一年內到期	35	751,869	624,317
		<b>2,551,180</b>	1,076,334
與分類為持作出售之資產相關之負債	13	643,906	—
		<b>3,195,086</b>	1,076,334
<b>流動資產(負債)淨值</b>			
		<b>1,528,586</b>	(237,840)
		<b>5,547,093</b>	4,521,096
<b>股本及儲備</b>			
股本	36	672,922	447,295
儲備		2,991,670	2,329,202
本公司股本持有人應佔股權		<b>3,664,592</b>	2,776,497
少數股東權益		868,040	688,258
股權總額		<b>4,532,632</b>	3,464,755
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸 — 一年後到期	35	620,070	575,275
其他借貸	39	—	30,290
同系附屬公司貸款	40	126,387	80,518
附屬公司之少數股東貸款	41	—	159,341
遞延特許權收入	42	—	30,770
遞延稅項負債	45	268,004	180,147
		<b>1,014,461</b>	1,056,341
		<b>5,547,093</b>	4,521,096

第40頁至第128頁之財務報表於二零零七年四月二十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

賀平  
副主席

張振高  
董事總經理



## 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	21	<b>160,056</b>	160,056
於聯營公司之權益	22	—	77,060
		<b>160,056</b>	237,116
<b>流動資產</b>			
其他應收賬款		<b>2,165</b>	224
應收附屬公司款項	32(i)	<b>3,565,974</b>	2,981,006
持作買賣投資	31	—	3,000
銀行結存、存款及現金		<b>213,359</b>	37,265
		<b>3,781,498</b>	3,021,495
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款		<b>5,778</b>	13,534
應付附屬公司款項	32(i)	<b>702,638</b>	559,166
銀行借貸—一年內到期	35	<b>344,000</b>	246,000
		<b>1,052,416</b>	818,700
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>2,729,082</b>	2,202,795
		<b>2,889,138</b>	2,439,911
<b>股本及儲備</b>			
股本	36	<b>672,922</b>	447,295
儲備	38	<b>2,066,216</b>	1,668,326
		<b>2,739,138</b>	2,115,621
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—一年後到期	35	<b>150,000</b>	294,000
其他借貸	39	—	30,290
		<b>150,000</b>	324,290
		<b>2,889,138</b>	2,439,911

賀平  
副主席

張振高  
董事總經理

# 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									少數		
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	累計溢利	合計	股東權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>本集團</b>												
於二零零五年一月一日	447,699	1,571,672	—	40,374	(585)	23,338	6,154	226,815	245,872	2,561,339	204,159	2,765,498
海外業務換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	29,609	—	—	—	—	29,609	11,399	41,008
重估盈餘	—	—	—	9,190	—	—	—	—	—	9,190	2,483	11,673
酒店物業重估而產生之遞延稅項負債	—	—	—	(3,033)	—	—	—	—	—	(3,033)	(819)	(3,852)
於股權直接確認之淨收入	—	—	—	6,157	29,609	—	—	—	—	35,766	13,063	48,829
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	164,601	164,601	17,325	181,926
本年度已確認收入及開支總額	—	—	—	6,157	29,609	—	—	—	164,601	200,367	30,388	230,755
以股本結算股份支付												
開支之確認	—	—	7,757	—	—	—	—	—	—	7,757	—	7,757
行使購股權	175	83	—	—	—	—	—	—	—	258	—	258
股份發行開支	—	(15)	—	—	—	—	—	—	—	(15)	—	(15)
購回及註銷股份												
— 購回普通股	(579)	—	—	—	—	—	—	—	—	(579)	—	(579)
— 購回股份溢價	—	—	—	—	—	—	—	—	(826)	(826)	—	(826)
— 轉讓	—	—	—	—	—	579	—	—	(579)	—	—	—
轉讓	—	—	—	—	—	—	478	—	(478)	—	—	—
已付附屬公司少數權益股東之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(13,671)	(13,671)
已付股息(附註14)	—	—	—	—	—	—	—	—	(44,772)	(44,772)	—	(44,772)
視作附屬公司少數股東之出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	169,977	169,977
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	166,753	166,753
視作收購附屬公司時出資	—	—	—	—	—	—	—	52,968	—	52,968	—	52,968
於收購附屬公司時收購	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	130,652	130,652
於二零零五年十二月三十一日	447,295	1,571,740	7,757	46,531	29,024	23,917	6,632	279,783	363,818	2,776,497	688,258	3,464,755

# 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔									合計	少數股東權益	合計
	股本	股份溢價	購股權儲備	酒店物業重估儲備	匯兌換算儲備	資本贖回儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	累計溢利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
海外業務換算產生之匯兌差額	-	-	-	-	85,253	-	-	-	-	85,253	40,937	126,190
重估盈餘	-	-	-	16,887	-	-	-	-	-	16,887	994	17,881
酒店物業重估而產生之遞延稅項負債	-	-	-	(5,404)	-	-	-	-	-	(5,404)	(497)	(5,901)
於股權直接確認之淨收入	-	-	-	11,483	85,253	-	-	-	-	96,736	41,434	138,170
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	189,387	189,387	(13,684)	175,703
本年度已確認收入及開支總額	-	-	-	11,483	85,253	-	-	-	189,387	286,123	27,750	313,873
行使購股權	1,395	2,319	(234)	-	-	-	-	-	-	3,480	-	3,480
供股	224,232	381,195	-	-	-	-	-	-	-	605,427	-	605,427
股份發行開支	-	(7,729)	-	-	-	-	-	-	-	(7,729)	-	(7,729)
轉讓	-	-	-	-	-	-	9,353	-	(9,353)	-	-	-
向少數股東還款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,987)	(10,987)
已付附屬公司少數權益股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,942)	(17,942)
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,908)	(26,908)	-	(26,908)
視作收購附屬公司時出資	-	-	-	-	-	-	-	27,702	-	27,702	-	27,702
於收購附屬公司時收購少數權益股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226,592	226,592
收購於附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,741)	(64,741)
於二零零六年十二月三十一日	672,922	1,947,525	7,523	58,014	114,277	23,917	15,985	307,485	516,944	3,664,592	868,040	4,532,632

於二零零六年十二月三十一日，其他資本儲備包括視作收購附屬公司所產生出資之244,221,000港元(二零零五年：216,519,000港元)及由控股公司提供視作免息貸款所產生之出資之62,678,000港元(二零零五年：62,678,000港元)。

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

## 綜合現金流動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>經營業務</b>		
經營溢利		
— 持續經營	213,719	136,039
— 已終止經營	—	75,771
就以下項目作出調整：		
已確認應收短期貸款減值虧損撥回	(5,857)	—
應收短期貸款準備	—	31,937
遞延特許權收入攤銷	(10,457)	(15,385)
其他無形資產攤銷	1,626	—
預付租賃款項攤銷	10,301	8,804
物業、廠房及設備折舊	101,645	97,381
收購聯營公司折讓	(5,591)	—
收購附屬公司折讓	—	(2,880)
以股權結算之股份支付開支	—	7,757
融資成本	92,738	58,635
出售已終止經營收益	—	(59,503)
出售物業、廠房及設備收益	(562)	(165)
出售投資物業收益	(4,372)	(15,633)
出售聯營公司權益收益	(24,684)	—
出售／部分出售附屬公司權益收益	(56,375)	(11,117)
出售可供出售投資收益	(6,471)	—
可供出售投資減值虧損	—	15,000
就商譽確認之減值虧損	—	6,474
估算利息收入	(17,873)	(9,071)
投資物業公允值增加	(94,359)	(113,722)
就已確認貿易及其他應收款項減值虧損撥回	(2,163)	—
分佔聯營公司業績	5,675	30,503
營運資金變動前經營現金流動	196,940	240,825
船舶物料減少	—	444
其他存貨(減少)增加	22,460	(9,574)
持作買賣物業減少	790	—
發展中物業增加	(41,585)	—
應收貿易及其他賬款(增加)減少	(1,942)	147,567
應收短期貸款增加	(52,530)	(40,852)
持作買賣投資增加(減少)	21,789	(17,462)
應付貿易及其他賬款增加(減少)	324,843	(160,365)
物業租金按金增加	11,292	138
預售按金增加	92,570	—
經營所得現金淨額	574,627	160,721
已付中國所得稅	(11,386)	(14,399)
已付利息	(78,124)	(49,077)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>485,117</b>	<b>97,245</b>



## 綜合現金流動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司(扣除所收購現金及等同現金)	43	<b>(464,698)</b>	(388,891)
購買物業、廠房及設備		<b>(338,997)</b>	(430,524)
已付收購物業發展按金		<b>(79,681)</b>	—
已抵押銀行存款(增加)減少		<b>(76,664)</b>	3,429
向關聯公司墊款		<b>(74,946)</b>	—
購買附屬公司額外權益		<b>(64,741)</b>	—
已付收購一項土地使用權按金		<b>(40,837)</b>	—
向附屬公司少數股東墊款		<b>(20,952)</b>	—
收購聯營公司額外權益		<b>(10,940)</b>	—
購入聯營公司		<b>(382)</b>	28,037
出售附屬公司所得款項淨額	44	<b>148,887</b>	—
出售聯營公司所得款項		<b>99,475</b>	—
聯營公司還款		<b>26,790</b>	—
出售投資物業所得款項		<b>14,310</b>	51,436
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>13,003</b>	195,859
出售可供出售投資所得款項		<b>11,353</b>	—
已收聯營公司股息		<b>6,103</b>	5,300
預付租賃款項增加		—	(357,152)
收購附屬公司及聯營公司已付按金		—	(104,998)
向聯營公司墊款		—	(8,410)
向同系附屬公司墊款		—	(6,864)
部份出售附屬公司權益所得款項		—	7,371
持作投資用途之銀行存款減少		—	6,452
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(852,917)</b>	(998,955)



# 綜合現金流動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>融資活動</b>			
新增借貸		<b>952,265</b>	908,942
供股所得款項		<b>605,427</b>	—
同系附屬公司墊款		<b>21,977</b>	—
少數股東出資		<b>19,110</b>	166,753
聯營公司還款		<b>8,742</b>	—
行使購股權所得款項		<b>3,480</b>	258
借貸還款		<b>(790,762)</b>	(573,359)
最終控股公司(還款)墊款		<b>(46,650)</b>	3,742
已付股息		<b>(26,908)</b>	(44,772)
已付附屬公司少數股東股息		<b>(17,942)</b>	(13,671)
向少數股東還款		<b>(10,987)</b>	(82,892)
股份發行開支		<b>(7,729)</b>	(15)
向直接控股公司還款		<b>(4,513)</b>	—
附屬公司少數股東墊款		—	334,969
關連公司墊款		—	42,038
購回股份		—	(1,405)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>705,510</b>	740,588
<b>現金及等同現金增加(減少)淨額</b>		<b>337,710</b>	(161,122)
年初現金及等同現金		<b>274,406</b>	440,249
滙率變動之影響		<b>19,851</b>	(4,721)
<b>年終現金及等同現金</b>		<b>631,967</b>	274,406
<b>現金及等同現金結餘分析，指</b>			
— 銀行結存、存款及現金		<b>624,709</b>	274,406
— 分類列為持作出售之銀行結存及現金	13(iii)	<b>7,258</b>	—
		<b>631,967</b>	274,406



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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

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

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事酒店營運及其相關服務、物業發展、物業投資及管理、電力及熱氣供應、證券投資及金融服務。

### 2. 應用新訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（以下統稱「新訂香港財務報告準則」），該等準則、修訂及詮釋於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新香港財務報告準則對本會計年度及過往會計年度業績及財務狀況之編制及呈列方式並無重大影響。因此，無需對過往年度作出調整。

本集團並未提早採納以下已經頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。本公司董事預計採納此等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通脹經濟中的財務報告應用重列會計法 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具 <sup>5</sup>
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 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第12號	服務特許經營安排 <sup>8</sup>



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂香港財務報告準則 (續)

- 1 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效。
- 4 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效。
- 5 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效。
- 6 於二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 7 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效。
- 8 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

### 3. 主要會計政策

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

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

#### 綜合賬目基準

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

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

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

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時對銷。

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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 業務合併

本集團收購附屬公司時採用購買會計處理法入賬。收購成本乃本集團按為換取被收購公司控制權而於交換日期所給予資產之總公平值、所產生或所承擔之責任，加上業務合併之任何直接應佔成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，則按收購當日之公平值確認。

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

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

#### 商譽

##### 於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

收購附屬公司(協議日期為於二零零五年一月一日之前)產生之商譽乃指收購成本超過本集團在收購當日應佔相關附屬公司或聯營公司可識別資產及負債之公平值之差額。

對於二零零五年一月一日後因收購附屬公司產生而原先已資本化之商譽，本集團每年進行減值測試，以及凡與商譽有關之現金產生單位可能出現減值之跡象時進行減值測試。

##### 於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

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

收購附屬公司產生之資本化商譽乃於綜合資產負債表內分開列賬。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 商譽 (續)

##### 於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽 (續)

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

其後出售附屬公司或聯營公司，則被資本化之商譽之應佔金額於出售時計入釐定損益之金額。

#### 於附屬公司之權益

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

#### 於聯營公司之權益

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

聯營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入此等綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後分佔聯營公司淨資產之變動作出調整，再減任何已識別減值虧損計入綜合資產負債表。本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟額外分佔之虧損之撥備及負債之確認僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司作出付款者為限。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 於聯營公司之權益 (續)

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

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

#### 於共同控制企業之權益

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

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

當集團實體與本集團共同控制企業進行交易時，未變現溢利或虧損會以本集團於相關共同控制企業之權益為限予以撇銷，惟倘未變現虧損提供證據顯示所轉讓之資產出現減值，則在該情況下，會確認該虧損之全數金額。

#### 共同控制業務

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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 持作出售非流動資產

非流動資產及出售集團被分類為持作出售，猶如該等資產及出售資產之賬面值主要可透過銷售交易而非持續使用而收回。僅於銷售極有可能進行及買賣(或出售集團)可於現況下即時出售時方被視作達成。管理層須承諾進行出售，逾期須符合於分類日期後起計一年內完成出售確認。

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

#### 收入之確認

收入乃按已收或應收代價之公平價值釐定，電力銷售、物業及貨品、酒店營運、投資、提供服務及已收或應收補貼，減折現及相關銷售稅項。

- (a) 電力銷售收入於發電及輸電至電網公司經營之電網時確認。
- (b) 貨品銷售收入於貨品付運及擁有權轉讓後確認。
- (c) 樓宇管理服務收入於提供服務有關期間確認入賬。
- (d) 酒店營運及有關服務之收入在提供有關服務時確認入賬。
- (e) 獨家管理本集團若干資產之特許權收費按各特許協議期限以直線法確認入賬。
- (f) 金融資產之利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，而實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產之賬面淨值之利率。
- (g) 投資之股息收入於股東收取股息之權利已確立時確認入賬。
- (h) 營運租約之租金收入於有關租賃期以直線法確認入賬。
- (i) 顧問費收入於提供顧問服務時確認入賬。
- (j) 建築收益按完工百分比之方法，參照年內認可工程價值計算。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業

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

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

#### 物業、廠房及設備

除酒店物業及在建工程外，物業、廠房及設備按成本或估值減其後累計折舊及累計減值虧損入賬。

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

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

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





## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

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

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

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

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

#### 建造合約

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

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

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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 預付租賃款項

預付租賃款項(即收購租賃土地權益之預付款項)按成本值列賬，並以直線法按租期攤銷。

#### 其他無形資產

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

#### 會所會籍

無限年期會所會籍按成本扣除已識別減值虧損列賬。

#### 租約

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

#### 本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入按直線法於有關租約年期在收益表確認。

#### 本集團作為承租人

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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣

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

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

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

#### 退休福利計劃供款

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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於其產生期間於損益表中確認。

#### 稅項

所得稅開支指本期應付之稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 持作出售物業

持作出售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。

#### 發展中物業

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

#### 其他存貨

其他存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本按加權平均法計算。

#### 金融工具

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

#### 金融資產

本集團之金融資產分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款、應收款項及可供出售之金融資產。所有正常購買或銷售之金融資產，按交易日之基準確認及不予確認。正常購買或銷售是指按照市場規定或慣例須在一段期限內進行資產交付之金融資產買賣。就每類金融資產採納之會計政策載列如下。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融資產 (續)

##### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持作買賣之金融資產。於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，而公平價值變動於產生期內直接於損益賬內確認。

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並未於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收附屬公司款項，應收同系附屬公司、聯營公司及附屬公司及相關公司之少數權益股東款項、銀行存款及銀行結餘)使用實際利率法按攤銷成本減任何可識別減值虧損列賬。當有客觀證據顯示資產已減值，則於損益賬內確認減值虧損，並以資產之賬面值與按原實際利率折現其估計未來現金流量之現值兩者之差額計量。當於確認減值後發生一項事件可以客觀地與資產可收回金額增加有關，減值虧損於其後期間撥回，但以所撥回於減值日期資產之賬面值為限，不得超過該資產原未確認減值之已攤銷成本。

##### 可供出售金融資產

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

就可供出售之股本投資而言，倘並無交投活躍市場之市價報價，而其公平價值未能可靠計算，則可供出售之股本投資於初步確認後之每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘具備客觀證據顯示資產出現減值，則減值虧損於損益賬內確認。減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現估計未來現金流量之現值之間之差額計算。該減值虧損將不會於往後期間撥回。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 金融負債及股本

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

股本投資工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團之金融負債一般分類為其他金融負債。就金融負債及股本工具所採納之會計政策乃載於下文。

##### 金融負債

金融負債包括應付貿易及其他賬款、應付附屬公司款項、應付最終控股公司、中間控股公司款項、同系附屬公司及附屬公司少數股東款項、銀行借貸、其他借貸、來自同系附屬公司之貸款及來自附屬公司少數股東款項，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

##### 股權工具

本公司發行之股權工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

##### 終止確認

倘可收取資產現金流量之權利終止，或金融資產已轉讓且本集團已轉讓金融資產之絕大部分所有權之風險及回報，則可終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面金額與已收及應收代價間之差額。

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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 以股權結算之股份支付交易

就本公司或其附屬公司董事及僱員獲授之購股權而言，已收取服務之公平值乃參考授出日期購股權之公平值在歸屬期間按直線法支銷，並於權益下之購股權儲備中相應增加。

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

#### 政府補貼

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

#### 減值虧損(商譽除外)

本集團於各結算日檢討其無形資產之賬面值，衡量是否有跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回數額低於賬面值，則會將資產賬面值降至可收回數額。減值虧損隨即確認為開支，惟倘有關資產根據另一條準則以重估數額列賬，則會根據該準則將減值虧損列為重估減值。

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





## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 4. 估計不明朗因素之主要來源

本集團對未來作出估計及假設。該等估計及假設會對未來財政年度內之資產及負債之賬面金額造成重大調整之重大風險，現詳述如下：

#### 發展中物業之估值減值

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團發展中物業之賬面值高於可收回款項時，管理層定期根據其用途及現行市場狀況檢討此等發展中物業之可收回性。當有客觀證據顯示資產已減值，則對估計不可收回之款項作出適當之減值並於確認損益表中。

釐定發展中物業是否需要減值，本集團考慮此等物業之預期用途、最新市場狀況、估計此物業之市值及／或其未來可收現金流量之現值。減值之確認乃根據估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場狀況／情況有重大轉變，而結果令該等物業之可收回款項減少，則須作出額外減值虧損。

#### 應收貿易及其他賬款及應收短期貸款準備

釐定是否存在減值虧損之目標證據，本集團考慮估計之未來現金流量。減值虧損將按應收貿易及其他賬款及應收短期貸款之帳面值及估計未來現金流量淨現值之差額以應收貿易及其他賬款及應收短期貸款之初始實際利率(即以初始確認計算實際利率)貼現計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 5. 金融工具

#### 5a. 財務風險管理目標及政策

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

#### 市場風險

##### (i) 公平值利率風險

本集團之公平值利率風險主要來自短期應收貸款、定息銀行借貸及同系附屬公司之貸款(有關該等借貸之詳情請參閱附註35及附註40)。本集團目前並無對沖政策。然而，管理層會監控利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大定息銀行借貸。

##### (ii) 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險主要來自浮息銀行貸款(該等貸款之詳情請參閱附註35)。本集團政策旨在維持該等借款之浮動利率以令公平值利率風險最小化。

##### (iii) 價格風險

本集團主要透過其可供出售投資及持作買賣用途之投資而承擔股權抵押品價格風險。管理層藉著定期檢討投資管理此項風險。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 5. 金融工具 (續)

#### 5a. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 流動資金風險

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

本集團依賴銀行借款作為主要流動資金來源。於二零零六年十二月三十一日，本集團獲得未動用銀行貸款融資為約40,000,000港元(二零零五年：30,000,000港元)。

##### 信貸風險

於二零零六年十二月三十一日，本集團因對方未能解除責任而導致本集團承受財務虧損而面對的最大信貸風險，乃因綜合資產負債中所列各已確認金融資產之賬面值產生。

於二零零六年十二月三十一日，本公司因其發行財政擔保而導致本公司承受財務虧損而面對的最大信貸風險，乃因附註48所披露之或然負債金額產生。

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

由於對手方與銀行之信譽良好，故此本集團之流動資金信貸風險有限。

本集團並無重大集中之信貸風險，且對手方及客戶數目眾多，能夠分散風險，惟附註30所載墊支予同新有限公司(「同新」)及Loyal Way (China) Group Limited(「Loyal Way」)之短期應收貸款除外。

#### 5b. 公平值

董事認為於財務報表中以攤銷紀錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 6. 營業額

營業額指從第三方已收及應收款項淨額之總數(已扣除在中國應付之營業稅)，概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
電力及熱氣銷售	<b>472,085</b>	365,124
酒店營運收入	<b>137,606</b>	132,897
租金收入及物業管理服務收入	<b>132,671</b>	106,013
出售貨品	<b>87,260</b>	87,335
建築收益	<b>75,050</b>	—
投資所得利息收入	<b>23,199</b>	16,336
出售持作買賣用途投資之銷售所得款項	<b>10,523</b>	—
顧問費	<b>5,883</b>	1,850
股息收入	<b>2,459</b>	100
	<b>946,736</b>	709,655
<b>已終止經營業務</b>		
船舶租賃收入(附註13(i))	—	25,304
	<b>946,736</b>	734,959



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
淨撥回先前就短期應收貸款已 確認之減值虧損	5,857	—	—	—	5,857	—
淨撥回先前就應收貿易及 其他賬款已確認之 減值虧損	2,163	—	—	—	2,163	—
中國政府之補貼(附註50)	3,600	6,658	—	—	3,600	6,658
匯兌收益	2,236	3,855	—	—	2,236	3,855
擔保溢利補償(附註i)	10,161	13,051	—	—	10,161	13,051
銷售廢料	9,831	3,029	—	—	9,831	3,029
出售可供銷售投資收益	6,471	—	—	—	6,471	—
出售投資物業收益	4,372	15,633	—	—	4,372	15,633
估算利息收入	17,873	9,071	—	—	17,873	9,071
收購附屬公司之折讓(附註ii)	—	2,880	—	—	—	2,880
其他	12,542	15,560	—	770	12,542	16,330
	<b>75,106</b>	<b>69,737</b>	<b>—</b>	<b>770</b>	<b>75,106</b>	<b>70,507</b>

附註：

- (i) 根據本集團與協鑫(集團)控股有限公司(「協鑫控股」)訂立之買賣協議，本集團若干從事電力及熱氣業務之附屬公司及聯營公司已獲協鑫控股擔保可取得預定水平之收入。年內，本集團已將擔保溢利補償10,161,000港元確認為收入。
- (ii) 於截至二零零五年十二月三十一日止年度應用香港財務報告準則第3號時，本集團所佔被收購公司可辨識資產及負債公平淨值之剩餘權益隨即於收益表中確認，即自合約日期至收購日期被收購公司淨資產之增加。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 8. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行及其他借貸利息：						
— 於五年內悉數償還	94,840	49,031	—	46	94,840	49,077
— 於五年後悉數償還	3,194	—	—	—	3,194	—
非即期免息貸款之 估算利息開支	14,179	9,558	—	—	14,179	9,558
總借貸成本	112,213	58,589	—	46	112,213	58,635
減：資本化款項	(19,475)	—	—	—	(19,475)	—
	92,738	58,589	—	46	92,738	58,635

### 9. 董事酬金

本公司已付或應付十二位(二零零五年：九位)董事之酬金如下：

二零零六年	其他酬金					總酬金 千港元
	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	花紅 千港元	以股權結算 以股份 支付開支 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
王軍	20	—	—	—	—	20
賀平	20	—	—	—	—	20
李世亮(附註)	—	628	—	—	31	659
陳德志	20	—	—	—	—	20
陳洪生	20	—	—	—	—	20
張振高	20	—	—	—	—	20
雪明	20	443	—	—	—	463
葉黎聞	—	743	120	—	12	875
葉振忠	50	—	—	—	—	50
姚剛太平紳士	80	—	—	—	—	80
蔡澍鈞	50	—	—	—	—	50
林德成	50	—	—	—	—	50
總計	350	1,814	120	—	43	2,327

附註： 李世亮先生已於二零零六年七月五日辭世。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 9. 董事酬金 (續)

二零零五年	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	其他酬金			退休福利 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
			花紅 千港元	以股權結算 以股份 支付開支 千港元			
王軍	20	—	—	1,617	—	1,637	
賀平	20	—	—	2,246	—	2,266	
李世亮	—	1,517	60	1,042	63	2,682	
陳德志	20	—	—	63	—	83	
陳洪生	20	—	—	2,110	—	2,130	
葉振忠	50	—	—	63	—	113	
姚剛太平紳士	80	—	—	105	—	185	
蔡樹鈞	50	—	—	63	—	113	
林德成	50	—	—	63	—	113	
總計	310	1,517	60	7,372	63	9,322	

截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年，本集團概無向任何董事支付酬金，以作為鼓勵加盟或於加盟本集團或離職補償。於截至二零零六年十二月三十一日止各兩個年度，概無董事免收任何酬金。

本集團因應本身之經營業績、個人表現及可資比較市場數據而釐定花紅。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 10. 僱員酬金

五位最高薪酬人士之酬金總額，包括本公司之一位(二零零五年：四位)執行董事(其酬金載於上文附註9)。餘下四位(二零零五年：一位)最高薪酬人士之酬金總額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	<b>3,212</b>	1,155
花紅	<b>558</b>	60
退休福利計劃供款	<b>114</b>	50
	<b>3,884</b>	1,265

餘下四位(二零零五年：一位)最高薪酬人士之酬金列入以下組別：

	二零零六年 僱員人數	二零零五年 僱員人數
零至1,000,000港元	<b>3</b>	—
1,000,001港元至1,500,000港元	<b>1</b>	1



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 11. 除稅前溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利已扣除：						
員工成本						
—董事酬金(附註9)	2,327	9,322	—	—	2,327	9,322
—其他員工成本	75,719	67,317	—	1,207	75,719	68,524
—其他員工 退休福利計劃供款	7,151	5,981	—	—	7,151	5,981
—其他員工股權結算以股份 支付款項	—	385	—	—	—	385
	85,197	83,005	—	1,207	85,197	84,212
其他無形資產攤銷 (計入行政開支)	1,626	—	—	—	1,626	—
攤銷預付租賃款(計入行政開支)	10,301	8,804	—	—	10,301	8,804
物業、廠房及設備折舊	101,645	94,913	—	2,468	101,645	97,381
折舊及攤銷總額	113,572	103,717	—	2,468	113,572	106,185
核數師酬金						
—本年度	3,512	1,800	—	—	3,512	1,800
—往年度撥備不足	305	56	—	—	305	56
確認為開支之存貨成本	364,515	316,212	—	—	364,515	316,212
以下各項之經營租賃租金						
—租賃物業	506	2,441	—	—	506	2,441
—衛星頻道	—	4,680	—	—	—	4,680
所佔聯營公司稅項 (計入所佔聯營公司業績)	633	1,333	—	—	633	1,333
土地增值稅	3,465	—	—	—	3,465	—
並已計入：						
出售投資物業之收益	4,372	15,633	—	—	4,372	15,633
出售物業、廠房及設備之收益	562	165	—	—	562	165
出售持作買賣用途投資之收益	1,760	—	—	—	1,760	—
物業租金收入， 扣除直接開支6,270,000港元 (二零零五年：5,235,000港元)	126,401	100,778	—	—	126,401	100,778

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅開支

	持續經營業務		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
開支包括：				
香港利得稅	—	—	—	—
中國企業所得稅				
— 本年度	<b>28,199</b>	16,107	<b>28,199</b>	16,107
— 過往年度超額撥備	<b>(218)</b>	—	<b>(218)</b>	—
	<b>27,981</b>	16,107	<b>27,981</b>	16,107
遞延稅項(附註45)	<b>10,035</b>	13,777	<b>10,035</b>	13,777
	<b>38,016</b>	29,884	<b>38,016</b>	29,884

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算。由於本集團於兩個年度均無在香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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

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

有關遞延稅項之詳情載於附註45。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 12. 所得稅開支(續)

年內稅項開支可與收益表中之除稅前溢利對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利：		
持續經營業務	213,719	136,039
已終止經營業務	—	75,771
	<b>213,719</b>	<b>211,810</b>
按中國法定稅率33%(二零零五年：33%)計算	70,527	69,897
分佔聯營公司之業績之稅務影響	1,873	10,066
不可作稅務扣減之開支之稅務影響	18,701	16,615
毋須課稅之收入之稅務影響	(33,112)	(31,164)
未確認稅項虧損之稅務影響	19,787	19,173
動用之前未確認稅項虧損之稅務影響	(17,398)	(331)
授予中國附屬公司稅務優惠之影響	(5,912)	(5,184)
於其他司法權區經營之附屬公司之 不同稅率之影響	(16,232)	(49,188)
過往年度超額撥備	(218)	—
年內稅項開支	<b>38,016</b>	<b>29,884</b>

## 13. 已終止經營業務／分類列為持作出售之資產

於二零零四年十一月，本集團訂立協議出售兩艘貨輪「海吉」號及「海康」號，代價分別為27,175,000美元(相等於約211,965,000港元)及25,175,000美元(相等於約196,365,000港元)。本集團之航運業務於完成出售該兩艘貨輪後終止。「海吉」號貨輪已於二零零四年完成出售，本集團因而獲得收益54,637,000港元。「海康」號貨輪已於二零零五年四月完成出售，本集團因而獲得收益59,503,000港元。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 13. 已終止經營業務／分類列為持作出售之資產 (續)

#### (i) 收益表

本年度來自已終止經營業務之溢利分析如下：

	二零零五年 千港元
已終止經營業務溢利(見下文附註)	16,268
出售已終止經營業務之收益	59,503
	<hr/>
於綜合收益表呈報	75,771

附註：已終止經營業務之溢利如下：

	二零零五年 千港元
收入	25,304
銷售成本	(9,414)
	<hr/>
毛利	15,890
其他收入	770
行政開支	(346)
融資成本	(46)
	<hr/>
本年度溢利	16,268

#### (ii) 現金流量表

年內已終止經營業務之現金流量如下：

	二零零五年 千港元
經營活動所用淨現金	(40,757)
投資活動所得淨現金	196,365
	<hr/>

於二零零六年九月及二零零七年三月，本集團簽署一份意向書及一份銷售協議，出售本集團全資附屬公司Red Empire Limited(「Red Empire」)及其附屬公司，代價為452,148,000港元。Red Empire為越天發展有限公司(「越天」)總發行股本51%之法定及實益權益擁有人。其主要資產為於一項中國酒店發展項目中權益。中國酒店發展項目之資產及負債預計將於十二個月內出售，已被分類列為持作出售之出售集團，並於綜合資產負債表中獨立呈列(見下文)。就分部報告而言，中國酒店發展收納於本集團酒店餐館經營活動中(見附註56)。出售生效旨在為本集團其他業務擴展提供現金流量。出售預計於二零零七年五月完成。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 13. 已終止經營業務／分類列為持作出售之資產 (續)

## (iii) 資產負債表

分類列為持作出售之中國酒店發展項目之資產及負債之主要類別如下：

	二零零六年 千港元
資產	
物業、廠房及設備	836,141
預付租賃款項	304,612
其他應收款項	189
銀行結餘及現金	7,258
分類列為持作出售之總資產	<b>1,148,200</b>
負債	
其他應付款項	68,677
應付關連公司款項	75,690
銀行借款—一年後到期	366,300
來自附屬公司少數股東貸款 (附註41)	133,239
與分類列為持作出售之資產相聯之總負債	<b>643,906</b>

## 14. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
二零零五年中期股息每股0.02港元	—	17,900
二零零五年末期股息每股0.03港元 (二零零四年：0.03港元)	<b>26,908</b>	26,872
	<b>26,908</b>	44,772

截至二零零六年十二月三十一日止年度並無支付中期股息。

董事會建議派發截至二零零六年十二月三十一日止年度末期股息每股0.02港元(二零零五年：0.03港元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 15. 每股盈利

本年度之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利：		
本公司股本持有人應佔本年度溢利：		
— 持續經營業務	<b>189,387</b>	88,830
— 已終止經營業務	—	75,771
	<b>189,387</b>	164,601

	二零零六年	二零零五年
股份數目：		
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	<b>1,059,478,182</b>	897,425,157
對普通股購股權之潛在攤薄影響	<b>20,188,046</b>	8,276,722
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<b>1,079,666,228</b>	905,701,879

考慮到供股影響，已對股份加權平均數進行調整，載列於附註36。

根據以上數據計算之已終止經營業務每股基本及攤薄盈利如下：

	二零零六年	二零零五年
已終止經營業務所產生		
— 基本	—	8.44仙
— 攤薄	—	8.36仙



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業

	千港元
<b>本集團</b>	
公平值	
於二零零五年一月一日	720,964
滙兌調整	15,750
收購附屬公司時收購(附註43)	546,000
於收益表確認公平值增加	113,722
出售	<u>(38,662)</u>
於二零零五年十二月三十一日	1,357,774
滙兌調整	36,287
收購附屬公司時收購(附註43)	88,213
於收益表確認公平值增加	94,359
出售	<u>(9,938)</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,566,695</u>

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

本集團投資物業的公平值已於二零零六年十二月三十一日經獨立專業物業測量師兼估值師環亞物業顧問有限公司(與本集團概無關連)按該日的估值釐定。環亞物業顧問有限公司乃Institute of Valuers之成員，具有合適資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值之經驗。該估值符合國際估值標準，並經參考有關市場可資比較之銷售交易而釐定。

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
在下列地方以下列方式持有之物業		
— 長期租約，位於香港	<b>83,000</b>	76,000
— 中期土地使用權，位於中國	<b>1,483,695</b>	1,281,774
	<b>1,566,695</b>	1,357,774



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備

	酒店 物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及 機器 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
<b>本集團</b>							
<b>成本或估值</b>							
於二零零五年一月一日	471,900	164,688	105,465	11,453	407,492	136,534	1,297,532
滙兌調整	—	34,380	2,970	372	13,354	1,265	52,341
添置	—	19,515	2,173	5,569	7,468	459,227	493,952
收購附屬公司時收購 (附註43)	78,400	198,714	2,970	2,677	224,636	5,000	512,397
轉讓	—	18,457	—	—	52,568	(71,025)	—
出售	—	(499)	(2,152)	(1,841)	(38)	—	(4,530)
於二零零五年 十二月三十一日	550,300	435,255	111,426	18,230	705,480	531,001	2,351,692
滙兌調整	17,805	16,566	4,071	817	4,165	27,184	70,608
添置	—	3,953	4,743	8,578	6,835	314,888	338,997
收購附屬公司時收購 (附註43)	—	136,287	3,863	11,060	142,085	—	293,295
重估時產生調整	12,313	—	—	—	—	—	12,313
轉讓	—	1,715	172	—	4,882	(6,769)	—
出售附屬公司	—	—	(2,505)	(647)	(14,381)	—	(17,533)
出售	—	(19,575)	(8,475)	(4,449)	(8,728)	—	(41,227)
轉入發展中物業	—	—	—	—	—	(9,260)	(9,260)
轉入分類列為持作出售 之資產	—	—	(918)	(2,601)	—	(834,085)	(837,604)
於二零零六年 十二月三十一日	<b>580,418</b>	<b>574,201</b>	<b>112,377</b>	<b>30,988</b>	<b>840,338</b>	<b>22,959</b>	<b>2,161,281</b>
包括：							
按成本	—	430,669	102,843	30,988	840,338	22,959	1,427,797
按估值							
— 一九九五年	—	27,893	—	—	—	—	27,893
— 一九九七年	—	115,639	—	—	—	—	115,639
— 二零零四年	—	—	9,534	—	—	—	9,534
— 二零零五年	550,300	—	—	—	—	—	550,300
— 二零零六年	30,118	—	—	—	—	—	30,118
	580,418	574,201	112,377	30,988	840,338	22,959	2,161,281





## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備 (續)

	酒店 物業 千港元	樓宇 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	廠房及 機器 千港元	在建 工程 千港元	總計 千港元
<b>折舊</b>							
於二零零五年一月一日	—	62,468	84,623	6,178	128,272	—	281,541
滙兌調整	—	1,969	2,379	274	4,148	—	8,770
年度撥備	11,673	27,536	8,089	2,715	44,900	—	94,913
出售時撇銷	—	(373)	(884)	(1,605)	(38)	—	(2,900)
重估時撇銷	(11,673)	—	—	—	—	—	(11,673)
於二零零五年 十二月三十一日	—	91,600	94,207	7,562	177,282	—	370,651
滙兌調整	—	2,746	4,093	157	5,078	—	12,074
年度撥備	5,568	36,380	8,918	3,283	47,496	—	101,645
出售附屬公司時撇銷	—	—	(2,249)	(482)	(3,385)	—	(6,116)
出售時撇銷	—	(10,132)	(10,138)	(2,119)	(6,397)	—	(28,786)
重估時撇銷	(5,568)	—	—	—	—	—	(5,568)
轉入分類列作持作出售 之資產	—	—	(435)	(1,028)	—	—	(1,463)
於二零零六年 十二月三十一日	—	<b>120,594</b>	<b>94,396</b>	<b>7,373</b>	<b>220,074</b>	—	<b>442,437</b>
<b>賬面值</b>							
於二零零六年 十二月三十一日	<b>580,418</b>	<b>453,607</b>	<b>17,981</b>	<b>23,615</b>	<b>620,264</b>	<b>22,959</b>	<b>1,718,844</b>
於二零零五年 十二月三十一日	550,300	343,655	17,219	10,668	528,198	531,001	1,981,041



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 17. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備各項按直線法折舊，有關折舊年率如下：

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

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
位於下列地方以下列方式持有之		
酒店物業及樓宇之賬面值包括：		
位於香港之長期租約	<b>22,665</b>	23,232
位於中國之中期租約	<b>1,011,360</b>	870,723
	<b>1,034,025</b>	893,955

於轉撥自投資物業前，本集團若干樓宇於一九九五年三月三十一日及一九九七年三月三十一日經獨立專業測量師兼物業估值師按公開市值基準進行估值。該等物業其後概無再進行任何估值。

倘此等樓宇按成本累計折舊列賬，則其賬面值將為317,407,000港元(二零零五年：343,014,000港元)計入財務報表。

本集團酒店物業於二零零六年十二月三十一日之公平值經獨立專業物業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司(與本集團概無關連)按該日之估值釐定。環亞物業顧問有限公司乃Institute of Valuers之成員，具有合適資格及近日曾就有關地點之同類型物業進行估值。該估值符合國際估值標準，並經參考有關市場可資比較之銷售交易而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 18. 預付租賃款項

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團預付租賃款項包括：		
於香港之長期租約	92,282	94,587
於中國之中期土地使用權	320,036	905,948
	<b>412,318</b>	1,000,535
為呈報所作之分析如下：		
流動資產	10,769	24,525
非流動資產	401,549	976,010
	<b>412,318</b>	1,000,535

## 19. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年一月一日及二零零六年一月一日	6,474
收購附屬公司時產生(附註43)	1,017
於二零零六年十二月三十一日	7,491
<b>減值</b>	
截至二零零五年十二月三十一日止年內確認之減值虧損及	
於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之結餘	6,474
<b>賬面值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	1,017
於二零零五年十二月三十一日	—



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 20. 其他無形資產

本集團之其他無形資產指收購預付租賃款項之溢價，有關溢價將按有關預付租賃款項之相同基準予以攤銷。

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於截至二零零五年十二月三十一日止年度	
收購附屬公司時收購，於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之結餘	65,012
<b>攤銷</b>	
本年度扣除及於二零零六年十二月三十一日之結餘	1,626
<b>賬面值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	63,386
於二零零五年十二月三十一日	65,012

### 21. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份，按成本值	<b>160,056</b>	160,056

本公司之主要附屬公司於二零零六年十二月三十一日之詳情載於附註55。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 22. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項

## 於聯營公司之權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於聯營公司之非上市投資成本	<b>90,127</b>	261,191	—	77,060
分佔收購後溢利及儲備， 扣除已收股息	<b>54,226</b>	(16,894)	—	—
	<b>144,353</b>	244,297	—	77,060

誠如附註43所載，本集團於二零零六年八月透過收購保利置業有限公司(「保利上海」)全部權益，收購重慶綠地東原房地產開發有限公司(「重慶綠地」)之22%股本權益。於二零零六年十一月，本集團進一步收購重慶綠地之8%股本權益，代價為人民幣5,173,000元(相等於5,072,000港元)。收購折讓5,591,000港元已於截至二零零六年十二月三十一日止年度確認入賬。

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

此外，誠如附註44所述，本集團亦出售其於Prime Harvest Investment Limited(「Prime Harvest」)已發行股本中全部權益。Prime Harvest之主要資產乃其於陽江市保豐碼頭有限公司及陽江市豐源糧油工業有限公司各佔之35%股本權益。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 22. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項 (續)

## 於聯營公司之權益 (續)

有關本集團聯營公司之合併財務資料概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總資產	<b>3,708,428</b>	3,053,797
總負債	<b>(3,529,171)</b>	(2,504,030)
資產淨值	<b>179,257</b>	549,767
本集團所佔聯營公司資產淨值	<b>144,353</b>	244,297
營業額	<b>185,742</b>	1,660,766
年內虧損	<b>(8,714)</b>	(83,045)
本集團年內所佔聯營公司虧損	<b>(5,675)</b>	(30,503)

於該兩個年度內均無未確認之所佔虧損。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 22. 於聯營公司之權益／應收聯營公司款項 (續)

#### 於聯營公司之權益 (續)

本集團於二零零六年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立／ 成立地點	由本公司間接持有 已發行股本／所佔 註冊股本面值比例	主要業務
阜寧協鑫環保 熱電有限公司 (「阜寧電力」)	中國	29.4%	電力及熱氣供應
同新	薩摩亞群島	49%	於一物業發展公司之 投資控股
Loyal Way	英屬處女群島	49%	物業發展
徐州西區環保 熱電有限公司 (「徐州電力」)	中國	36.75%	電力及熱氣供應
東方聯合音像 發展有限公司	中國	31.7%	製造及批發光碟、 錄像光碟及數碼 錄像光碟
重慶綠地	中國	30%	物業發展
麗鷹航空有限公司	香港	30%	非活躍

#### 應收聯營公司款項

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
應收聯營公司款項	<b>24,393</b>	13,711

應收聯營公司款項為無抵押、免息及應要求償還。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 23. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於共同控制企業之非上市投資成本	—	6,392
分佔收購後溢利及儲備，扣除已收股息	—	(6,392)
	—	—

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

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
未確認所佔共同控制企業之虧損	231	89
累計未確認所佔共同控制企業之虧損	28,185	27,954

### 24. 已付收購土地使用權按金

本集團已就用作物業發展用途之中國一幅土地之招標向中國政府當局支付按金。

### 25. 已付收購一個物業發展項目按金

本集團已就收購中國一個物業發展項目支付按金。物業發展項目處於初步階段，並已展開若干初期建造工程。相關資本承擔載列於附註47。





## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 26. 已付收購附屬公司及聯營公司按金

於二零零五年十二月三十一日，該等結餘指本集團就收購一間附屬公司及聯營公司分別已付之按金798,000港元及132,860,000港元，該等附屬公司及聯營公司主要從事電力及熱氣供應以及物業發展。

收購已於截至二零零六年十二月三十一日止年度完成。

### 27. 發展中物業

計入本集團之發展中物業其中包括62,653,000港元為本集團與獨立第三方(一間於中國成立之公司)(「中國公司」)共同營運一個物業發展項目所產生之成本。根據於二零零六年三月二十五日之合作協議，中國公司同意提供一幅土地用作物業發展，而本集團同意履行建築工程。經營期為期四年。本集團及中國公司將分別享有總建造面積之63%及37%。

於本年度計入發展中物業為資本化權益約19,475,000港元(二零零五年：無)。

流動資產項下之發展中物業預計於結算日後十二個月後變現。

### 28. 其他存貨

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原材料	26,676	41,417
在製品	157	146
製成品	2,175	1,827
	<b>29,008</b>	43,390

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 29. 應收貿易及其他賬款

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

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至30天	84,344	58,763
31天至90天	23,737	16,699
超過90天	4,276	3,469
應收貿易賬款總額	112,357	78,931
部分出售附屬公司應收賬款	32,869	33,654
其他應收賬款	88,269	7,708
	<b>233,495</b>	<b>120,293</b>

### 30. 短期應收貸款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貸款予新城市(北京)建設有限公司 (「新城市」)(附註a)	15,703	45,000
貸款予同新(附註a)	165,000	165,000
貸款予Loyal Way(附註b)	268,610	—
	<b>449,313</b>	<b>210,000</b>
減：估算利息調整	(7,520)	(4,737)
	<b>441,793</b>	<b>205,263</b>
其他貸款(附註c)	40,941	57,528
	<b>482,734</b>	<b>262,791</b>

附註：

- (a) 誠如附註22所載列，本集團於同新擁有49%之股本權益為49美元(約382港元)。應收短期貸款指向同新提供之股東貸款165,000,000港元(二零零五年：165,000,000港元)及向新城市提供15,703,000港元(二零零五年：45,000,000港元)之股東貸款。新城市及其附屬公司統稱為「新城市集團」，其擁有同新51%之股本權益。於過往年度，本集團一直於中國北京投資一項物業發展項目—中國證券廣場(「項目」)。同新為一間在薩摩亞群島註冊成立之公司，持有北京中證房地產開發有限公司(在中國成立以發展項目之中外合作合營企業)之註冊股本66%。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 30. 短期應收貸款 (續)

附註：(續)

(a) (續)

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

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

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度，根據香港會計準則第39號之有關過渡性條文，本集團最初按公平值計算墊支予同新之免息非流動貸款165,000,000港元，並按實際利率6%折算。截至二零零六年十二月三十一日止年度，墊支予同新之貸款乃按實際利率6%折算至二零零六年六月三十日。本公司董事認為，同新及新城市將於二零零七年償還貸款。

- (b) 墊支予榮威的貸款為無抵押、免息及按要求下償還。該筆貸款按實際利率6%折算。本公司董事認為，該筆貸款將於二零零七年償還。董事評估，該等貸款並無減值虧損。
- (c) 其他貸款按6%至12%計息，並全部均須按要求下償還。除為數11,988,000港元之貸款。由一間在澳洲證券交易所上市的公司之股份作抵押外，其餘全數均屬無抵押。董事評估，該等貸款並無減值虧損。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 31. 可供出售之投資及持作買賣之投資

#### 可供出售之投資

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

#### 持作買賣之投資

本集團及本公司金額指於香港上市之股本證券之投資。此等證券之公平值乃按於聯交所之市場買入價計算。

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

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

#### 本集團及本公司

應收(付)同系附屬公司／附屬公司的少數股東／最終控股公司／中間控股公司／附屬公司款項為無抵押、免息及按要求下償還。

- (ii) 應收(付)關連公司款項

#### 本集團

應收(付)關連公司款項指朱共山先生(「朱先生」)控制之公司結餘。朱先生為太倉保利協鑫熱電有限公司(「太倉保利」)、東台蘇中環保熱電有限公司(「東台熱電」)、嘉興協鑫環保熱電有限公司(「嘉興」)及沛縣坑口環保熱電有限公司(「沛縣熱電」)少數股東之重大股東，以及阜寧熱電及徐州熱電之控股股東。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 33. 已抵押銀行存款、銀行結餘、存款及現金

#### 本集團

已抵押銀行存款指為取得授予本集團之一般銀行信貸而抵押予銀行之存款。為數98,413,000港元(二零零五年：21,749,000港元)之存款已作抵押，以取得一般銀行信貸，並因而歸類為流動資產。

銀行結餘按介乎2%至5%的市場利率計息。已抵押存款之固定利率平均為4.5%。

### 34. 應付貿易及其他賬款

於結算日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
零至30天	<b>94,182</b>	24,464
31天至90天	<b>5,650</b>	4,037
超過90天	<b>205,674</b>	18,536
應付貿易賬款總額	<b>305,506</b>	47,037
應付票據，賬齡為90天內	<b>119,522</b>	35,000
其他應付賬款	<b>259,578</b>	189,648
	<b>684,606</b>	271,685

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 35. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款				
— 有抵押	<b>1,297,078</b>	842,885	<b>454,000</b>	460,000
— 無抵押	<b>74,861</b>	356,707	<b>40,000</b>	80,000
	<b>1,371,939</b>	1,199,592	<b>494,000</b>	540,000
上述須償還銀行貸款之 到期日如下：				
按要求或一年內	<b>751,869</b>	624,317	<b>344,000</b>	246,000
一年以上，但不超過 兩年以上	<b>337,999</b>	406,952	<b>100,000</b>	294,000
兩年以上，但不超過 三年以上	<b>104,781</b>	168,323	<b>50,000</b>	—
三年以上，但不超過 四年以上	<b>24,900</b>	—	—	—
四年以上，但不超過 五年以上	<b>24,900</b>	—	—	—
五年以上	<b>127,490</b>	—	—	—
	<b>1,371,939</b>	1,199,592	<b>494,000</b>	540,000
減：載於流動負債之一年 內到期款項	<b>(751,869)</b>	(624,317)	<b>(344,000)</b>	(246,000)
一年後到期之款項	<b>620,070</b>	575,275	<b>150,000</b>	294,000

本集團之銀行貸款包括877,939,000港元(二零零五年：506,654,000港元)按年利率5%至7%(二零零五年：5%)計息之定息借款，以及494,000,000港元(二零零五年：692,938,000港元)按香港銀行同業拆息加0.76%至香港銀行同業拆息加1.2%(二零零五年：香港銀行同業拆息加0.76%至香港銀行同業拆息加1.5%)計息之浮息借款。

本公司的浮息借貸乃按香港銀行同業拆息率另加0.76%至香港銀行同業拆息率另加1.2%計息(二零零五年：介乎香港銀行同業拆息率另加0.76%至香港銀行同業拆息率另加1.5%計息)。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 35. 銀行借貸 (續)

本集團以相關集團實體功能性貨幣以外貨幣計值的銀行貸款如下：

	千港元
於二零零六年十二月三十一日	—
於二零零五年十二月三十一日	152,939

本公司於兩個年度均無持有其功能貨幣以外的貨幣列值的任何銀行貸款。

於年內，本集團取得1,272,277,000港元新造貸款(二零零五年：300,000,000港元)。貸款按市場利率計算，並須於二零零七年至二零一三年償還。所得款項用作發展物業資金。

### 36. 股本

	普通股數目	數額 千港元
每股面值0.50港元之普通股		
法定：		
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	1,200,000,000	600,000
於二零零六年七月二十八日 新增(附註i)	800,000,000	400,000
二零零六年十二月三十一日	2,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於二零零五年一月一日	895,398,200	447,699
行使購股權(附註ii)	350,000	175
購回及註銷股份(附註iii)	(1,159,000)	(579)
於二零零五年十二月三十一日	894,589,200	447,295
行使購股權(附註ii)	2,790,000	1,395
供股(附註iv)	448,464,600	224,232
於二零零六年十二月三十一日	1,345,843,800	672,922

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 36. 股本 (續)

截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，本公司股本出現以下變動：

- (i) 於二零零六年七月二十八日，本公司的法定股本由600,000,000港元分為1,200,000,000股每股面值0.5港元的普通股，透過增設800,000,000股每股面值0.5港元的新股，增加至1,000,000,000港元。該等新股在各方面與當時之現有股份享有同等地位。
- (ii) 合資格購股權持有人行使2,790,000份(二零零五年：350,000份)購股權，導致發行2,790,000股(二零零五年：350,000股)本公司每股面值0.5港元之普通股，總代價約為3,480,000港元(二零零五年：258,000港元)。
- (iii) 本公司就截至二零零五年十二月三十一日止年度在聯交所購回其若干股份如下：

購回之月份	購回之普通股數目	每股價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零五年七月	651,000	1.28	1.23	806
二零零五年八月	123,000	1.28	1.26	156
二零零五年十月	385,000	1.17	1.13	443
	<u>1,159,000</u>			<u>1,405</u>

購回之股份在購回後註銷，因此本公司之已發行股本已扣除有關之面值。購回時須付之溢價自累計溢利中扣除。

- (iv) 本公司以供股方式按每持有兩股現有股份獲發一股供股股份之比例，向於二零零六年八月十五日營業結束時名列本公司名冊的股東按每股1.35港元之認購價在本公司股本中發行448,464,600股股份。有關交易於二零零六年八月二十三日完成。所得款項淨額約為598,000,000港元，其中400,000,000港元用作收購保利上海(誠如附註43所載)的代價的資金，而約198,000,000港元的餘額則用作本集團的一般營運資金。

年內已發行股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。





## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 37. 購股權計劃

本公司採納之股權法算購股權計劃詳情如下：

#### (i) 保利香港舊計劃

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

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

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

於二零零六年十二月三十一日，可能根據保利香港舊計劃授出且尚未行使之購股權所涉及之股份數目，佔當日本公司已發行股份約3.8%（二零零五年：5.8%）。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 37. 購股權計劃 (續)

## (i) 保利香港舊計劃 (續)

下表披露僱員(包括董事)持有之保利香港舊計劃項下本公司之購股權以及所持購股權於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年內之變動詳情：

授出日期	每股 行使價 港元	行使期間	於二零零五年			於二零零六年			
			一月一日 尚未行使	年內行使	年內失效	一月一日 尚未行使	年內行使	十二月 三十一日 尚未行使	
類別一：董事									
王軍	3.9.1997	5.175	3.9.1998 - 2.9.2007	6,000,000	-	-	6,000,000	-	6,000,000
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 - 4.6.2008	4,500,000	-	-	4,500,000	-	4,500,000
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 - 29.11.2010	5,000,000	-	-	5,000,000	-	5,000,000
賀平	3.9.1997	5.175	3.9.1998 - 2.9.2007	6,000,000	-	-	6,000,000	-	6,000,000
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 - 4.6.2008	4,500,000	-	-	4,500,000	-	4,500,000
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 - 29.11.2010	5,000,000	-	-	5,000,000	-	5,000,000
李世亮 (附註i)	30.11.2000	0.740	30.11.2001 - 29.11.2010	5,000,000	-	-	5,000,000	-	5,000,000
張振高 (附註ii)	3.9.1997	5.175	3.9.1998 - 2.9.2007	3,600,000	-	-	3,600,000	-	3,600,000
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 - 4.6.2008	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
				41,600,000	-	-	41,600,000	-	41,600,000
類別二：僱員									
	3.9.1997	5.175	3.9.1998 - 2.9.2007	5,040,000	-	(360,000)	4,680,000	-	4,680,000
	5.6.1998	1.370	5.6.1999 - 4.6.2008	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
	30.11.2000	0.740	30.11.2001 - 29.11.2010	3,535,000	(350,000)	-	3,185,000	(120,000)	3,065,000
				10,575,000	(350,000)	(360,000)	9,865,000	(120,000)	9,745,000
所有類別合計				52,175,000	(350,000)	(360,000)	51,465,000	(120,000)	51,345,000

附註：

(i) 李世亮先生於二零零六年七月五日逝世。

(ii) 張振高先生獲委任為本公司董事，由二零零六年四月二十日起生效。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 37. 購股權計劃 (續)

#### (i) 保利香港舊計劃 (續)

保利香港舊計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司股份於緊接購股權獲行使之日前之收市價介乎1.28港元至1.30港元不等。

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

年內行使根據保利香港舊計劃所授出之購股權而發行股份所收取之總代價為零港元(二零零五年：258,000港元)。

#### (ii) 保利香港新計劃

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 37. 購股權計劃 (續)

## (ii) 保利香港新計劃 (續)

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

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

下表披露截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年僱員(包括董事)根據保利香港新計劃持有之本公司購股權及彼等持有量的變動：

	授出日期	每股 行使價 港元	行使期間	年內授出以及 分別於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日 尚未行使		於二零零六年 一月一日 尚未行使	
				尚未行使	年內行使	尚未行使	尚未行使
類別一：董事							
王軍	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	8,900,000	-	8,900,000	
賀平	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	8,900,000	-	8,900,000	
李世亮 (附註i)	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	8,000,000	-	8,000,000	
陳洪生	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	8,000,000	-	8,000,000	
葉黎聞 (附註ii)	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	900,000	-	900,000	
陳德志	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	300,000	-	300,000	
葉振忠	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	300,000	-	300,000	
姚剛	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	500,000	-	500,000	
蔡澍鈞	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	300,000	-	300,000	
林德成	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	300,000	-	300,000	
				36,400,000	-	36,400,000	
類別二：僱員	14.7.2005	1.270	14.7.2005 - 13.7.2015	7,100,000	(2,670,000)	4,430,000	
所有類別合計				43,500,000	(2,670,000)	40,830,000	

附註：

(i) 李世亮先生於二零零六年七月五日逝世。

(ii) 葉黎聞先生獲委任為本公司董事，由二零零六年十一月十三日起生效。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 37. 購股權計劃 (續)

#### (ii) 保利香港新計劃 (續)

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

保利香港新計劃項下之購股權已於授出日期歸屬。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，曾於二零零五年七月十四日授出購股權。於授出日期授出之購股權之估計公平值為0.1765港元。

該等公平值乃按二項模式(Binomial model)計算。計入該模式之因素如下：

	二零零五年
於授出日期之收市價	1.270港元
行使價	1.270港元
預期波幅 (附註a)	27%
預期年期 (附註b)	3年
無風險利率 (附註c)	3.462%
預期股息率 (附註d)	4%

附註：

- 預期波幅按本公司股份於緊接授出日期前過去一年之收市價之以往波幅計算。
- 利用該模型計算之預期年期已根據管理層之最佳估計、不可轉讓性之影響、行使限制及行為考慮而作出調整。
- 無風險利率乃根據外匯基金債券之孳息而定。
- 預期股息率乃假設為年利率4%。

本集團已就本公司授出之購股權於截至二零零五年十二月三十一日止年度確認總開支7,757,000港元。截至二零零五年十二月三十一日止年度，就本公司授出的購股權收取的總代價為34港元。

於年內根據保利香港新計劃行使購股權時發行股份所收取的總代價為3,390,900港元(二零零五年：無)。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 38. 儲備

	股份 溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>					
於二零零五年一月一日	1,571,672	—	23,338	63,372	1,658,382
確認股本結算					
以股份支付開支	—	7,757	—	—	7,757
購回及註銷股份：					
— 購回股份溢價	—	—	—	(826)	(826)
— 轉讓	—	—	579	(579)	—
發行股份所產生溢價	83	—	—	—	83
股份發行開支	(15)	—	—	—	(15)
本年度溢利	—	—	—	47,717	47,717
已付股息(附註14)	—	—	—	(44,772)	(44,772)
於二零零五年 十二月三十一日	1,571,740	7,757	23,917	64,912	1,668,326
供股所產生溢價	381,195	—	—	—	381,195
股份發行開支	(7,729)	—	—	—	(7,729)
行使購股權	2,319	(234)	—	—	2,085
本年度溢利	—	—	—	49,247	49,247
已派股息(附註14)	—	—	—	(26,908)	(26,908)
於二零零六年 十二月三十一日	<b>1,947,525</b>	<b>7,523</b>	<b>23,917</b>	<b>87,251</b>	<b>2,066,216</b>

### 39. 其他借貸

#### 本集團及本公司

於二零零五年十二月三十一日，該款項乃由本公司所佔豐泰之41.666%權益作為抵押，單息年率6厘，並須於二零一零年十一月二十一日償還。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度出售豐泰股權時(誠如附註22所載)，有關金額已全數清償。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 40. 同系附屬公司貸款

#### 本集團

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

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

### 41. 附屬公司之少數股東貸款

#### 本集團

該等貸款來自Red Empire之少數股東，為無抵押、免息及須於二零二零年償還。

於二零零六年九月及二零零七年三月，本集團訂立意向書及銷售協議以出售Red Empire及其附屬公司，詳情載於附註13。有關貸款已轉撥至附註13(iii)所載列之「分類列為持作出售的資產相關的負債」。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 42. 遞延特許權收入

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
承前未攤銷遞延特許權收入	30,770	44,858
滙兌調整	520	1,297
減：		
一年內經確認特許權收入	(10,457)	(15,385)
－收購附屬公司時撇銷(附註43)	(20,833)	—
結轉未攤銷遞延特許權收入	—	30,770

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

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團收購保利上海及其附屬公司(「保利上海集團」)的全部權益，詳情載於附註43。收購後，保利上海集團成為本公司的附屬公司。因此，特許權收入於收購附屬公司時撇銷。

## 43. 收購附屬公司

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團完成收購若干附屬公司，有關詳情如下：

- (a) 於二零零五年十月二十一日，本集團與中國保利集團訂立一項有條件協議，以578,033,000港元之代價收購保利上海的全部權益。有關收購之進一步詳情載於本公司於二零零五年十一月三十日之通函。收購經由股東於二零零五年十二月三十日舉行的特別股東大會上批准。收購於二零零六年八月完成並以購買法入賬。因收購產生的視作出資額為27,702,000港元。





## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 43. 收購附屬公司 (續)

- (b) 於二零零五年十月二十四日，本集團訂立兩項獨立買賣協議。一項為收購嘉興之25%間接權益，該公司從事電力及天然氣供應；另一項為進一步收購嘉興之26%直接權益。收購已於二零零六年一月完成，總代價為35,694,000港元。收購所產生的商譽為1,017,000港元。
- (c) 於二零零五年一月，本集團向中國保利集團收購上海浦利房地產餘下之60%股本權益，代價為人民幣258,000,000元(相等於約240,448,000港元)。
- (d) 同日，本集團向中國保利集團收購湖北白玫瑰大酒店有限責任公司(「湖北白玫瑰」)全部股本權益及相關股東之貸款，代價為人民幣55,000,000元(相等於約52,854,000港元)，並且假設股東貸款為人民幣99,949,000元(相等於約93,849,000港元)。
- (e) 於二零零五年一月，本集團行使其購股權，以分別根據日期為二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協議向協鑫控股分別收購沛縣熱電1.1%及東台熱電1.1%股本權益，代價各為1港元。沛縣熱電及東台熱電均為本集團於行使購股權前擁有49%之聯營公司。
- (f) 於二零零五年八月三十一日，本集團向獨立第三者收購Yaubond Limited(「Yaubond」)全部股本權益，代價為158,013,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 43. 收購附屬公司 (續)

於該等交易中收購之資產淨值，以及所產生之商譽如下：

	合併前 保利上海 之賬面值 千港元	合併前 嘉興 之賬面值 千港元	合併前 被收購者 之賬面值 千港元	公平值 調整 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
所收購資產淨值：						
投資物業	88,213	—	88,213	—	<b>88,213</b>	546,000
物業、廠房及設備	73,590	219,705	293,295	—	<b>293,295</b>	512,397
遞延特許權支出／無形資產	20,833	—	20,833	—	<b>20,833</b>	65,012
預付租賃款項	18,554	8,644	27,198	15,320	<b>42,518</b>	361,131
應收貸款	23,434	—	23,434	—	<b>23,434</b>	27,114
於一間聯營公司之權益	10,742	—	10,742	18,467	<b>29,209</b>	—
會所會籍	970	—	970	—	<b>970</b>	—
發展中物業	1,413,338	—	1,413,338	166,293	<b>1,579,631</b>	—
持作出售之物業	11,459	—	11,459	—	<b>11,459</b>	—
存貨	732	7,346	8,078	—	<b>8,078</b>	15,166
應收貿易及其他賬款	80,151	21,940	102,091	—	<b>102,091</b>	53,580
可供出售投資	4,883	—	4,883	—	<b>4,883</b>	—
應收聯營公司款項	19,043	—	19,043	—	<b>19,043</b>	—
應收附屬公司少數股東款項	21,899	—	21,899	—	<b>21,899</b>	—
應收關連人士款項	44,478	13,599	58,077	—	<b>58,077</b>	—
可收回稅項	6,001	—	6,001	—	<b>6,001</b>	732
已抵押銀行存款	2,156	—	2,156	—	<b>2,156</b>	—
銀行結餘、存款及現金	145,198	877	146,075	—	<b>146,075</b>	62,424
應付貿易及其他賬款	(259,276)	(27,005)	(286,281)	—	<b>(286,281)</b>	(194,526)
預售按金	(97,037)	—	(97,037)	—	<b>(97,037)</b>	—
應付最終控股公司款項	(531,706)	—	(531,706)	—	<b>(531,706)</b>	—
應付間接控股公司款項	(22,439)	—	(22,439)	—	<b>(22,439)</b>	—
應付附屬公司少數股東款項	(211,019)	—	(211,019)	—	<b>(211,019)</b>	—
應付關連人士款項	—	(48,200)	(48,200)	—	<b>(48,200)</b>	—
應付稅項	(1,945)	—	(1,945)	—	<b>(1,945)</b>	(1,705)
銀行借貸	(175,781)	(144,231)	(320,012)	—	<b>(320,012)</b>	(181,616)
其他借貸	—	—	—	—	<b>—</b>	(185,836)
遞延稅項負債	(17,346)	—	(17,346)	(54,876)	<b>(72,222)</b>	(118,153)
資產淨值	669,125	52,675	721,800	145,204	<b>867,004</b>	961,720
少數股東權益	(181,140)	(25,810)	(206,950)	(19,642)	<b>(226,592)</b>	(130,652)
本集團應佔	487,985	26,865	514,850	125,562	<b>640,412</b>	831,068
視作出資					<b>(27,702)</b>	(52,968)
收購附屬公司折讓					<b>—</b>	(2,880)
收購產生之商譽					<b>1,017</b>	—
					<b>613,727</b>	775,220
總代價支付方式：						
已支付之現金代價					<b>613,727</b>	451,315
於聯營公司之權益					<b>—</b>	323,905
					<b>613,727</b>	775,220

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 43. 收購附屬公司 (續)

於截至二零零五年十二月三十一日止年度所收購附屬公司產生之可識別資產及負債之公平值與其各自之賬面值差異不大，惟其他無形資產之確認額達65,012,000港元，乃預付租賃款項之公平值與賬面值之差別除外。

	保利上海 千港元	嘉興 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收購產生之淨現金流：				
已付之現金代價	(578,033)	(35,694)	<b>(613,727)</b>	(451,315)
於二零零五年收購一間 附屬公司之已付按金	—	798	<b>798</b>	—
已抵押銀行存款	2,156	—	<b>2,156</b>	—
所收購銀行結存、存款 及現金	145,198	877	<b>146,075</b>	62,424
	<b>(430,679)</b>	<b>(34,019)</b>	<b>(464,698)</b>	<b>(388,891)</b>

於收購日期至結算日止期間，新收購附屬公司分別為本集團本年度之營業額及溢利作出貢獻約102,700,000港元及9,400,000港元。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 44. 出售附屬公司

於二零零六年八月二十六日，本集團出售其於北京光格網路發展有限公司(「北京光格」)繳足股本的全部權益，該公司從事媒體業務。出售於二零零六年八月三十日完成。

於二零零六年十月二十五日，本集團出售其於蘇州保利蘇景置業有限公司(「蘇景」)繳足股本的全部權益，該公司從事物業發展業務。出售於二零零六年十二月八日完成。

於二零零六年十二月一日，本集團出售其於Prime Harvest已發行股本之全部權益。該公司之主要資產乃其於聯營公司陽江市保豐碼頭有限公司及陽江市豐源糧油工業有限公司之權益。出售於二零零六年十二月三十日完成。

北京光格、蘇景及Prime Harvest於出售日之淨資產如下：

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 45. 遞延稅項負債

本集團於本年度及以往年度確認之遞延稅項負債及其變動如下：

	物業重估			總計 千港元
	投資物業 千港元	酒店物業 千港元	發展 中物業 千港元	
於二零零五年一月一日	23,166	24,058	—	47,224
收購附屬公司	46,565	6,562	65,026	118,153
自本年度股本中扣除	—	3,852	—	3,852
自本年度收入表中扣除	13,777	—	—	13,777
撥回出售投資物業	(2,859)	—	—	(2,859)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年一月一日	80,649	34,472	65,026	180,147
收購附屬公司	21,620	—	50,602	72,222
自本年度股本中扣除	—	5,901	—	5,901
自本年度收入報表中扣除	10,035	—	—	10,035
出售附屬公司撇銷	(5,963)	—	—	(5,963)
滙兌調整	3,448	1,206	1,008	5,662
<b>於二零零六年十二月三十一日</b>	<b>109,789</b>	<b>41,579</b>	<b>116,636</b>	<b>268,004</b>

於二零零六年十二月三十一日，除本集團之中國附屬公司外，本集團有未動用之稅項虧損約131,900,000港元(二零零五年：81,000,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。該等未動用之稅項虧損可無限期結轉。

此外，於二零零六年十二月三十一日，本集團之中國附屬公司有未動用之稅項虧損約102,600,000港元(二零零五年：196,300,000港元)，可抵扣未來應課稅溢利。未動用稅項虧損之最高利益，可由產生作抵扣未來應課稅溢利之虧損起計，結轉至最多五年。

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

本公司在年內或於結算日並無重大未撥備遞延稅項。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 46. 經營租約安排

本集團為承租人：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
下列項目之經營租約租金：		
－ 辦公室及廠房物業	506	2,441
－ 衛星電視頻道	—	4,680

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之未償還承擔如下：

	本集團			
	衛星電視頻道		辦公室及廠房物業	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	—	4,680	372	2,352
第二至第五年 (包括首尾兩年)	—	18,720	201	12,833
五年後	—	9,360	211	16,455
	—	32,760	784	31,640

如附註44所載，因出售北京光格，本集團不再有來自衛星電視頻道租約之未償還承擔。辦公室及廠房物業之租約年期則按兩年(二零零五年：十二年)磋商。

本集團為出租人：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就辦公室及管理服務之 經營租約安排	132,671	106,013

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 46. 經營租約安排 (續)

於結算日，本集團與租戶已訂約之未來最低租金如下：

	本集團			
	辦公室		管理費收入	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	55,147	48,984	4,525	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	49,201	54,896	1,665	—
五年後	64,144	10,090	—	—
	<b>168,492</b>	113,970	<b>6,190</b>	—

重大租約乃按一至十年之租賃期磋商(二零零五年：一至十年)。

## 47. 資本承擔

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>本集團</b>		
有關下列各項已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支		
— 收購一個物業發展項目	728,574	—
— 物業發展開支	464,042	—
— 新增在建工程	388,623	121,277
— 收購物業、廠房及設備	42,463	10,958
— 收購附屬公司之權益	—	597,351
— 收購聯營公司之權益	—	36,679
	<b>1,623,702</b>	766,265
有關一項已授權但未訂約之土地使用權	<b>110,246</b>	—

## 48. 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，本公司就本公司若干附屬公司所獲授信貸向若干銀行提供擔保，而已動用之數額約為40,000,000港元(二零零五年：80,000,000港元)。未動用餘額約為40,000,000港元(二零零五年：30,000,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 49. 資產抵押

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸之本集團資產賬面值如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業	431,606	411,400
酒店物業	262,792	127,793
廠房及機器	109,265	277,701
樓宇	174,019	233,325
預付租金	370,122	362,342
發展中物業	316,460	—
銀行存款	98,413	21,749
分類列為持作出售之資產	1,140,943	—
	<b>2,903,620</b>	<b>1,434,310</b>

於結算日，抵押作為本集團所獲授信貸亦包括若干附屬公司之股份。

## 50. 政府補助

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團獲政府補助15,579,000港元，其中11,979,000港元(二零零五年：無)用於其廠房及機器之建設成本及3,600,000港元(二零零五年：6,658,000港元)用於電力及天然氣營運。

數額11,979,000港元(二零零五：無)已從相關資產帳面值中扣除。此數額在相關資產之使用期內以減少折舊費用的形式轉入收益中。此政策導致589,000港元(二零零五年：無)計入本期間收入。於二零零六年十二月三十一日，11,202,000港元(二零零五年：無)將被攤銷。

餘下3,600,000港元(二零零五年：6,658,000港元)計入其他收益。





## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 51. 退休福利計劃

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

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

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

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

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

於收益表扣除之總成本約7,194,000港元(二零零五年：6,044,000港元)指本集團年內向計劃支付之供款。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 52. 關連及有關人士交易及結餘

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

## (I) 關連人士

## (A) 與中國保利集團之交易及結餘

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
交易：		
物業租金收入(附註i)	24,829	25,559
已付經理酬金	14,130	13,869
估算利息支出(附註40)	7,041	6,515
已付物業租賃佣金及管理費	1,510	1,981
出售投資物業(附註ii)	—	46,294
收購附屬公司(附註iii)	—	562,500
結餘：		
應收同系附屬公司款項(附註iv)	27,884	13,157
應付最終控股公司款項(附註iv)	488,798	3,742
應付一間中間控股公司款項(附註iv)	17,926	—
應付同系附屬公司款項(附註iv)	72,215	35,003
向一間同系附屬公司貸款(附註40)	126,387	80,518

附註：

- (i) 租金收入其中21,288,000港元(二零零五年：16,904,000港元)乃涉及先前經本公司獨立股東於股東特別大會上通過之租賃協議，而3,541,000港元(二零零五年：8,655,000港元)之租金收入乃有關本公司於二零零六年之報章公佈中所披露之租賃協議。
- (ii) 於二零零五年七月八日，本集團與保利上海訂立買賣協議，以向保利上海出售上海證券大廈北塔26樓全層，代價為人民幣48,156,000元(相等於約46,294,000港元)。有關出售之詳情載於本公司於二零零四年十月二十九日刊發之通函。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

#### (I) 關連人士 (續)

##### (A) 與中國保利集團之交易及結餘 (續)

附註：(續)

(iii) 於二零零五年十月二十一日，本集團與中國保利集團訂立有條件協議，以收購保利上海全部股權，代價為人民幣585,000,000元（相等於約562,500,000港元）。有關收購之其他詳情載於本公司於二零零五年十一月三十日刊發之通函。該項收購已於二零零五年十二月三十日舉行之股東特別大會上獲股東批准。該項收購於二零零六年八月三十一日完成，最終代價為人民幣585,000,000元（相等於578,000,000港元）。

(iv) 該等結餘乃無抵押、免息，並須於要求時償還。

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

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

於二零零六年十二月三十一日，中國保利集團及本公司一間附屬公司向一間銀行就本集團已動用之信貸3,012,000港元（二零零五年：30,938,000港元）提供擔保，並由本公司之附屬公司作出反擔保1,988,000港元（二零零五年：20,419,000港元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

## (I) 關連人士 (續)

## (B) 按比例融資予一間共同控制企業

本集團按於天津華盛之股權比例向天津華盛提供無抵押及不計息墊款。於二零零五年十二月三十一日，該等墊款(於以往期間確認減值虧損15,300,000港元前)之餘額約15,300,000港元。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，天津華盛已清盤。

## (C) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘

關連人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
朱共山先生(「朱先生」) 及其聯營公司(附註i)	購買煤碳	194,098	—
	已付技術及管理 服務費	22,061	—
	已收／應收保證 溢利(附註ii)	10,161	13,051
	應收關連公司款項 (附註iii)	63,968	—
	應付關連公司款項 (附註iii)	43,175	64,030
	應付附屬公司少數 股東款項(附註iii)	49,750	66,955
	應收附屬公司少數 股東款項(附註iii)	—	303
	收購聯營公司額外 權益(附註iv)	—	—
	收購附屬公司 (附註v)	—	35,694
	本公司之附屬公司 少數股東	出售附屬公司(附註vi)	452,148
越天之少數股東 及其附屬公司	估算利益支出 (附註13(iii)及附註41)	7,138	3,043
	出售附屬公司及 股東貸款(附註vii)	—	164,819
	股東貸款(附註viii)	133,239	159,341
保利上海之少數股東 及其附屬公司	應收附屬公司少數 股東款項(附註iii)	27,266	—
	應付附屬公司少數 股東款項(附註iii)	215,202	—

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

#### (I) 關連人士 (續)

##### (C) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘 (續)

附註：

- (i) 朱先生為太倉保利、東台熱電、嘉興及沛縣熱電少數股東之主要股東及為及阜寧電力、徐州熱電(統稱「電廠」)之控股股東。朱先生及其聯繫人士包括協鑫控股及電廠之少數股東及控股股東，故屬本公司之關連人士。因此，上述交易及擔保被視為本公司之關連交易，須本公司股東批准。
- (ii) 根據本集團與協鑫控股訂立之買賣協議，本集團若干從事電力及熱氣業務之附屬公司及聯營公司已獲協鑫控股擔保可取得預定水平之收入。
- (iii) 結餘為無抵押、免息及按要求償還。
- (iv) 於二零零五年一月一日，本集團行使其購股權，以根據二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協議向協鑫控股收購沛縣熱電1.1%之股本權益，代價為1港元。

同時，於二零零五年一月一日，本集團行使其購股權，以根據二零零二年十一月二十九日之協議及二零零五年一月三日之補充協議向協鑫控股收購東台熱電1.1%之股本權益，代價為1港元。

繼上述收購後，沛縣熱電及東台熱電已於二零零五年一月一日成為本公司之附屬公司。

- (v) 於二零零五年十月二十四日，本集團與朱先生實益擁有之若干公司訂立若干協議，以按總代價4,488,000美元(相等於35,649,000港元)收購嘉興註冊股本51%。收購事項之其他詳情載於本公司於二零零五年十一月十四日刊發之通函。收購於二零零六年一月一日完成。
- (vi) 於二零零六年九月十二日及二零零七年三月二日，本集團與天譽置業(控股)有限公司(「天譽」)之全資附屬公司 Great Elegant Investment Limited 訂立一項意向書，以452,148,000港元竹代價出售全資附屬公司Red Empire 連同其附屬公司。天譽為Yaubond Limited (「Yaubond」) (為本公司擁有51%之附屬公司)之主要股東。Red Empire擁有越天已發行股本總額之51%。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

#### (I) 關連人士 (續)

##### (C) 與非全資附屬公司少數股東之交易及結餘 (續)

附註：(續)

- (vii) 於二零零五年十月五日，本集團出售一間附屬公司之49%權益，連同由越天少數股東所控制之一間公司之股東貸款，總代價約164,800,000港元。
- (viii) 有關條款之詳情載於附註13(ii)及附註41。該等貸款按其攤銷成本列值。

另外，於二零零五年十月五日，本集團與Yaubond之少數股東就中國廣州一個物業發展項目之項目管理訂立委任契據，基本項目管理費為人民幣30,000,000元(可予調整)。有關委任契據之詳情載於本公司於二零零五年十一月十六日刊發之通函。於截至二零零六年及二零零五年年十二月三十一日止年度並無已付／應付管理費。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 52. 關連及有關人士交易及結餘 (續)

## (II) 除關連人士以外之有關人士

有關人士	交易／結餘性質	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
豐泰	利息開支 (附註i)	1,216	1,817
	其他貸款 (附註i)	—	30,290
	出售聯營公司 (附註ii)	100,000	—
同新	應收短期貸款 (附註iii)	165,000	165,000
	估算利息收入 (附註iii)	4,739	9,071
Loyal Way	應收短期貸款 (附註iii)	268,610	—
	估算利息收入 (附註iii)	13,134	—
徐州熱電	應收一間聯營公司款項 (附註iv)	4,970	935
重慶綠地	應收一間聯營公司款項 (附註iv)	19,423	—
麗鷹航空 有限公司	應收一間聯營公司款項 (附註iv)	—	12,776

附註：

- (i) 條款詳情載於附註39。
- (ii) 於二零零六年五月十八日，本集團與豐泰控股股東訂立一項股份買賣協議，以約100,000,000港元代價出售豐泰48%股權。
- (iii) 條款詳情載於附註30。
- (iv) 條款詳情載於附註22。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 53. 與其他國營企業之重大交易及結存

本集團乃於目前由中國政府直接或間接擁有或控制之實體(「國營企業」)主導之經濟環境中進行部分業務。此外，本集團本身乃中國政府所控制之中國保利屬下之較大型公司集團。除附註52所披露與中國保利、其他關連人士及有關人士進行之交易外，本集團亦與其也國營企業進行交易。董事認為，就本集團與該等國營企業進行業務交易而言，該等國營企業均屬獨立第三方。

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

與其他國營企業進行之重大交易／結餘如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>交易</b>		
貿易銷售	<b>305,834</b>	289,589
貿易採購	<b>108,893</b>	—
<b>結餘</b>		
應收其他國營企業款項	<b>15,444</b>	39,679
應付其他國營企業款項	<b>17,119</b>	—

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

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

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

### 54. 結算日後事項

於二零零七年三月二日，本集團訂立一項出售協議，以452,148,000港元為代價(載於附註13)出售全資附屬公司Red Empire連同其附屬公司。

於二零零七年三月十五日，本公司與榮智健先生實益擁有之Rich Champ Investments Limited 訂立一項認購協議，以每股1.7港元的認購價認購269,000,000股每股價值0.5港元之本公司股票。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 55. 主要附屬公司

本公司之主要附屬公司於二零零六年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	應佔本公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
百盛登投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
Bright Able Developments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
California Hero Property Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	證券投資
CMIC Finance Limited	香港	2港元	100%	—	金融服務
CMIC Management Services Limited	香港	100港元	100%	—	管理服務
CMIC-NCHK Energy Holdings Limited	英屬處女群島	100美元	—	100%	投資控股
東台熱電(附註i)	中國	4,008,000美元	—	50.1%	電力及熱氣供應
欣悅有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
運宏投資有限公司	香港	2港元	—	100%	投資控股
Geldy Limited	香港	10,000港元	—	100%	持有物業
衡豐國際有限公司	香港	2港元	—	100%	投資控股
Green Island Developments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」) (附註ii)	中國	22,500,000美元	—	51%	物業發展
廣州寰城實業發展有限公司(「廣州寰城」) (附註iii)	中國	人民幣10,000,000元	—	51%	物業發展
High Praise Developments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	應佔本公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
富崇國際有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
浩聯投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
湖北白玫瑰 (附註iv)	中國	人民幣9,600,000元	—	100%	酒店業務
嘉興	中國	人民幣66,400,000元	—	51%	電力及熱氣供應
創寶耀有限公司	英屬處女群島	9,600,000美元	100%	—	投資控股
Overseas Mariner Investment Company Limited	百慕達	12,000美元	100%	—	投資控股
保利大廈 (附註v)	中國	10,000,000美元	—	75%	投資、管理及 營運一幢 酒店大樓
沛縣熱電 (附註vi)	中國	3,920,000美元	—	50.1%	電力及熱氣供應
北京保利星數據光盤 有限公司 (「保利星」) (附註vii)	中國	人民幣9,000,000元	—	66%	製造及批發光碟、 錄像光碟及數碼 錄像光碟
傲恒有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
保利(香港)物業發展有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
保利上海	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	投資控股
置浩有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
Red Empire	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
豪陞投資有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資
紹寶有限公司	香港	2港元	—	100%	物業投資



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	應佔公司擁有之 已發行股本/ 註冊股本面值		主要業務
			直接	間接	
上海浦利房地產 發展有限公司 (附註viii)	中國	24,000,000美元	—	100%	物業投資
勝寶投資有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
星樂物業投資有限公司	英屬處女群島	1美元	—	100%	投資控股
太倉保利 (附註ix)	中國	人民幣84,150,000元	—	51%	電力及熱氣供應
Topower Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	證券投資
Upperace Developments Ltd.	英屬處女群島	1美元	100%	—	證券投資
Volgala International Ltd.	英屬處女群島	1美元	—	100%	證券投資
Yaubond	英屬處女群島	18,813,500美元	—	51%	投資控股
越天	香港	72,000港元	—	51%	投資控股
上海忻利房地產發展有限公司	中國	人民幣15,000,000元	—	100%	物業發展
上海夢苑房地產有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	100%	物業發展
上海華寶房地產有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
上海保利欣房地產有限公司	中國	人民幣150,000,000元	—	90%	物業發展
上海保利金鵬置業有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	50.1%	物業發展
上海保利佳房產有限公司	中國	人民幣30,000,000元	—	90%	物業發展
上海保利花木有限公司	中國	人民幣1,000,000元	—	100%	物業發展
上海保利物業酒店管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	—	100%	物業管理
蘇州保利櫻花置業有限公司	中國	人民幣15,000,000元	—	80%	物業發展
湖北保利置業有限公司	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業發展
湖北保利建設有限公司	中國	人民幣20,740,000元	—	100%	建築承辦
重慶保利小泉實業有限公司	中國	人民幣80,000,000元	—	51%	物業發展
北京花園別墅有限公司	中國	人民幣91,656,147元	—	51%	物業發展
湖北保利投資有限公司	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業發展



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 55. 主要附屬公司 (續)

附註：

- (i) 東台電力乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零一年五月十五日起計為期五十年。
- (ii) 城建天譽乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零二年九月二十六日起計為期十六年。
- (iii) 廣州寰城乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零六年七月二十一日起計為期十五年。
- (iv) 湖北白玫瑰乃全外資企業。
- (v) 保利大廈乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營年期由二零零三年七月九日起計為期五十年。
- (vi) 沛縣電力乃於中國成立之中外合營公司，其經營期由二零零零年八月十六日起計為期五十年。
- (vii) 保利星乃於中國成立之中外合資合營公司，其經營期由二零零零年十二月十八日起計為期二十年。
- (viii) 上海浦利房地產發展有限公司乃全外資企業。
- (ix) 太倉保利乃於中國成立之中外合作合營公司，其經營期由一九九九年三月十七日起計為期十七年。

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

於年終或年內任何時間，該等附屬公司概無尚未償還之任何債務證券。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 56. 業務及地區分部

#### 業務分部

為方便管理，本集團將業務劃分為六個經營分部(二零零五年：五個)。本集團按上述分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

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

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團收購保利上海及其從事物業發展之附屬公司。

以上業務之分類資料呈列如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	持續經營業務						扣減 千港元	合計 千港元
	電力 及熱氣 供應 千港元	物業 投資 及管理 千港元	物業發展 業務 千港元	製造及 其他 千港元	金融 服務 千港元	酒店 及餐廳 業務 千港元		
按主要業務								
收入								
對外收入	472,085	132,671	80,933	87,260	36,181	137,606	—	946,736
分部間收入*	—	10,120	—	—	—	—	(10,120)	—
總收入	472,085	142,791	80,933	87,260	36,181	137,606	(10,120)	946,736
分類業績	56,612	145,896	(15,377)	(763)	71,841	24,521	—	282,730
未分配收入								10,499
未分配開支								(67,747)
融資成本								(92,738)
出售附屬公司權益之收益	—	—	8,690	47,685	—	—	—	56,375
出售聯營公司權益之收益	—	—	—	—	24,684	—	—	24,684
收購一間聯營公司折讓	—	—	5,591	—	—	—	—	5,591
分佔聯營公司業績	(405)	—	—	(3,646)	(1,624)	—	—	(5,675)
除稅前溢利								213,719
所得稅支出								(38,016)
本年度溢利								175,703

\* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 56. 業務及地區分部 (續)

#### 資產及負債

於二零零六年十二月三十一日

	持續經營業務						合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	物業 發展業務 千港元	製造及 其他 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	
<b>資產</b>							
分部資產	1,202,737	1,639,923	3,519,708	134,445	544,451	833,440	7,874,704
於聯營公司之權益	67,310	—	56,388	—	20,655	—	144,353
未分配企業資產							723,122
資產總值							8,742,179
<b>負債</b>							
分部負債	(357,473)	(150,086)	(1,842,082)	(59,206)	(6,188)	(132,669)	(2,547,704)
未分配企業負債							(1,661,843)
負債總額							(4,209,547)
<b>其他資料</b>							
資本開支	73,772	4,341	869,424	4,288	—	899	952,724
折舊	61,469	5,671	2,266	15,093	—	17,146	101,645
遞延特許權收入攤銷	—	—	—	—	—	10,457	10,457
其他無形成本攤銷	—	—	1,626	—	—	—	1,626
預付租金攤銷	2,389	2,305	246	117	—	5,244	10,301

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

## 56. 業務及地區分部 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	28,869	917,867	—	946,736

以下乃分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析。

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
<b>資產</b>			
總分部資產賬面值	489,398	8,108,428	8,597,826
資本開支	1,963	950,761	952,724

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	持續經營業務							終止經營 業務 航運 千港元	合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 其他 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	撤銷 千港元	小計 千港元		
按主要業務									
<b>收入</b>									
對外收入	365,124	106,013	87,335	18,286	132,897	—	709,655	25,304	734,959
分部間收入*	—	7,460	—	6,151	—	(13,611)	—	—	—
總收入	365,124	113,473	87,335	24,437	132,897	(13,611)	709,655	25,304	734,959
<b>分部業績</b>	62,526	166,645	(8,138)	16,147	25,404	—	262,584	15,544	278,128
未分配收入							11,910	770	12,680
未分配開支							(22,069)	—	(22,069)
融資成本							(58,589)	(46)	(58,635)
部份出售附屬公司權益之收益	—	11,117	—	—	—	—	11,117	—	11,117
短期應收貸款準備	—	—	—	(31,937)	—	—	(31,937)	—	(31,937)
就商譽確認之減值虧損	—	(6,474)	—	—	—	—	(6,474)	—	(6,474)
分佔聯營公司業績	6,677	—	(38,174)	994	—	—	(30,503)	—	(30,503)
除稅前溢利							136,039	16,268	152,307
所得稅開支							(29,884)	—	(29,884)
出售終止經營業務之 除稅後收益							—	59,503	59,503
本年度溢利							106,155	75,771	181,926

\* 分部間收入乃按集團公司間釐定及同意之條款計算。



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 56. 業務及地區分部 (續)

#### 資產及負債

於二零零五年十二月三十一日

	持續經營業務						合計 千港元
	電力及 熱氣供應 千港元	物業投資 及管理 千港元	製造及 其他 千港元	金融服務 千港元	酒店及 餐廳業務 千港元	已終止 業務航運 千港元	
<b>資產</b>							
分部資產	979,862	2,051,334	165,574	344,054	1,516,154	—	5,056,978
於聯營公司之權益	73,858	—	96,346	74,093	—	—	244,297
未分配企業資產							296,155
資產總值							5,597,430
<b>負債</b>							
分部負債	(231,549)	(154,226)	(48,722)	(11,770)	(299,783)	(1,122)	(747,172)
未分配企業負債							(1,385,503)
負債總額							(2,132,675)
<b>其他資料</b>							
資本開支	462,969	546,914	78,563	—	463,903	—	1,552,349
折舊	37,451	3,578	16,119	—	37,765	2,468	97,381
遞延特許權收入攤銷	—	—	—	—	15,385	—	15,385
可供出售投資							
減值損失	—	—	—	15,000	—	—	15,000
商譽減值損失	—	6,474	—	—	—	—	6,474
預付租金攤銷	1,088	2,305	113	—	5,298	—	8,804





## 綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 56. 業務及地區分部 (續)

本集團之營業額按客戶之所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	全球 其他地區 千港元	合計 千港元
收入	16,118	693,537	25,304	734,959

截至二零零五年十二月三十一日止年度本集團來自終止經營航運業務之收入25,304,000港元乃主要來自其他地區。

分部資產賬面值及資本開支按資產所在地分析如下：

	香港 千港元	中國 千港元	合計 千港元
<b>資產</b>			
總分部資產賬面值	366,629	4,986,504	5,353,133
資本開支	490	1,551,859	1,552,349

## 財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
<b>業績</b>					
<b>持續經營業務</b>					
收益	441,051	473,590	417,609	709,655	<b>946,736</b>
除稅前(虧損)溢利	(126,669)	76,133	25,169	136,039	<b>213,719</b>
所得稅開支	(5,682)	(5,626)	(8,654)	(29,884)	<b>(38,016)</b>
持續經營業務之本年度 (虧損)溢利	(132,351)	70,507	16,515	106,155	<b>175,703</b>
<b>終止經營業務</b>					
終止經營業務之本年度 溢利(虧損)	—	—	156,618	75,771	—
本年度(虧損)溢利	(132,351)	70,507	173,133	181,926	<b>175,703</b>
以下應佔：					
本公司之股本持有人	(141,517)	58,724	152,849	164,601	<b>189,387</b>
少數股東權益	9,166	11,783	20,284	17,325	<b>(13,684)</b>
本年度(虧損)溢利	(132,351)	70,507	173,133	181,926	<b>175,703</b>
<b>資產及負債</b>					
於十二月三十一日					
	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元
資產總值	3,437,340	3,426,119	3,938,385	5,597,430	<b>8,742,179</b>
負債總值	(1,017,491)	(973,599)	(1,216,107)	(2,132,675)	<b>(4,209,547)</b>
	2,419,849	2,452,520	2,722,278	3,464,755	<b>4,532,632</b>
本公司股本持有人 應佔股權	2,177,655	2,265,182	2,518,119	2,776,497	<b>3,664,592</b>
少數股東權益	242,194	187,338	204,159	688,258	<b>868,040</b>
	2,419,849	2,452,520	2,722,278	3,464,755	<b>4,532,632</b>



## 持有作投資物業概要

於二零零六年十二月三十一日

本集團於二零零六年十二月三十一日持有作投資之物業詳情如下：

地點	契約期限	用途	集團權益
<b>投資物業：</b>			
香港夏慤道18號 海富中心第一期25樓 8423號地段227,600 份之1,211份	長期契約	商業	100%
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 25個公寓單位	持有土地使用權至 二零四二年十二月三十一日	住宅	100%
中華人民共和國 上海浦東陸家嘴 浦東南路上海證券大廈 北座地庫1、2及3層部分、 1層部分、11層N02、N03 及N04、 北座12層N02、N03及 N04、北座19層N07、 南座20層S01、S02、S03、 S04、S07、S08、S09、 南座及北座21、22及23層 全層、南座及北座27層 全層、南座14、15、17及 18層，及南座及北座24及 25層全層	持有土地使用權至 二零四三年十一月十四日	商業	100%
中華人民共和國 北京市 首都機場路89號 麗京花園別墅 15個套房、34個公寓單元、 一個商業中心及一個會所套房	持有土地使用權至 二零四二年十二月三十一日	住宅及商業	51%



## 發展中物業概要

於二零零六年十二月三十一日

本集團於二零零六年十二月三十一日之發展中物業詳情如下：

地點	完工狀況	預計完工日期	樓面面積／ 總地盤面積	用途	集團權益
發展中物業：					
中華人民共和國 上海浦東新區 先前為上海浦東 新區上糧八庫所占用 之一塊土地	建造中	二零零九年四月	27,301平方米／ 49,912平方米	商業／寫字樓／ 酒店	90%
位於中華人民共和國 上海青浦區商楊鎮 之一塊土地	規劃中	不適用	54,465平方米／ 10,892平方米	種植	100%
位於中華人民共和國 江蘇省蘇州市 高新區玉山路 之一塊土地	建造中	二零零七年四月	20,370平方米／ 45,944平方米	住宅／商業	80%
位於中華人民共和國 湖北省 武漢市武昌區 武昌民主路788號 之一塊土地	規劃中	不適用	12,402平方米／ 34,910平方米	商業	100%
位於中華人民共和國 上海市浦東新區 唐鎮 唐鎮村之一塊土地	規劃中	二零零八年八月	140,300平方米／ 168,360平方米	住宅	50.1%
位於中華人民共和國 湖北省 武漢市 洪山區和平鄉 柴林頭村之一塊土地	規劃中	不適用	21,723平方米／ 不適用(附註)	工業	51%
位於中華人民共和國 四川省 重慶市巴南區 南泉村小泉90號之一塊土地	建造中	二零零七年十二月	188,878平方米／ 280,620平方米	住宅／商業	51%
位於中華人民共和國 廣東省廣州市 天河區 林和中路之 威斯汀廣州發展	建造中	二零零七年第二季	7,672平方米／ 137,315平方米	商業／寫字樓／ 酒店	51%

附註：本集團正在向有關政府當局申請將土地使用權更改為住宅用途及預期地積比率將約為2.5至3.0。



## 持作銷售物業概要

於二零零六年十二月三十一日

本集團於二零零六年十二月三十一日持有作銷售之物業詳情如下：

地點	總地盤面積	用途	集團權益
持有作銷售之物業：			
中華人民共和國 上海徐匯區 賓陽路28弄 1-5號 保利星苑之 一個住宅單元及 62個停車位	192平方米	住宅	100%
中華人民共和國 上海 閔行區華茂路 華寶花園 之8個商業單元	917平方米	商業	100%