

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。

閣下如已售出或轉讓所有名下之天安中國投資有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：28）

- (1) 建議按於記錄日期每持有五股股份
可獲配發一股發售股份之基準
向合資格股東進行公開發售
 - (2) 建議按每股發售股份發行一份認股權證
 - (3) 建議授出發行股份及認股權證之特別授權
- 及
- (4) 更新發行股份及購回本公司證券之一般授權

公开发售之包銷商



3V Capital Limited

本公司董事會函件載於本通函第5頁至第19頁。

本公司謹訂於二零零七年十一月九日（星期五）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳V號套房舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開股東特別大會之通告載於本通函第145頁至第150頁。本通函隨附股東特別大會適用代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東應注意，倘以下事項於接納發售股份之最後時間後第二個營業日下午四時正（香港時間）或之前任何時間發展、發生或生效，則3V Capital Limited（「3V Capital」）作為公开发售之包銷商，經與本公司進行合理磋商後，可全權酌情向本公司發出通知終止包銷協議：(i) 3V Capital全權酌情認為就公开发售各方面而言嚴重違反包銷協議之任何保證或任何其他條文之事宜；或(ii) 倘於緊接章程刊發日期前發生任何事項未有於章程內披露，而3V Capital全權酌情認為就公开发售各方面而言會構成重大遺漏；或(iii) 3V Capital全權酌情認為章程所載任何聲明已經或被發現在任何重大方面屬失實、不確或含誤導成份；或(iv) 任何事件、作為或不作為導致或可能導致本公司須根據包銷協議負上重大責任；或(v) 本集團任何成員公司之業務或財務或營業狀況出現任何3V Capital全權酌情認為屬重大之不利變動；或(vi) 任何事件或連串事件、事宜或情況乃有關於、關乎或導致：(a) 香港或任何其他有關司法權區之當地、國家、國際、金融、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管或股票市場市況或氣氛出現變動；或(b) 頒佈任何新法律、法規或條例或現行法律、法規或條例有任何重大變更，或香港或任何其他有關司法權區之法院或其他主管機關對該等法律、法規或條例之詮釋或應用加以任何重大變更；或(c) 影響香港或任何其他司法權區之不可抗力事件（包括但不限於涉及香港或任何其他司法權區之任何天災、火災、水災、爆炸、戰亂、罷工、閉廠、民亂、干擾、暴動、治安不靖、政府行為、經濟制裁、瘟疫、恐怖主義或敵對升級）；或(d) 因特殊金融情況或其他原因而對一般於聯交所買賣之證券實施任何制裁、暫停買賣或重大限制；或(e) 香港或任何其他司法權區之任何預期稅務或外匯管制轉變（或實施外匯管制）或可影響到股份之投資或有關股份之轉讓或股息支付；或(f) 美國或歐盟（或其任何成員國）或為美國或歐盟之利益而對中華人民共和國直接或間接實施任何形式之經濟制裁；或(g) 按3V Capital全權酌情認為港元幣值與美元貨幣掛鈎制度出現任何重大變動；或(h) 按3V Capital全權酌情認為美元兌人民幣（中華人民共和國之法定貨幣）之匯率或港元兌人民幣之匯率出現任何重大變動；或(i) 本集團任何成員公司面臨或遭提出任何重大訴訟或索償；或(j) 香港市況發生任何變動（包括但不限於證券之買賣被暫停或受到重大限制）；而3V Capital全權之判斷認為：(1) 對本集團之業務、財務或其他條件或前景整體而言造成或將會造成或可能會造成重大不利影響；或(2) 對成功進行公开发售造成或將會造成或預期應會造成重大不利影響；或(3) 使進行公开发售成為不智、不宜或不切實際之舉，則3V Capital於任何上述情況下可合理酌情（但不受約束）向本公司發出通知即時終止包銷協議。

除因公开发售而可能產生之一切合理成本、費用、收費及開支外，於發出終止通告後，3V Capital根據包銷協議之所有責任將告終止，而各方概不得就因包銷協議所產生或有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何索償。倘3V Capital行使該項權利，則公开发售將不會進行。

二零零七年十月二十二日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
釋義	1
董事會函件	5
緒言	6
公開發售之條款	6
包銷安排	9
公開發售之條件	12
發行認股權證	13
公開發售之理由及所得款項用途	14
買賣股份及發售股份之風險警告	15
本公司股權架構之變更	16
建議授出發行股份及認股權證之特別授權	16
更新發行股份及購回本公司證券之一般授權	17
上市規則之規定	17
股東特別大會	18
要求以股數投票方式表決之程序	18
推薦意見	19
其他資料	19
附錄一 — 本集團之財務資料	20
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	108
附錄三 — 認股權證條款概要	111
附錄四 — 說明函件	121
附錄五 — 一般資料	125
股東特別大會通告	145

預期時間表

按連權基準買賣股份之最後日期.....	二零零七年十月三十一日(星期三)
按除權基準買賣股份之首日	二零零七年十一月一日(星期四)
遞交股份過戶文件以符合	二零零七年十一月二日(星期五)
公開發售資格之最後時間	下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記	二零零七年十一月三日(星期六)
	至二零零七年十一月九日(星期五)
	(包括首尾兩日)
記錄日期.....	二零零七年十一月九日(星期五)
股東特別大會日期	二零零七年十一月九日(星期五)
寄發章程文件	二零零七年十一月十二日(星期一)
恢復辦理股份過戶登記	二零零七年十一月十二日(星期一)
接納發售股份及繳付款項之最後時間	二零零七年十一月二十六日(星期一)
	下午四時正
預期公開發售成為無條件之時間.....	二零零七年十一月二十八日(星期三)
	下午四時正或之前
於聯交所網站刊載公開發售結果公佈	二零零七年十二月五日(星期三)
	或之前
預期寄發繳足發售股份及認股權證之日期.....	二零零七年十二月六日(星期四)
	或之前
繳足發售股份及認股權證開始買賣	二零零七年十二月十日(星期一)
	或之前

本通函就時間表內之事件所列出之日期僅屬指示性質，並可予以延長或更改。預期時間表如有任何變動，將會另行刊發公佈或知會股東。

惡劣天氣對接納發售股份及繳付款項最後時間之影響

在以下情況下，將不會落實接納發售股份及繳付款項之最後時間：

- (i) 懸掛八號或以上之熱帶氣旋警告訊號；或
- (ii) 發出「黑色」暴雨警告訊號：
 - 於二零零七年十一月二十六日中午十二時正前任何時間(香港本地時間)在香港懸掛或發出但在中午十二時正後取消以下警告訊號，則接納發售股份及繳付款項之最後時間將順延至同一個營業日下午五時正；或
 - 於二零零七年十一月二十六日中午十二時正至下午四時正之任何時間(香港本地時間)在香港懸掛或發出下述警告訊號，則接納發售股份及繳付款項之最後時間將改為下一個營業日(在該日上午九時正至下午四時正期間任何時間並無懸掛任何該等警告訊號)下午四時正。

倘接納發售股份及繳付款項之最後時間並無於二零零七年十一月二十六日落實，則上文預期時間表內所述之日期可能會受到影響。在該情況下，本公司將另行發出報章公佈。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列之用詞具有以下涵義：

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「聯合集團董事」	指	聯合集團董事
「聯合集團集團」	指	聯合集團及其附屬公司
「聯合集團股東」	指	聯合集團股份持有人
「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「營業日」	指	香港持牌銀行於一般辦公時間全日開放營業之日（不包括星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日）
「中央結算系統」	指	中央結算系統
「本公司」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零七年十一月九日召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准（其中包括）公開發售、發行認股權證及授出特別授權，以及更新一般授權

釋 義

「除外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，而其於該名冊所示之地址為香港境外地區之股東，且董事於作出諮詢後認為基於有關司法權區法例之法律限制或該司法權區之有關監管機構或證券交易所之規定，不可或不應向該等股東提呈發售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港中央結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「聯合公佈」	指	本公司與聯合集團於二零零七年十月二日之聯合公佈
「最後接納時間」	指	二零零七年十一月二十六日下午四時正，即接納發售股份之最後時間
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十月十七日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時間」	指	於最後接納時間後之第二個營業日下午四時正（香港時間）
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「發售股份」	指	根據公開發售將按認購價予以配發及發行之225,853,983股股份
「公開發售」	指	按合資格股東於記錄日期每持有五股股份獲發一份發售股份之基準以公開發售方式建議發售該等發售股份

釋 義

「Penta」	指	Penta Investment Advisers Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Penta不可撤回承諾」	指	Penta於二零零七年九月二十五日作出之不可撤回承諾，據此其已不可撤回地承諾根據公開發售認購其全部配額
「中國」	指	中華人民共和國
「章程」	指	由本公司所刊發致合資格股東之章程，載有(其中包括)公開發售之詳情
「章程文件」	指	有關公開發售之章程及申請表格
「章程寄發日期」	指	二零零七年十一月十二日
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零零七年十一月九日，釐定公開發售下各股東之配額之日
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20港元之普通股
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市，並為本公司之控權股東及聯合集團之間接非全資附屬公司

釋 義

「新鴻基不可撤回承諾」	指	新鴻基於二零零七年九月二十五日作出之不可撤回承諾，據此其已不可撤回地承諾根據公開發售認購其全部配額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	發售股份之認購價，每股發售股份為6.00港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「包銷協議」	指	本公司及3V Capital就有關公開發售之包銷而於二零零七年九月二十五日訂立之包銷協議
「發行認股權證」	指	按合資格股東成功認購每一股發售股份發行一份認股權證，以供認股權證持有人按每份認股權證10.00港元之認購價認購新股份
「認股權證」	指	本公司將根據發行認股權證發行之225,853,983份發售股份認股權證
「3V Capital」	指	3V Capital Limited，根據證券及期貨條例獲准從事第一類（證券交易）及第四類（就證券提供意見）受規管活動之持牌法團。
「%」	指	百分比



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

執行董事：

李成偉 (董事總經理)

黃清海 (副董事總經理)

馬申

勞景祐

李志剛

Yasushi Ichikawa

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈22樓

非執行董事：

李成輝 (主席)

鄭慕智

Yuki Oshima

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

魏華生

徐溯經

楊麗琛

敬啟者：

(1) 建議按於記錄日期每持有五股股份
可獲配發一股發售股份之基準
向合資格股東進行公開發售

(2) 建議按每股發售股份發行一份認股權證

(3) 建議授出發行股份及認股權證之特別授權

及

(4) 更新發行股份及購回本公司證券之一般授權

緒言

於二零零七年十月二日，本公司於聯合公佈內宣佈，董事建議按認購價每股發售股份6.00港元並以於記錄日期每持有五股股份可獲配發一股發售股份之基準，向合資格股東透過以公開發售之方式發行225,853,983發售股份，藉此集資不少於約13.55億港元（未計開支前）。

本通函旨在向股東提供有關（其中包括）(i)公開發售，(ii)發行認股權證，(iii)授出發行股份及認股權證之特別授權之建議，(iv)更新發行股份及購回本公司證券之一般授權，及(v)召開股東特別大會通告之進一步資料。

發行之統計數字

公開發售之基準：	合資格股東於記錄日期每持有五股股份可獲配發一股發售股份
認購價：	每股發售股份6.00港元
於最後實際可行日期 已發行之股份數目：	1,129,269,918股股份
將予發行之發售 股份數目：	225,853,983股發售股份

公開發售之條款

發售股份之認購價

每股發售股份之認購價為6.00港元，須於申請發售股份時全數支付。

認購價較：

- (i) 股份於緊接聯合公佈日期前股份之最後交易日（即二零零七年九月二十四日）在聯交所所報之收市價每股股份9.50港元折讓約36.84%；
- (ii) 股份於緊接聯合公佈日期前股份之最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份9.618港元折讓約37.62%；
- (iii) 股份於緊接聯合公佈日期前股份之最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份9.721港元折讓約38.28%；

董事會函件

- (iv) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所列每股股份資產淨值5.30港元溢價約13.21%；
- (v) 根據股份於緊接聯合公佈日期前股份之最後交易日(即二零零七年九月二十四日)在聯交所所報之收市價計算之理論除權價每股股份約8.92港元折讓約32.74%；及

註： 理論除權價之計算公式如下：

$$\frac{(5 \times \text{二零零七年九月二十四日之收市價}) + 1 \times (\text{認購價})}{5 + 1}$$

- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份9.65港元折讓約37.82%。

認購價乃參照股份之現行市價而釐定。董事認為認購價及公開發售之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

合資格股東

本公司僅向合資格股東提呈公開發售，並將會(i)向合資格股東寄發章程文件；及(ii)向除外股東寄發本通函，以作參考。為符合資格參與公開發售，股東必須於記錄日期營業時間結束時：

- (i) 登記於本公司股東名冊內；及
- (ii) 並非為除外股東。

為於記錄日期登記成為股東，股東必須於二零零七年十一月二日下午四時三十分前，將所有股份過戶文件(連同有關股票)交回本公司之過戶登記處。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零零七年十一月三日至二零零七年十一月九日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，以釐定符合公開發售之資格。期間將不辦理任何股份之過戶登記。

不接受額外發售股份申請

合資格股東一概不可申請其配額以外之任何發售股份。

發售股份之股票

待下文「公開發售之條件」一節所載之公開發售條件達成(或獲豁免)後，預期所有發售股份之股票將於二零零七年十二月六日或之前寄發予已申請發售股份並已付款之人士，郵誤風險由彼等自行承擔。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港中央結算接納為合資格證券，可於發售股份於聯交所買賣開始當日或香港中央結算釐定之其他日期於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間之交易交收須於任何交易日後之第二個交易日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統下進行之活動必須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

零碎發售股份

本公司將不會發行零碎發售股份。所有零碎發售股份將會在彙集後出售，收益歸於本公司。

除外股東之權利

章程文件不曾根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記或存檔。

本公司於最後實際可行日期覆查股東名冊後，注意到共有57名股東之登記地址位於加拿大、中國、英國、澳門、馬來西亞、新加坡、美國、德國、丹麥、西班牙、日本及菲律賓。本公司已就擴大公開發售之範圍至海外股東之可行性諮詢其法律顧問，基於所得之意見，董事認為(i)向英國、澳門、菲律賓、馬來西亞、日本、丹麥、新加坡及美國紐約之海外股東提呈公開發售屬合宜，及(ii)向加拿大、德國、中國、西班牙及美國加利福尼亞州之海外股東提呈公開發售屬不合宜。因此，本公司將不會擴大公開發售之範圍至登記地址位於加拿大、德國、中國、西班牙及美國加利福尼亞州之海外股東，但將會擴大公開發售之範圍至登記地址位於英國、澳門、菲律賓、馬來西亞、日本、丹麥、新加坡及美國紐約之海外股東。

本公司將會向除外股東寄發本通函以作參考，惟不會向彼等寄發申請表格。

包銷安排

包銷協議

- 日期： 二零零七年九月二十五日
- 包銷商： 3V Capital
- 包銷發售股份數目： 合共225,853,983股發售股份中之89,115,264股發售股份，即不包括Penta將根據Penta不可撤回承諾認購之47,329,600股發售股份，以及新鴻基將根據新鴻基不可撤回承諾認購之89,409,119股發售股份(已約減至最接近之整數)
- 佣金： 包銷佣金為3V Capital包銷之發售股份之總認購價之2%

不可撤回承諾

於最後實際可行日期，Penta直接或間接擁有236,648,000股股份權益，佔本公司已發行股本約20.95%。根據Penta不可撤回承諾，Penta已不可撤回地承諾認購其於公開發售下之所有配額(即47,329,600股發售股份)。Penta亦已承諾就將於股東特別大會上提呈之有關決議案投票贊成。

於最後實際可行日期，新鴻基直接或間接擁有447,045,603股股份權益，佔天安已發行股本約39.58%。根據新鴻基不可撤回承諾，新鴻基已不可撤回地承諾(其本身或透過其附屬公司或代名人)認購其於公開發售下之所有配額，即89,409,119股發售股份(已約減至最接近之整數)。新鴻基亦已承諾就將於股東特別大會上提呈之有關決議案投票贊成。

包銷協議

根據包銷協議，3V Capital已有條件地同意以全數包銷基準包銷其餘未獲股東認購之發售股份(不包括Penta及新鴻基分別根據Penta不可撤回承諾及新鴻基不可撤回承諾同意認購之發售股份數目)，惟須遵守包銷協議之條款及受其條件所規限。

終止包銷協議

倘以下事項於最後終止時間或之前任何時間發展、發生或生效，則3V Capital作為公開發售之包銷商，經與本公司進行合理磋商後，可全權酌情向本公司發出通知終止包銷協議：

董事會函件

- (i) 3V Capital全權酌情認為就公開發售各方面而言嚴重違反包銷協議之任何保證或任何其他條文之事宜；或
- (ii) 倘於緊接章程刊發日期前發生任何事項未有於章程內披露，而3V Capital全權酌情認為就公開發售各方面而言會構成重大遺漏；或
- (iii) 3V Capital全權酌情認為章程所載任何聲明已經或被發現在任何重大方面屬失實、不確或含誤導成份；或
- (iv) 任何事件、作為或不作為導致或可能導致本公司須根據包銷協議負上重大責任；或
- (v) 本集團任何成員公司之業務或財務或營業狀況出現任何3V Capital全權酌情認為屬重大之不利變動；或
- (vi) 任何事件或連串事件、事宜或情況乃有關於、關乎或導致：
 - (a) 香港或任何其他有關司法權區之當地、國家、國際、金融、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管或股票市場市況或氣氛出現變動；或
 - (b) 頒佈任何新法律、法規或條例或現行法律、法規或條例有任何重大變更，或香港或任何其他有關司法權區之法院或其他主管機關對該等法律、法規或條例之詮釋或應用加以任何重大變更；或
 - (c) 影響香港或任何其他司法權區之不可抗力事件(包括但不限於涉及香港或任何其他司法權區之任何天災、火災、水災、爆炸、戰亂、罷工、閉廠、民亂、干擾、暴動、治安不靖、政府行為、經濟制裁、瘟疫、恐怖主義或敵對升級)；或
 - (d) 因特殊金融情況或其他原因而對一般於聯交所買賣之證券實施任何制裁、暫停買賣或重大限制；或
 - (e) 香港或任何其他司法權區之任何預期稅務或外匯管制轉變(或實施外匯管制)或可影響到股份之投資或有關股份之轉讓或股息支付；或

- (f) 美國或歐盟(或其任何成員國)或為美國或歐盟之利益而對中國直接或間接實施任何形式之經濟制裁；或
- (g) 按3V Capital全權酌情認為港元幣值與美元貨幣掛鈎制度出現任何重大變動；或
- (h) 按3V Capital全權酌情認為美元兌人民幣(中國之法定貨幣)之匯率或港元兌人民幣之匯率出現任何重大變動；或
- (i) 本集團任何成員公司面臨或遭提出任何重大訴訟或索償；或
- (j) 香港市況發生任何變動(包括但不限於證券之買賣被暫停或受到重大限制)；

而3V Capital全權之判斷認為：

- (1) 對本集團之業務、財務或其他條件或前景整體而言造成或將會造成或可能會造成重大不利影響；或
- (2) 對成功進行公開發售造成或將會造成或預期應會造成重大不利影響；或
- (3) 使進行公開發售成為不智、不宜或不切實際之舉

則3V Capital於任何上述情況下可合理酌情(但不受約束)向本公司發出通知即時終止包銷協議。

除因公開發售而可能產生之一切合理成本、費用、收費及開支外，於發出終止通告後，3V Capital根據包銷協議之所有責任將告終止，而各方概不得就因包銷協議所產生或有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何索償。倘3V Capital行使該項權利，則公開發售將不會進行。

包銷協議之條件

包銷協議須待多項條件達成後方可作實，其中包括：

- (i) 新鴻基於包銷協議簽訂後兩個營業日內正式簽署新鴻基不可撤回承諾，並將之送交3V Capital，且新鴻基於最後接納時間前達成其於新鴻基不可撤回承諾下之一切責任；

- (ii) Penta於包銷協議簽訂後兩個營業日內正式簽署Penta不可撤回承諾，並將其送交3V Capital，且Penta於最後接納時間前達成其於Penta不可撤回承諾下之一切責任；
- (iii) 股東於章程寄發日期或之前於股東特別大會上通過一項決議案，以批准公開發售（及發行認股權證）；
- (iv) 於章程寄發日期或之前向聯交所送交章程文件及其他有關公開發售之文件之副本各一份；
- (v) 於章程寄發日期或之前向3V Capital送交四份章程文件之印刷本，每份由兩名董事（或彼等以書面方式正式授權之代表）妥為核實為已獲董事會決議案批准；
- (vi) 於章程寄發日期或之前向香港公司註冊處註冊章程文件以及規定須於章程文件上背書或夾附之所有其他同意書及文件；
- (vii) 於章程寄發日期，向合資格股東寄發各章程文件之印刷本，並向除外股東寄發印有「僅供參考」字樣之章程印刷本；及
- (viii) 本公司於最後接納時間或之前遵守其於包銷協議內之責任。

倘上述條件(i)至(viii)（包括兩者）任何一項未能於包銷協議所載之相關日期（或3V Capital與本公司可能協定之其他日期）達成（或未獲3V Capital豁免），則公開發售將失效且將不會進行。

公開發售之條件

公開發售須待（其中包括）3V Capital在包銷協議下之責任成為無條件及包銷協議未被3V Capital或本公司根據上文「包銷安排」項下「終止包銷協議」分節所述之條款及條件終止，方可作實。

倘包銷協議並未成為無條件或被終止，公開發售將不會進行。聯合集團及本公司各自之股東及有意投資者在買賣聯合集團股份及本公司股份時，務須格外審慎行事。

發行認股權證

本公司亦建議以記名方式按合資格股東成功認購每股發售股份發行一份認股權證。認股權證將賦予持有人權利，可透過行使一份認股權證，按每股股份10.00港元之初步認購價（可予調整）認購新股份。

認股權證之條款

有效期：	發行日期起計兩年
面值：	每份面值10.00港元
兌換權：	認股權證持有人有權於兌換期內隨時將其全部或任何認股權證兌換為完整買賣單位之股份（將不會發行零碎股份，但將會於彙集後出售，收益歸於本公司）
兌換期：	由二零零七年十二月十日起至二零零九年十二月九日止
初步兌換價：	每股股份10.00港元（可予調整）
可轉讓性：	可自由轉讓
每手買賣單位：	2,000份

本公司已向聯交所提出申請，要求獲准認股權證及因應認股權證之行使而須予發行之股份上市及買賣。交易之每手買賣單位為2,000份。

待認股權證及因行使附予認股權證之認購權而須予發行之股份獲准於聯交所上市及買賣及符合香港中央結算之股份收納規定後，認股權證及因行使附予認股權證之認購權而須予發行之股份將獲香港中央結算接納為合資格證券，可於認股權證於聯交所買賣開始當日或香港中央結算釐定之其他日期於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間之交易交收須於任何交易日後之第二個交易日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統下進行之活動必須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

以根據公開發售將發行之225,853,983股發售股份計算，將予發行之認股權證總數將為225,853,983份，可供持有人認購同等數目之股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約20%。

董事確認，本公司將根據上市規則確保認股權證於聯交所開始買賣時（即二零零七年十二月十日）有最少300名認股權證持有人。

認股權證之認購價

認股權證將賦予持有人權利，可透過行使一份認股權證，按每股股份10.00港元之初步認購價(可予調整)認購新股份。

認購價10.00港元較：

- (i) 股份於緊接聯合公佈日期前股份之最後交易日(即二零零七年九月二十四日)在聯交所所報之收市價每股股份9.50港元溢價約5.26%；
- (ii) 股份於緊接聯合公佈日期前股份之最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份9.618港元溢價約3.97%；
- (iii) 股份於緊接聯合公佈日期前股份之最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份9.721港元溢價約2.87%；
- (iv) 本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合賬目所列每股股份資產淨值5.30港元溢價約88.68%；及
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份9.65港元溢價約3.63%。

認購價乃參照股份之現行市價而釐定。董事認為認購價及認股權證之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

認股權證證書

待上文「公開發售之條件」一節所載之公開發售條件獲達成(或獲豁免)後，預期認股權證證書將於二零零七年十二月六日或之前寄發予已申請發售股份並已付款之人士，郵誤風險由彼等自行承擔。

發行認股權證須待公開發售完成後方可落實。

公開發售之理由及所得款項用途

董事認為公開發售為本集團提供良機，以籌集資金強化其資本基礎及改善其財務狀況。

假設各股東均接納其配額，公開發售之所得款項估計約為13.55億港元(未扣除開支及包銷佣金)。包銷佣金將支付予3V Capital，為數約1,100萬港元。其他費用

董事會函件

主要包括支付予胡百全律師事務所之律師費、德勤•關黃陳方會計師行之會計師費及快捷財經印刷有限公司之印刷費；該等費用為數合共約300萬港元。所得款項淨額約13.41億港元，本公司擬動用其中約11億港元作擴充土地儲備，約1.5億港元用作償還銀行貸款，而其餘約9,100萬港元則用作日常業務之一般營運資金。

公開發售之預計開支約300萬港元（不包括包銷佣金），將由本公司承擔。

本公司於緊接聯合公佈日期前十二個月並無透過發行任何股本證券籌集資金。

本集團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財政年度之經審核綜合除稅前及除稅後純利如下：

- (i) 截至二零零五年十二月三十一日止財政年度約319,932,000港元（除稅及非經常項目前）或約202,533,000港元（除稅及非經常項目後）；及
- (ii) 截至二零零六年十二月三十一日止財政年度約374,380,000港元（除稅及非經常項目前）或約26,270,000港元（除稅及非經常項目後）。

本公司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經審核綜合資產淨值分別約為4,656,102,000港元及5,944,004,000港元。

根據認購價，新鴻基根據新鴻基不可撤回承諾將認購之發售股份價值為536,455,000港元。

買賣股份及發售股份之風險警告

根據預期時間表，股份將於二零零七年十一月一日起按除權基準買賣。倘3V Capital終止包銷協議，或包銷協議之任何條件未達成（或未獲3V Capital豁免），則公開發售將不會進行。因此，任何按除權基準買賣股份之人士將承擔包銷協議可能不會成為無條件且公開發售可能不會進行之風險。

任何股東或由現在直至包銷協議成為無條件之日有意出售或購買股份之其他人士，如對本身情況有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

股東及有意投資者於買賣股份時務須格外審慎行事。

董事會函件

本公司股權架構之變更

下表載列因公開發售及發行認股權證而導致之本公司股權架構變更：

	於聯合公佈日期 股份數目 股權(%)		緊隨公開		緊隨完成公開		緊隨完成公開		緊隨公開	
			發售完成後 (假設所有股東均 接納其全部配額)		發售完成後 (假設所有股東均 接納其全部配額)		發售完成後 (假設所有股東均 接納其全部配額)		發售完成後 (假設所有股東均 接納其全部配額)	
	股份數目	股權(%)	股份數目	股權(%)	股份數目	股權(%)	股份數目	股權(%)	股份數目	股權(%)
3V Capital	-	-	-	-	-	-	89,115,264	6.57	178,230,528	11.27
Penta	236,648,000	20.95	283,977,600	20.95	331,307,200	20.95	283,977,600	20.95	331,307,200	20.95
新鴻基	447,045,603	39.58	536,454,722	39.58	625,863,841	39.58	536,454,722	39.58	625,863,841	39.58
其他股東	445,576,315	39.47	534,691,579	39.47	623,806,843	39.47	445,576,315	32.90	445,576,315	28.20
總計	<u>1,129,269,918</u>	<u>100.00</u>	<u>1,355,123,901</u>	<u>100.00</u>	<u>1,580,977,884</u>	<u>100.00</u>	<u>1,355,123,901</u>	<u>100.00</u>	<u>1,580,977,884</u>	<u>100.00</u>

隨著公開發售完成後，假設認股權證全面行使，倘合資格股東（不包括新鴻基及Penta）一概無意根據其配額認購發售股份，則3V Capital將成為本公司之主要股東，將擁有因完成公開發售而擴大之本公司已發行股本約6.57%，以及擁有因完成公開發售及認股權證全面行使而擴大之本公司已發行股本約11.27%。

本公司有意於公開發售及發行認股權證完成後維持股份在聯交所之上市地位。因此，本公司承諾將於公開發售及發行認股權證完成後因應需要或規定採取適當之行動，以維持或恢復股份不時之公眾持股量達到最低要求。

建議授出發行股份及認股權證之特別授權

本公司將根據公開發售發行發售股份，以及根據發行認股權證發行認股權證。發售股份及因行使認股權證而須予發行之股份將與當時全部已發行之股份享有相同地位。

發售股份及因行使認股權證而須予發行之股份將與當時全部已發行股份享有同等之派息權益。

本公司將向股東徵求准予授出特別授權，以配發及發行發售股份及發行認股權證。

更新發行股份及購回本公司證券之一般授權

根據本公司於二零零七年五月十八日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」），股東已批准之發行證券及購回本公司股份之一般授權（「一般授權」）分別涉及225,853,983股股份及112,926,991股股份。於股東週年大會後，一般授權一直未經動用。

鑑於公開發售會擴大本公司之已發行股本，董事將根據上市規則第13.36(4)(e)條之規定，於股東特別大會上徵求股東批准，將一般授權由225,853,983股股份增加至271,024,779股股份（即佔因公開發售而擴大之本公司已發行股本約20%）。倘該一般授權未行使部份之百分比數額將與緊隨公開發售前該一般授權未行使部份相同，則在獲得股東在股東特別大會上批准之情況下，上市規則第13.36(4)(e)條准許更新該一般授權。

將於股東特別大會上提呈股東批准更新發行股份及購回本公司證券之一般授權，將授權本公司(i)發行佔不超過本公司因公開發售而擴大之已發行股本20%之新股份，即271,024,780股新股份；及(ii)購回佔不超過本公司因公開發售而擴大之已發行股本10%之本公司證券，即135,512,390股股份，以及佔不超過於股東特別大會通過有關購回本公司證券之決議案日期所有未行使之本公司認股權證所附予之認購權總面值10%之認股權證，即135,512,390份認股權證，附帶認購權總面值為1,355,123,900港元，可按每股股份10.00港元之初步認購價（可予調整）行使兌換135,512,390股股份。

概無股東須就相關決議案而放棄投票。

董事相信更新發行股份之一般授權將令本公司可靈活發行證券以換取現金或於董事認為恰當及適當時，作為收購資產之代價。儘管董事現時無意為本公司進行任何收購事項，亦無計劃透過發行新證券籌集資金，董事相信建議更新發行股份之一般授權符合本公司及股東之整體利益。

遵照上市規則有關以聯交所為第一上市市場購回證券之規定，一份就建議更新購回本公司證券之一般授權之說明函件已載於本通函附錄四。

上市規則之規定

公開發售、發行認股權證、授出發行股份及認股權證之特別授權之建議與更新發行股份及購回本公司證券之一般授權均須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

待股東於股東特別大會上批准公開發售及發行認股權證後，本公司將向聯交所提出申請，要求准予發售股份、認股權證及因應認股權證之行使而須予發行之股份上市及買賣。

載有(其中包括)公開發售資料之章程文件將盡快寄予合資格股東，而根據上市規則之規定，預期於二零零七年十一月十二日或之前寄發。本公司亦會於二零零七年十一月十二日或之前向除外股東寄發章程以供參考。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第145頁至第150頁。本公司將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)(i)公開發售，(ii)發行認股權證，(iii)授出發行股份及認股權證之特別授權之建議，(iv)更新發行股份及購回本公司證券之一般授權。

本通函隨附股東特別大會適用代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，均務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

要求以股數投票方式表決之程序

根據本公司組織章程細則第75條，於任何股東大會上提呈表決之任何決議案，除非於宣佈以舉手方式表決之結果當時或之前或於撤回另一以投票表決之要求時下列人士要求以投票表決，否則均須以舉手方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席並於當時有權於會上投票之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表；或
- (iii) 一位或多位親身出席之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表，彼或彼等代表全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一；或

董事會函件

- (iv) 一位或多位親身出席之股東(或倘股東為公司，其正式授權代表)或受委代表，彼等須持有獲賦予權利於會上投票之本公司股份，而該等股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

推薦意見

董事認為(i)公開發售，(ii)發行認股權證，(iii)授出發行股份及認股權證之特別授權之建議，(iv)更新發行股份及購回本公司證券之一般授權符合本公司及股東整體利益，且就股東而言屬公平合理。因此，董事建議全體股東投票贊成載於股東特別大會通告之所有普通決議案。

其他資料

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要經營範圍包括在中國開發高端住宅、別墅、寫字樓及商用樓宇、物業投資、物業管理及酒店營運。

閣下務請垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位合資格股東 台照
及除外股東 參照

承董事會命
天安中國投資有限公司
主席
李成輝
謹啟

二零零七年十月二十二日

1. 財務資料概要

下文所載本集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合利潤表及綜合資產負債表乃摘錄自本公司有關之已刊發年報。由於本集團在二零零五年採納新香港財務報告準則，已重列二零零四年之財務資料以符合本集團於二零零五年採納之新會計政策。

綜合利潤表

(截至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	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	889,302	1,397,100	1,973,098
銷售成本	(657,803)	(1,196,586)	(1,382,665)
毛利	231,499	200,514	590,433
其他收入	128,476	102,162	74,085
市場及分銷費用	(25,981)	(42,572)	(39,219)
行政費用	(163,719)	(131,742)	(124,592)
其他營運費用	(1,786)	(12,441)	(13,066)
待出售物業轉撥至投資物業			
之公允價值收益	18,045	160,622	—
投資物業公允價值之增加	311,706	132,285	—
物業之減值撥備	(79,788)	(51,784)	(27,889)
呆壞賬準備	(8,313)	(18,212)	(21,290)
待發展物業攤銷	(21,494)	(16,900)	(15,170)
出售一間共同控制公司之收益	150,390	—	—
收購附屬公司額外權益之折讓	1,147	25,290	—
融資成本	(117,346)	(107,086)	(76,353)
應佔聯營公司(虧損)溢利			
— 未計額外中國土地增值稅			
(「土地增值稅」)之除稅後			
(虧損)溢利	(4,081)	15,122	(8,964)
— 以往年度銷售所產生之額外			
土地增值稅	(1,923)	—	—

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
應佔共同控制公司溢利			
— 未計額外土地增值稅			
之除稅後溢利	71,617	82,125	36,158
— 以往年度銷售所產生之額外 土地增值稅	(101,639)	—	—
— 本年度銷售所產生之額外 土地增值稅	(12,430)	—	—
聯營公司權益之減值虧損	—	(17,451)	—
除稅前溢利	374,380	319,932	374,133
稅項			
— 未計額外土地增值稅之 稅務費用	(166,693)	(117,399)	(168,718)
— 以往年度銷售所產生之 額外土地增值稅	(158,074)	—	—
— 本年度銷售所產生之 額外土地增值稅	(23,343)	—	—
	(348,110)	(117,399)	(168,718)
本年度溢利	<u>26,270</u>	<u>202,533</u>	<u>205,415</u>
以下應佔：			
本公司股東	51,496	202,540	183,737
少數股東權益	(25,226)	(7)	21,678
	<u>26,270</u>	<u>202,533</u>	<u>205,415</u>
股息	<u>28,232</u>	—	—
	港仙	港仙	港仙
每股盈利			
基本	<u>4.9</u>	<u>23.1</u>	<u>23.1</u>
攤薄	<u>4.9</u>	<u>23.1</u>	<u>22.8</u>

綜合資產負債表

(十二月三十一日結算)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	590,812	565,052	507,982
收購物業、廠房及設備及 投資物業之按金	76,860	—	—
投資物業	3,042,800	2,305,922	1,214,400
無形資產	7,142	7,013	—
待發展物業	1,415,251	1,161,723	896,360
收購待發展物業之按金	1,791,745	1,568,406	1,775,050
土地使用權預付租賃款項	34,138	31,319	29,766
於聯營公司之權益	540,550	540,312	521,084
於共同控制公司之權益	631,102	716,854	844,817
其他投資	—	—	40,737
證券投資	—	—	3,877
可供出售投資	3,306	3,202	—
少數股東欠款	—	8,574	3,314
商譽	39,386	39,386	39,386
應收分期付款	50,340	45,475	92,009
遞延稅項資產	4,039	4,950	—
	<u>8,227,471</u>	<u>6,998,188</u>	<u>5,968,782</u>
流動資產			
於中國之物業存貨			
— 發展中	324,553	400,037	1,375,767
— 已竣工	880,258	969,441	762,151
其他存貨	38,566	34,929	35,476
聯營公司欠款	12,369	14,188	—
共同控制公司欠款	67,370	1,279	—
少數股東欠款	24,601	3,377	—
應收貸款	62,131	61,715	19,373
應收分期付款	32,965	43,738	8,479
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款	479,177	528,534	638,296
土地使用權預付租賃款項	1,036	924	718
證券投資	—	—	7,860
持作買賣投資	11,579	9,787	—
預繳稅項	26,319	14,879	14,352
用作抵押之銀行存款	306,878	68,270	75,647
銀行結存及現金	369,625	565,673	451,762
	<u>2,637,427</u>	<u>2,716,771</u>	<u>3,389,881</u>
分類為待售之資產	—	186,005	—
	<u>2,637,427</u>	<u>2,902,776</u>	<u>3,389,881</u>

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	881,796	1,181,929	969,729
預售樓宇按金	135,994	84,896	158,625
稅項負債	52,842	92,792	49,290
應付少數股東股息	8,109	12,335	3,986
付息借款	712,841	1,532,320	1,673,852
免息借款	156,978	143,060	168,085
	<u>1,948,560</u>	<u>3,047,332</u>	<u>3,023,567</u>
流動資產(負債)淨值	<u>688,867</u>	<u>(144,556)</u>	<u>366,314</u>
總資產減流動負債	<u><u>8,916,338</u></u>	<u><u>6,853,632</u></u>	<u><u>6,335,096</u></u>
股本及儲備			
股本	225,854	175,094	175,094
儲備	5,718,150	4,481,008	4,181,310
	<u>5,944,004</u>	<u>4,656,102</u>	<u>4,356,404</u>
本公司股東應佔之權益	5,944,004	4,656,102	4,356,404
少數股東權益	407,173	416,889	451,110
	<u>6,351,177</u>	<u>5,072,991</u>	<u>4,807,514</u>
非流動負債			
貿易應付賬款	—	4,644	—
付息借款	1,264,777	747,344	528,538
免息借款	60,143	72,664	149,087
一名租戶之遞延租金收入	107,882	110,648	—
租戶之租金按金	14,332	15,306	—
會籍債券	32,591	30,205	51,485
遞延稅項負債	1,085,436	799,830	798,472
	<u>2,565,161</u>	<u>1,780,641</u>	<u>1,527,582</u>
	<u><u>8,916,338</u></u>	<u><u>6,853,632</u></u>	<u><u>6,335,096</u></u>

2. 本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表

以下為本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核財務報表及財務報表附註，乃摘錄自本公司二零零六年之年報：

綜合利潤表

(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
營業額	6	889,302	1,397,100
銷售成本		(657,803)	(1,196,586)
毛利		231,499	200,514
其他收入	7	128,476	102,162
市場及分銷費用		(25,981)	(42,572)
行政費用		(163,719)	(131,742)
其他營運費用		(1,786)	(12,441)
待出售物業轉撥至投資			
物業之公允價值收益		18,045	160,622
投資物業公允價值之增加		311,706	132,285
物業之減值撥備		(79,788)	(51,784)
呆壞賬準備		(8,313)	(18,212)
待發展物業攤銷		(21,494)	(16,900)
出售一間共同控制公司之收益	8	150,390	—
收購附屬公司額外權益之折讓	9	1,147	25,290
融資成本	10	(117,346)	(107,086)
應佔聯營公司(虧損)溢利			
— 未計額外中國土地增值稅 (「土地增值稅」)之 除稅後(虧損)溢利		(4,081)	15,122
— 以往年度銷售所產生之額外 土地增值稅	*	(1,923)	—
應佔共同控制公司溢利			
— 未計額外土地增值稅 之除稅後溢利		71,617	82,125
— 以往年度銷售所產生之額外 土地增值稅	*	(101,639)	—
— 本年度銷售所產生之額外 土地增值稅	*	(12,430)	—
聯營公司權益之減值虧損	23c	—	(17,451)
除稅前溢利		374,380	319,932

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項	11		
— 未計額外土地增值稅之 稅務費用		(166,693)	(117,399)
— 以往年度銷售所產生之額外 土地增值稅	*	(158,074)	—
— 本年度銷售所產生之額外 土地增值稅	*	(23,343)	—
		<u>(348,110)</u>	<u>(117,399)</u>
本年度溢利	12	<u>26,270</u>	<u>202,533</u>
以下應佔：			
本公司股東		51,496	202,540
少數股東權益		(25,226)	(7)
		<u>26,270</u>	<u>202,533</u>
股息	15	<u>28,232</u>	<u>—</u>
		港仙	港仙
每股盈利	16		
基本		<u>4.9</u>	<u>23.1</u>
攤薄		<u>4.9</u>	<u>23.1</u>

* 請參閱附註16之額外土地增值稅對本公司股東應佔溢利及每股盈利之影響概要。

綜合資產負債表

(二零零六年十二月三十一日結算)

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	590,812	565,052
收購物業、廠房及設備 及投資物業之按金		76,860	—
投資物業	18	3,042,800	2,305,922
無形資產	19	7,142	7,013
待發展物業	20	1,415,251	1,161,723
收購待發展物業之按金		1,791,745	1,568,406
土地使用權預付租賃款項	21	34,138	31,319
於聯營公司之權益	23	540,550	540,312
於共同控制公司之權益	24	631,102	716,854
可供出售投資	25	3,306	3,202
少數股東欠款		—	8,574
商譽	26	39,386	39,386
應收分期付款	27	50,340	45,475
遞延稅項資產	41	4,039	4,950
		<u>8,227,471</u>	<u>6,998,188</u>
流動資產			
於中國之物業存貨	28		
— 發展中		324,553	400,037
— 已竣工		880,258	969,441
其他存貨	29	38,566	34,929
聯營公司欠款		12,369	14,188
共同控制公司欠款		67,370	1,279
少數股東欠款		24,601	3,377
應收貸款	30	62,131	61,715
應收分期付款	27	32,965	43,738
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款	31	479,177	528,534
土地使用權預付租賃款項	21	1,036	924
持作買賣投資	32	11,579	9,787
預繳稅項		26,319	14,879
用作抵押之銀行存款	47	306,878	68,270
銀行結存及現金		369,625	565,673
		<u>2,637,427</u>	<u>2,716,771</u>
分類為待售之資產	33	—	186,005
		<u>2,637,427</u>	<u>2,902,776</u>

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	34	881,796	1,181,929
預售樓宇按金		135,994	84,896
稅項負債		52,842	92,792
應付少數股東股息		8,109	12,335
付息借款	37	712,841	1,532,320
免息借款	38	156,978	143,060
		<u>1,948,560</u>	<u>3,047,332</u>
流動資產(負債)淨值		<u>688,867</u>	<u>(144,556)</u>
總資產減流動負債		<u><u>8,916,338</u></u>	<u><u>6,853,632</u></u>
股本及儲備			
股本	35	225,854	175,094
儲備	36	5,718,150	4,481,008
本公司股東應佔之權益		5,944,004	4,656,102
少數股東權益		407,173	416,889
權益總額		<u>6,351,177</u>	<u>5,072,991</u>
非流動負債			
貿易應付賬款		—	4,644
付息借款	37	1,264,777	747,344
免息借款	38	60,143	72,664
一名租戶之遞延租金收入	39	107,882	110,648
租戶之租金按金		14,332	15,306
會籍債券	40	32,591	30,205
遞延稅項負債	41	1,085,436	799,830
		<u>2,565,161</u>	<u>1,780,641</u>
		<u><u>8,916,338</u></u>	<u><u>6,853,632</u></u>

公司資產負債表

(二零零六年十二月三十一日結算)

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	1,968	1,958
於附屬公司之權益	22	4,160,138	3,502,851
於共同控制公司之權益	24	5,920	5,876
		<u>4,168,026</u>	<u>3,510,685</u>
流動資產			
其他應收賬款、按金及預付款		2,885	11,721
附屬公司欠款		1,490,314	761,765
銀行結存及現金		47,030	1,111
		<u>1,540,229</u>	<u>774,597</u>
流動負債			
其他應付賬款		12,012	11,789
稅項負債		13,914	13,914
附息借款	37	50,126	201,018
免息借款	38	30,459	70,320
		<u>106,511</u>	<u>297,041</u>
流動資產淨值		<u>1,433,718</u>	<u>477,556</u>
總資產減流動負債		<u><u>5,601,744</u></u>	<u><u>3,988,241</u></u>
股本及儲備			
股本	35	225,854	175,094
儲備	36	5,187,018	3,734,318
		<u>5,412,872</u>	<u>3,909,412</u>
非流動負債			
附息借款	37	188,405	78,405
免息借款	38	467	424
		<u>188,872</u>	<u>78,829</u>
		<u><u>5,601,744</u></u>	<u><u>3,988,241</u></u>

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									少數股東		
	股本	股本溢價	特殊資本儲備	認股權證儲備	資本贖回儲備	滙兌浮動儲備	重估儲備	其他儲備	累計溢利	總計	權益	總計
	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
於二零零五年一月一日	175,094	357,164	1,417,669	-	130,691	(28,530)	(23,244)	7,532	2,335,042	4,371,418	470,471	4,841,889
可供出售投資公允價值變動之收益	-	-	-	-	-	-	24,011	-	-	24,011	-	24,011
因收購附屬公司額外權益而作出重估	-	-	-	-	-	-	-	(3,733)	-	(3,733)	3,733	-
換算海外業務所產生之滙兌差異	-	-	-	-	-	40,888	-	-	-	40,888	8,354	49,242
應佔聯營公司及共同控制公司直接於權益確認之權益變動	-	-	-	-	-	12,753	-	-	-	12,753	-	12,753
直接於權益確認之												
收支淨額	-	-	-	-	-	53,641	24,011	(3,733)	-	73,919	12,087	86,006
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	202,540	202,540	(7)	202,533
於出售物業時所實現之儲備	-	-	-	-	-	-	-	425	-	425	-	425
本年度確認之收支總額	-	-	-	-	-	53,641	24,011	(3,308)	202,540	276,884	12,080	288,964
發行認股權證	-	-	-	7,800	-	-	-	-	-	7,800	-	7,800
少數股東之資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142	142
因收購附屬公司額外權益而導致少數股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,578)	(50,578)
轉撥至其他儲備	-	-	-	-	-	-	-	647	(647)	-	-	-
股息分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,226)	(15,226)
於二零零五年十二月三十一日	175,094	357,164	1,417,669	7,800	130,691	25,111	767	4,871	2,536,935	4,656,102	416,889	5,072,991

	本公司股東應佔									少數股東		
	股本	股本溢價	特殊資本儲備	認股權證儲備	資本贖回儲備	滙兌浮動儲備	重估儲備	其他儲備	累計溢利	總計	權益	總計
	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
於二零零六年一月一日	175,094	357,164	1,417,669	7,800	130,691	25,111	767	4,871	2,536,935	4,656,102	416,889	5,072,991
轉撥至投資物業之物業												
重估盈餘(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	3,519	-	-	3,519	-	3,519
換算海外業務所												
產生之滙兌差異	-	-	-	-	-	129,557	-	-	-	129,557	17,407	146,964
應佔聯營公司及共同												
控制公司直接於權益												
確認之權益變動	-	-	-	-	-	27,938	-	-	-	27,938	-	27,938
於出售一間共同控制												
公司時轉撥至損益	-	-	-	-	-	(1,258)	-	-	-	(1,258)	-	(1,258)
直接於權益確認												
之收支淨額	-	-	-	-	-	156,237	3,519	-	-	159,756	17,407	177,163
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	51,496	51,496	(25,226)	26,270
於出售物業時所												
實現之儲備	-	-	-	-	-	-	-	412	-	412	-	412
於出售可供出售投資時												
轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	(1,516)	-	-	(1,516)	-	(1,516)
本年度確認之收支總額	-	-	-	-	-	156,237	2,003	412	51,496	210,148	(7,819)	202,329
發行股份	50,760	1,058,440	-	-	-	-	-	-	-	1,109,200	-	1,109,200
發行股份費用	-	(31,446)	-	-	-	-	-	-	-	(31,446)	-	(31,446)
於行使認股權證時												
將認股權證儲備												
轉撥至股本溢價	-	7,800	-	(7,800)	-	-	-	-	-	-	-	-
因收購附屬公司額外												
權益而導致少數												
股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,765)	(1,765)
股息分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132)	(132)
於二零零六年												
十二月三十一日	225,854	1,391,958	1,417,669	-	130,691	181,348	2,770	5,283	2,588,431	5,944,004	407,173	6,351,177

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
營運業務		
除稅前溢利	374,380	319,932
調整：		
其他收入		
— 股息收入	(684)	(551)
— 銀行存款及應收賬款利息收入	(25,253)	(8,994)
— 非流動免息應收賬款之估算利息收入	(7,612)	(7,393)
— 持作買賣投資公允價值之增加	(659)	(1,786)
— 金融負債公允價值變動之收益	(3,416)	(9,144)
— 免除過往年度已計提未付利息	—	(19,420)
其他營運費用		
— 出售投資物業之虧損	—	1,190
— 出售一間共同控制公司之虧損	—	3,287
— 出售可供出售投資之虧損	1,786	—
— 金融資產公允價值變動之虧損	—	3,802
待出售物業轉撥至投資物業之 公允價值收益	(18,045)	(160,622)
投資物業公允價值之增加	(311,706)	(132,285)
物業之減值撥備	79,788	51,784
呆壞賬準備	8,313	18,212
出售一間共同控制公司之收益	(150,390)	—
收購附屬公司額外權益之折讓	(1,147)	(25,290)
應佔聯營公司虧損(溢利)	6,004	(15,122)
應佔共同控制公司虧損(溢利)	42,452	(82,125)
聯營公司權益之減值虧損	—	17,451
融資成本	117,346	107,086
折舊及攤銷	54,189	43,593
出售及註銷物業、廠房及設備之虧損	339	249
營運資金變動前之營運現金流入	165,685	103,854
於中國之物業存貨減少	9,135	228,459
待發展物業及收購待發展物業之按金增加	(413,465)	(304,669)
其他存貨(增加)減少	(3,637)	547
貿易及其他應收賬款、按金及預付款減少	41,473	80,907
應收分期付款減少	10,786	281
貿易及其他應付賬款(減少)增加	(151,616)	334,985
預售樓宇定金增加(減少)	51,098	(73,729)
一名租戶之遞延租金收入減少	(2,766)	—
租戶之租金按金(減少)增加	(974)	15,306
(用於)來自營運業務之現金	(294,281)	385,941
已付中國所得稅及土地增值稅	(135,533)	(80,700)
中國所得稅退稅	—	289
(用於)來自營運業務之現金淨值	(429,814)	305,530

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資業務		
已收利息	23,698	18,515
已收股息來自		
— 聯營公司	1,249	7,231
— 共同控制公司	1,262	60,324
— 可供出售投資及持作買賣投資	684	551
購買物業、廠房及設備	(84,723)	(45,067)
出售物業、廠房及設備所得	3,603	918
購買投資物業	(293,781)	(47,272)
出售投資物業所得	5,353	10,362
土地使用權預付租賃款項	—	(324)
購買無形資產	—	(7,099)
購買附屬公司額外權益	(618)	(25,288)
股本投入至一間共同控制公司	(700)	—
股本投入至一間聯營公司	—	(32,456)
出售一間共同控制公司所得	136,893	7,759
來自聯營公司之還款	3,551	8,628
借款予共同控制公司	(2,410)	—
來自共同控制公司之還款	—	15,647
借款予少數股東	(12,144)	(13,012)
購買持作買賣投資	(4,980)	—
出售持作買賣投資所得	4,000	—
出售可供出售投資所得	59,390	—
來自所投資公司之還款	—	2,830
給予貸款	(416)	(42,342)
用作抵押之銀行存款(增加)減少	(238,608)	7,377
用於投資業務之現金淨值	(398,697)	(72,718)
融資業務		
已付利息	(128,611)	(124,622)
已付少數股東股息	(4,358)	(6,877)
發行股份所得款項	1,109,200	—
發行股份費用	(31,446)	—
新借銀行及其他貸款	1,476,146	1,472,716
歸還銀行及其他貸款	(1,786,752)	(1,472,080)
來自少數股東借款	2,463	—
歸還少數股東借款	—	(33,620)
來自少數股東之股本投入	—	142
歸還前少數股東借款	(49,855)	—
來自聯營公司借款	3,282	3,965
來自共同控制公司借款	41,706	—
歸還共同控制公司借款	—	(39,739)
會籍債券借款	1,003	395
來自(用於)融資業務之現金淨值	632,778	(199,720)

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金及現金等值項目(減少)增加淨額	(195,733)	33,092
於一月一日之現金及現金等值項目金額	499,339	437,859
外匯兌換率改變之影響	50,014	28,388
於十二月三十一日之現金及 現金等值項目金額	<u>353,620</u>	<u>499,339</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	369,625	565,673
銀行透支	(16,005)	(66,334)
	<u>353,620</u>	<u>499,339</u>

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. 概括

本公司為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處地址及主要營業地點於本年報「公司資料」一節中披露。

本集團主要從事物業發展及投資、銷售建築物料、高爾夫球場營運、酒店及物業管理及投資控股。

2. 應用新訂香港財務報告準則

於本年度，本集團及本公司首次應用多項由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新準則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。採納該等新香港財務報告準則對本會計年度或過往會計年度之業績及財務狀況編制及呈列方式並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

未生效之新訂會計準則可能產生之影響

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本集團現仍未能合適地評估因應用該等新訂準則、修訂或詮釋而可能產生之影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營業分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號 「嚴重通貨膨脹經濟中之財務報告」之重列方法 ³
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 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 ⁵
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 ⁶
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 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	特許權服務安排 ⁸

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。

⁸ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

3. 重要會計政策

誠如下列會計政策所述，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公允價值計算者除外。

財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合賬目編製準則

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制之實體（其附屬公司）之財務報表。控制是指本公司有權力掌管該實體之財務及營運政策，從而自其經營活動獲得利益。

於年內所收購或出售之附屬公司，其業績乃由收購日期起或至出售日期止（如適用）計算在綜合利潤表內。

如有需要，本集團會就附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目內抵銷。

少數股東權益應佔之綜合附屬公司資產淨值與本集團所佔之權益分開列賬。少數股東所佔資產淨值包括其於原業務合併日期之應佔數額，以及自合併日期起少數股東應佔權益的變動。倘少數股東所佔的虧損超逾少數股東於該附屬公司應佔的股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司的虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

業務合併

收購附屬公司乃採用收購法處理。收購成本乃按為換取被收購方控制權而於交易日期所付出之資產、所產生或承擔之負債及本集團所發行之股本權益工具之公允價值總額，及任何業務合併之直接應佔成本計算。被收購方符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件之可確定資產、負債及或有負債，須按其於收購日期之公允價值確認。

收購產生之商譽，即為業務合併成本超出本集團於已確認之可確定資產、負債及或有負債之公允價值淨額所佔權益之差額，被確認為資產，並首先按成本計算。如在重新評估後，本集團於被收購方之可確定資產、負債及或有負債的公允價值淨額所佔權益超過業務合併成本，該等超出之部份立即在損益內確認。

被收購方之少數股東權益首先按少數股東所佔已確認之資產、負債及或有負債之公允價值淨額計算。

商譽

於二零零五年一月一日之前自收購所產生之商譽

收購一間附屬公司（協議日期為於二零零五年一月一日之前）所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確定資產及負債公允價值之權益之差額。

對於原先已資本化之商譽，本集團自二零零五年一月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽每年及當有跡象顯示與商譽有關之產生現金單位有可能發生減值時進行減值測試（見下文會計政策）。

於二零零五年一月一日或之後自收購所產生之商譽

收購一間附屬公司（協議日期為於二零零五年一月一日或之後）所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確定資產、負債及或有負債公允價值之權益之差額。有關商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司所產生之已資本化商譽乃於綜合資產負債表內分開列賬。

已資本化商譽之減值測試

就減值測試而言，收購附屬公司所產生之商譽乃被分配到各個預期從收購之協同效應中受益之有關產生現金單位，或產生現金單位之組別。已獲配商譽之產生現金單位每年及有跡象顯示該單位有可能出現減值時進行減值測試。就於某個財政年度收購所產生之商譽而言，已獲配商譽之產生現金單位於該財政年度完結前進行減值測試。當產生現金單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配至削減任何已分配到該單位之商譽賬面值，及其後以單位內各資產之賬面值為基準按比例分配到該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合利潤表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後於出售附屬公司時，其所屬已資本化但還未減值之商譽金額計入出售之損益金額內。

收購附屬公司額外權益

當本集團增加其於本公司已控制企業之權益時，該收購所產生之商譽乃指收購額外權益之成本與本集團應佔可確定資產、負債及或有負債公允價值之增加的差額。重估該附屬公司所有可確定資產、負債及或有負債所產生之重估盈餘(虧損)並不會於綜合資產負債表內確認。公允價值(即代價減商譽)與收購額外權益之淨資產賬面值的差額被確認為儲備變動。此差額乃指自原收購日本集團於該附屬公司所增加權益應佔之重估差額。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本值扣除任何已確定之減值虧損於本公司之資產負債表內列賬。

於聯營公司之權益

聯營公司乃指投資方對其有重大影響力之實體，且並非附屬公司或共同控制公司。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法計入綜合財務報表，惟分類為待售之投資除外，此投資需按香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產和終止經營」處理。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團於收購後應佔該聯營公司資產淨值之變動作出調整，以及減去任何已確定之減值虧損。當本集團應佔某聯營公司之虧損相等於或超出其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司部份投資淨額之任何長期權益)，則本集團不再繼續確認其應佔之進一步虧損。當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時，才會以該等金額為限，額外為應佔之虧損撥備及確認負債。

於二零零五年一月一日之前自收購所產生之商譽

收購成本超逾本集團於收購當日應佔聯營公司已確認之可確定資產及負債公允價值淨額之差額被確認為商譽。自二零零五年一月一日起，本集團不再繼續攤銷商譽，而有關商譽則包括在投資之賬面值內，並作為投資的一部份以作減值評估。

於二零零五年一月一日或之後自收購所產生之商譽

收購成本超逾本集團於收購當日應佔聯營公司已確認之可確定資產、負債及或有負債公允價值淨額之差額被確認為商譽。商譽包括在投資之賬面值內，並作為投資的一部份以作減值評估。

本集團應佔之可確定資產，負債及或有負債的公允價值淨額超逾收購成本之差額於重新評估後立即在損益內確認。

當集團個體與本集團之聯營公司進行交易，則按本集團所佔有關聯營公司之權益為限抵銷損益。

合營企業

共同控制公司

合營企業安排若涉及設立一家各合營者共同控制其商業活動之獨立個體，該合營企業則稱為共同控制公司。

共同控制公司之業績、資產及負債乃以權益會計法計入綜合財務報表，惟分類為待售之投資除外，此投資需按香港財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產和終止經營」處理。根據權益法，於共同控制公司之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團於收購後應佔該共同控制公司之損益及權益變動作出調整，以及減去任何已確定之減值虧損。當本集團應佔某共同控制公司之虧損相等於或超出其於該共同控制公司之權益（包括實質上構成本集團於該共同控制公司部份投資淨額之任何長期權益），則本集團不再繼續確認其應佔之進一步虧損。當本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制公司作出付款時，才會以該等金額為限，額外為應佔之虧損撥備及確認負債。

於二零零五年一月一日之前自收購所產生之商譽

收購成本超逾本集團於收購當日應佔共同控制公司已確認之可確定資產及負債公允價值淨額之差額被確認為商譽。自二零零五年一月一日起，本集團不再繼續攤銷商譽，而有關商譽則包括在投資之賬面值內，並作為投資的一部分以作減值評估。

於二零零五年一月一日或之後自收購所產生之折讓

本集團應佔之可確認資產，負債及或有負債的公允價值淨額超逾收購成本之差額於重新評估後立即在損益內確認。

當集團個體與本集團之共同控制公司進行交易，則未實現損益以本集團於有關共同控制公司中之權益為限抵銷。若未實現虧損顯示所轉讓之資產發生減值，則此虧損需全額確認。

本公司於共同控制公司之投資，乃按成本值扣除任何已確定減值虧損列賬。本公司只按已收及應收的股息計算共同控制公司的業績。

其他合營企業安排

當投資項目是以合營企業架構成立，而本集團並不因此與其他合營者共同控制此合營企業時，本集團會將其視為附屬公司（當本集團擁有權力監管其財務及經營政策）、聯營公司（當本集團可對其發揮重大影響力）、或其他投資（當本集團不能控制及發揮重大影響力）。

待售非流動資產

若非流動資產之賬面值主要是透過出售交易收回，而非透過持續使用，則分類為待售資產。當出售之可能性很高，同時該資產可以現時狀態即時出售者，方能視為達到上述條件。

待售之非流動資產以資產原先之賬面值或公允價值扣除出售成本之較低者入賬，惟金融資產需以公允價值計量除外。

金融工具

當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時，金融資產及金融負債便於資產負債表確認。金融資產及金融負債按公允價值首次確認。因收購或發行金融資產及金融負債而直接應佔之交易成本(透過損益按公允價值處理之金融資產及金融負債除外)乃於首次確認時按適用情況加入或扣自該金融資產或金融負債之公允價值。收購透過損益按公允價值處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本立即於損益內確認。

金融資產

本集團及本公司之金融資產歸入下列四個類別之其中一個，包括透過損益按公允價值處理之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期日之投資及可供出售之金融資產。所有透過正常方式購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及取消確認。透過正常方式進行之購買或出售乃按市場規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。就各類金融資產所採納之會計政策乃載於下文。

透過損益按公允價值處理之金融資產

透過損益按公允價值處理之金融資產包括持作買賣投資。於首次確認後之各結算日，透過損益按公允價值處理之金融資產乃按公允價值計量，而公允價值之變動在變動產生期間直接在損益內確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於首次確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收賬款、應收分期付款、應收貸款、聯營公司欠款、共同控制公司欠款及少數股東欠款)均採用實際利率法按攤銷成本減任何已確定減值虧損入賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產出現減值時於損益中確認，並按該資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量之現值間的差額計量。當日後資產之可收回數額增加，並可客觀地證實是於確認減值後發生之事件引致，則減值虧損予以回撥，惟該資產於減值被回撥之日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，其須指定為可供出售金融資產或未有劃分為透過損益按公允價值處理之金融資產、貸款和應收款項或持有至到期日之投資。於首次確認後之各結算日，可供出售金融資產按公允價值計算。公允價值之變動於權益確認，直至該金融資產被出售或決定有所減值，屆時過往於權益確認之累計收入或虧損會自權益剔除，並於損益賬確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬確認。可供出售之股權投資之減值虧損將不會於以後期間透過損益撥回。就可供出售債權性投資而言，若日後此投資之公允價值上升，並可客觀地證實是於確認減值虧損後發生之事件而引致，則減值虧損將會撥回。

該等並無活躍市場之市價報價，及其公允價值未能可靠計量的可供出售股權投資，及與該等股本權益工具關連且必須透過交付這類股權投資作結算之衍生工具，於首次確認後之各個結算日按成本值減任何已確定減值虧損計算。倘具備客觀證明資產減值，則減值虧損於損益內確認。減值虧損數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間之差額計算。有關減值虧損將不會於以後期間撥回。

金融負債及股本權益

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

股本權益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。就金融負債及股本權益工具所採納之會計政策乃載於下文。

金融負債

金融負債包括付息及免息借款，貿易及其他應付賬款及會籍債券，於確認後乃採用實際利息法按攤銷成本計量。

股本權益工具

本公司所發行之股本權益工具按所收取金額扣除直接發行成本入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約是因指定債務人未能按債務票據之原有或經修改條款如期付款時，發行者需支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團及本公司已發行及並不是以透過損益按公允價值處理之財務擔保合約首次以公允價值減發行財務擔保合約之直接交易費用確認。於首次確認後，本集團以(i)按照香港會計準則第37號「撥備、或有負債及或有資產」釐定之金額及(ii)首次確認之金額減(當合適時)按照香港會計準則第18號「收入」確認之累計攤銷兩者中之較高者計量財務擔保合約。

取消確認

若從資產收取現金流量之權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團或本公司已將其於金融資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

當有關合約之特定責任獲解除、取消或到期，金融負債則取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

發展物業

待出售之已建成物業和發展中物業均以成本值或可變現淨值之較低者入賬。成本包括土地成本、發展費用、其他應佔成本及資本化之借貸成本。可變現淨值乃按管理階層根據現行市場環境而作出估計。當營業租賃開始時，發展物業以公允價值轉撥至投資物業，賬面值與公允價值之差額直接確認於損益內。

待發展物業

待發展物業包含購買土地使用權之代價，開發費用及使該土地使用權達到適合物業開發所需之狀態的其他直接成本。購買土地使用權之代價為持作將來發展之土地使用權乃以成本值扣除累計分攤及任何已確定之減值虧損入賬。開發費用及使該土地使用權達到適合物業開發所需之狀態的其他直接成本乃以成本值扣除任何已確定之減值虧損入賬。

待發展物業攤銷乃以直接法按有關租賃期於損益內扣除。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)以成本值扣除其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備(在建工程除外)之折舊以直線法，按該資產估計可使用之年期及考慮其殘值撤銷其成本值。採用之折舊年率如下：

中期租約之樓宇	按租約剩餘年期
中期租約之高爾夫球場	按租約剩餘年期
廠房及機器	4% – 8%
其他	20% – 30%

在建工程指用作生產或自用之興建中物業、廠房及設備。在建工程以成本值扣除任何已確認減值虧損列賬。於工程完成及可供預期使用時，在建工程分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產按其他物業資產之相同基準進行折舊，於可供擬定用途時開始計算。

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任何未來經濟利益時取消確認。資產取消確認所產生之任何收益或虧損(按該項目之出售所得款項淨額及賬面值間之差額計算)於該項目取消確認之年度計入利潤表。

當有證據顯示物業不作自用時，該自用物以公允價值轉撥至投資物業。賬面值與公允價值之差額於轉撥當日於權益內確認。

投資物業

投資物業指為獲得租金收益或資本增值或兩者兼備而持有之物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括所有有關的直接支出)計量。於首次確認後，投資物業按公允價值模式入賬。公允價值變動所產生之收益或虧損直接於產生期間確認為損益。

投資物業於出售時或當投資物業永久地不再使用或當出售該資產預期不會產生任何未來經濟利益時取消確認。資產取消確認所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於該項目取消確認之年度計入綜合利潤表。

無形資產

在首次確認時，分開收購及從業務合併收購回來之無形資產分別以成本值及公允價值確認。於首次確認後，具明確可使用年期之無形資產以成本值扣除累計攤銷和任何累計減值虧損。具明確可使用年期之無形資產之攤銷乃按其估計可使用年期以直線法計提。

取消確認無形資產之收益或虧損以出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並在取消確認資產時在利潤表中確認。

減值虧損(商譽除外)

於各結算日，本集團會檢討其有形和具明確可使用年期之無形資產的賬面值，以確定是否有任何迹象顯示這些資產已發生減值損失。如果估計資產的可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面值減少至其可收回金額。減值損失會立即確認為費用。

如果減值損失在以後撥回，該資產的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值，但增加後的賬面值不能超過該資產以前年度未確認減值損失時的賬面值。減值損失的撥回立即確認為收入。

租賃

如果租賃條款將所涉及擁有權之絕大部份風險和回報轉讓給承租人時，該租賃則歸類為融資租賃。所有其他租賃則歸類為營業租賃。

按融資租賃持有的資產按租賃開始時之公允價值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團資產。出租人相應承擔的負債則會在資產負債表上列作融資租賃承擔。租賃付款按比例於融資費用及減少租賃承擔之間作出分配，從而使該等負債之應付餘額之息率固定。融資費用於損益中直接扣除。

營業租賃下之應收(應付)租金以直線法按有關租賃期於利潤表內加入(扣除)。用作鼓勵訂立營業租賃之已收及應收利益以直線法按有關租賃期確認為租金減少之部份。

租賃土地及樓宇

租賃土地及樓宇之土地及樓宇部份應視乎租賃類別獨立入賬。若租賃土地之產權在租賃期結束時並不會轉至承租人，則被分類為營業租賃，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概以融資租賃處理。

其他存貨

其他存貨以成本值或可變現淨值之較低者入賬，成本以加權平均成本之方法計算。

借貸成本

因購買、建造或生產合格資產(即需要一段較長時期作準備以作既定用途或銷售之資產)而直接產生的借貸成本會被資本化為該資產成本之一部分，當資產可大致上用作既定用途或出售時這些借貸成本亦會停止被資本化。

所有其餘借貸成本發生時均確認為當期費用。

稅項

所得稅支出乃指本期應付稅項加上遞延稅項之總額。

本期應付稅項乃按本年度之應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可獲減免之收支項目，亦不包括利潤表內毋須課稅或不獲減免之項目，故應課稅溢利與利潤表所列示之淨溢利所有不同。即期稅務負債乃按結算日已實行之稅率計算。

遞延稅項乃按財務報表所載資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差異而確認，並採用資產負債表負債法計算。一切應課稅臨時差異一般確認為遞延稅項負債，及倘應課稅溢利可能足以抵銷可獲減免之臨時差異，則確認為遞延稅項資產。倘因商譽或首次確認(業務綜合除外)交易之其他資產負債而產生之臨時差異不會影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各結算日審核，及調低至再無可能有應課稅溢利足以撥回全部或部份資產。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項將於利潤表扣除或計入利潤表，除非遞延稅項與直接於權益扣除或計入權益之項目有關，在此情況下則遞延稅項亦計入權益內。

收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計算。收入指日常業務運作中所供應貨品及服務(扣除折扣)之應收賬款。

供銷售發展物業之收入於已發出的樓宇竣工證或簽訂具有法律約束力之銷售協議時(以兩者之較後時間為準)確認。在建築期完成前整個發展物業出售所得的溢利或虧損，乃當一個有約束力的銷售合同成為無條件及於擁有權之風險及回報已轉讓給買方時被確認。已收取的預售樓宇定金則列入資產負債表之流動負債內。

銷售其他貨品乃按貨品付運及已將貨品權益轉至客戶時確認入賬。

高爾夫球場營運及酒店及物業管理收入於提供服務時確認。

金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率計提，而實際利率為透過金融資產之預期可用年期將估計未來現金收入折現至該資產之賬面淨值之比率。

從投資收取之股息收入在本集團確定有收取權利時被確認。

外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率換算為相關功能貨幣(即該實體主要經營之經濟地區之貨幣)記賬。於各結算日，以外幣為定值之貨幣項目均按結算日之適用匯率重新換算。按公允價值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允價值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之滙兌差額均於彼等產生期間於損益內確認。以公允價值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之滙兌差額於該期間列作損益，惟換算直接於權益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，滙兌差額亦直接於權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及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)，而其收入及支出乃按該年度之平均匯率進行換算，除非

匯率於該期間內出動大幅波動則作別論，於此情況下，則採用交易當日之適用匯率。所產生之滙兌差額(如有)乃確認作權益之獨立部份(滙兌浮動儲備)。該等滙兌差額乃於海外業務被出售期間在損益賬內確認。

於二零零五年一月一日或以後，於收購海外業務時產生之有關所收購可確定資產之商譽及公允價值調整乃處理為該海外經營業務之資產及負債，並按於結算日之適用匯率進行換算。產生之滙兌差額乃於滙兌浮動儲備內確認。

於二零零五年一月一日前因收購海外業務所產生之商譽和公允價值調整當作收購者之非貨幣性外幣項目處理，並按收購日之歷史兌換率計算。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃、國家監管退休福利計劃及強制性公積金計劃的供款於僱員提供有權收取供款之服務時計作開支。

4. 不確定性估計之主要來源

於應用本集團及本公司之會計政策(如附註3所述)時，管理層作出下列估計，該等估計存在可能導致下一個財務年度資產及負債賬面值有重大調整之嚴重風險。

呆壞賬準備

本集團及本公司呆壞賬準備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等應收賬款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括客戶及借款人之現時信譽及過往收款歷史記錄。倘本集團客戶及借款人財務狀況日趨惡化，削弱其付款能力，則須提撥額外準備。

商譽之預計減值

釐定商譽是否減值須對獲分配商譽之產生現金單位之使用價值作出估計。使用價值計算要求本集團估計預期賺取自產生現金單位之日後現金流量及合適之折現率以計算現值。於二零零六年十二月三十一日，商譽之賬面價值為39,386,000港元。可收回金額計算方法之詳情披露於附註26。

投資物業公允價值之估計

於結算日，投資物業是按獨立專業評估師之評估，以公允價值入賬。評估師於決定公允價值時乃根據包含若干估計之估值方法進行，管理層於信賴估值報告時已作出了判斷及認同該估值方法乃反映市場現況。

稅項

於二零零六年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產4,879,000港元已被確認，見附註41。由於無法預知未來溢利，故無就餘下之稅項虧損325,267,000港元確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產主要有賴於是否有足夠未來溢利或將來可供利用之應課稅暫時差額而定。倘產生之未來實際溢利乃少於預期溢利，重大遞延稅項資產可能會予以撥回，而該撥回會於其發生期間之利潤表內確認。

土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括出售費用、借貸成本及所有物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，大部份主要城市之地方稅務局並未公佈有關執行的細節，而本集團尚未與中國任何地方稅務局落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關稅項。土地增值稅之範圍、數額及追溯效力並不能在沒有詳細執行規則及程序下獲得確定。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確定此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將於有關執行細節落實期間影響所得稅撥備。

5. 金融工具

5a. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收貸款、應收分期付款、聯營公司欠款、共同控制公司欠款、少數股東欠款、貿易及其他應收賬款、用作抵押之銀行存款、銀行結存、貿易及其他應付賬款、借款及會藉債券。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

市場風險

外匯風險

外匯風險指來自金融工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。本集團之業務主要於中華人民共和國(「中國」)，當中並不包含香港地區，而本集團若干銀行貸款以外匯列值(見附註37)。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察相關外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

一實體以其功能貨幣以外之貨幣進行買賣所帶來之外匯風險對組成本集團之公司的影響極低。

公允價值及流動資金利率風險

本集團之固定利率計息銀行借款及其他貸款票據承受公允價值利率變動風險。本集團之流動資金利率風險主要涉及以浮動利率計息之銀行及其他借款。本集團仍然會保持合理的浮息及定息借款組合，並於有需要時作出對沖可預見之利率風險。本集團之銀行借款之利率及償還條款於附註37披露。

價格風險

本集團須承受股本證券之價格風險，而管理層將監察價格變動，並於有需要時採取適當行動。

信貸風險

於二零零六年十二月三十一日，倘相關人士或債務人因未能履行由本集團提供財務擔保之承擔而導致本集團財務虧損，則本公司及本集團須承受之最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值之金融資產賬面值及於附註44披露之或有負債金額。為了將信貸風險降至最低，本

集團已實行監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期末付之債項。此外，於各結算日，本集團定期評估每項個別貿易應收款及其他債項之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就本公司向附屬公司提供之財務擔保，董事們認為由於該等附屬公司之財務狀況良好，信貸風險較低。同時管理層認為向物業買家提供財務擔保的信貸風險亦較低，原因是該等按揭貸款乃以物業作抵押，而該等物業之市場價值高於擔保金額。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

由於往來銀行均為由國際評級機構評為高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

本集團之信貸風險並無過份集中，有關風險乃分散至多個合作方及客戶。

流動性風險

在管理流動性風險方面，本集團監控及維持現金和現金等值項目在管理層認為足夠的水平，為本集團之營運提供資金及減輕資金浮動之影響。管理層控制銀行貸款之使用及確保遵守貸款承諾。

5b. 金融工具之公允價值

金融資產和金融負債之公允價值按下列而釐定：

- (a) 有固定條件及於活躍的流動市場交易之金融資產和金融負債公允價值乃按所報之市場價格釐定；及
- (b) 其他金融資產和金融負債乃根據一般認可之報價方法，以現金流量折現分析按可觀察之當時市場交易之價格而釐定。

綜合財務報表包括以公允價值計量之非上市投資（見附註25和32）。公允價值乃按現金流量折現法估計的，此方法包括了一些沒有可觀察之市場價格或利率所支持之假設。

董事們認為金融資產和金融負債之賬面值以攤銷成本於財務報表入賬。該賬面值與其公允價值相若。

6. 分類資料

營業額指本年度之已竣工物業銷售收入、租金收入、銷售建築物料、高爾夫球場營運收入、酒店及物業管理收入，並分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銷售已竣工之物業	345,975	940,207
租金收入	95,903	56,445
銷售建築物料	385,562	347,342
高爾夫球場營運收入	20,974	17,952
酒店及物業管理收入	40,888	35,154
	<u>889,302</u>	<u>1,397,100</u>

本集團於本年度之營業額主要來自在中國所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之營業額及分類業績按主要業務分析如下：

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	銷售 建築物料 千港元	其他營運 千港元	抵銷 千港元	合併 千港元
截至二零零六年十二月三十一日止年度之利潤表						
營業額						
對外銷售	345,975	95,903	385,562	61,862	—	889,302
分類間銷售	—	—	2,714	7,384	(10,098)	—
總額	<u>345,975</u>	<u>95,903</u>	<u>388,276</u>	<u>69,246</u>	<u>(10,098)</u>	<u>889,302</u>
業績						
分類業績	30,867	63,087	14,471	(11,501)	—	96,924
未能分攤之企業費用						(56,911)
其他收入	27,314	64	18,848	82,250	—	128,476
待出售物業轉撥至 投資物業之公允 價值收益	18,045	—	—	—	—	18,045
投資物業公允價值 之增加	—	311,706	—	—	—	311,706
物業之減值撥備	(79,788)	—	—	—	—	(79,788)
呆壞賬準備	(3,317)	—	(4,996)	—	—	(8,313)
待發展物業攤銷	(21,494)	—	—	—	—	(21,494)
出售一間共同控制公司之收益	150,390	—	—	—	—	150,390
收購一間附屬公司 額外權益之折讓	1,147	—	—	—	—	1,147
融資成本						(117,346)
應佔聯營公司(虧損)溢利						
— 未計額外土地增值稅之 除稅後(虧損)溢利	(8,805)	4,159	—	565	—	(4,081)
— 以往年度銷售所產生之 額外土地增值稅	(1,923)	—	—	—	—	(1,923)
應佔共同控制公司溢利						
— 未計額外土地增 值稅之除稅後溢利	16,453	54,429	—	735	—	71,617
— 以往年度銷售所產生之 額外土地增值稅	(101,639)	—	—	—	—	(101,639)
— 本年度銷售所產生之 額外土地增值稅	(12,430)	—	—	—	—	(12,430)
除稅前溢利						374,380
稅項						(348,110)
本年度溢利						<u>26,270</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	銷售 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合併 千港元
於二零零六年十二月三十一日 之資產負債表					
資產					
分類資產	4,678,652	3,175,353	782,063	145,771	8,781,839
於聯營公司之權益	360,736	192,686	—	(503)	552,919
於共同控制公司之權益	197,976	477,388	—	23,108	698,472
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	
未能分攤之企業資產					831,668
					<u> </u>
合併總資產					10,864,898
					<u> </u>
負債					
分類負債	792,222	149,429	118,782	36,768	1,097,201
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	
未能分攤之企業負債					3,416,520
					<u> </u>
合併總負債					4,513,721
					<u> </u>

截至二零零六年十二月三十一日
止年度之其他資料

物業、廠房及設備增加	4,105	3,935	9,307	4,840	
待發展物業及收購					
待發展物業之按金增加	426,554	—	—	—	
投資物業及收購					
投資物業之按金增加	—	293,781	—	—	
折舊及攤銷	22,738	2,115	23,157	5,221	
出售及註銷物業、廠房和 設備之(收益)虧損	106	95	225	(774)	
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	銷售 建築物料 千港元	其他營運 千港元	抵銷 千港元	合併 千港元
截至二零零五年十二月 三十一日止年度之利潤表						
營業額						
對外銷售	940,207	56,445	347,342	53,106	—	1,397,100
分類間銷售	—	—	2,095	23,954	(26,049)	—
總額	<u>940,207</u>	<u>56,445</u>	<u>349,437</u>	<u>77,060</u>	<u>(26,049)</u>	<u>1,397,100</u>
業績						
分類業績	39,160	32,313	(10,131)	(10,784)	—	50,558
未能分攤之企業費用						(36,799)
其他收入	19,276	383	17,231	65,272	—	102,162
待出售物業轉撥至 投資物業之公允 價值收益	160,622	—	—	—	—	160,622
投資物業公允價值之增加	—	132,285	—	—	—	132,285
物業之減值撥備	(51,784)	—	—	—	—	(51,784)
呆壞賬準備	(5,891)	(589)	(11,263)	(469)	—	(18,212)
待發展物業攤銷	(16,900)	—	—	—	—	(16,900)
收購附屬公司額外 權益之折讓	25,290	—	—	—	—	25,290
融資成本						(107,086)
應佔聯營公司(虧損)溢利	(5,237)	19,915	—	444	—	15,122
應佔共同控制公司溢利	59,996	20,910	—	1,219	—	82,125
聯營公司權益之減值虧損	(17,451)	—	—	—	—	(17,451)
除稅前溢利						319,932
稅項						(117,399)
本年度溢利						<u>202,533</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	銷售 建築物料 千港元	其他營運 千港元	合併 千港元
於二零零五年十二月三十一日 之資產負債表					
資產					
分類資產	4,414,546	2,374,268	796,738	144,369	7,729,921
於聯營公司之權益	373,060	181,259	—	181	554,500
於共同控制公司之權益	464,412	357,428	—	19,631	841,471
	<u>4,414,546</u>	<u>2,374,268</u>	<u>796,738</u>	<u>144,369</u>	<u>7,729,921</u>
未能分攤之企業資產					775,072
合併總資產					<u>9,900,964</u>
負債					
分類負債	834,047	141,097	160,812	49,270	1,185,226
	<u>834,047</u>	<u>141,097</u>	<u>160,812</u>	<u>49,270</u>	<u>1,185,226</u>
未能分攤之企業負債					3,642,747
合併總負債					<u>4,827,973</u>

截至二零零五年十二月三十一日
止年度之其他資料

物業、廠房及設備增加	2,857	1,236	39,847	1,639	
待發展物業及收購待 發展物業之按金增加	304,669	—	—	—	
投資物業增加	—	47,272	—	—	
折舊及攤銷	18,757	442	17,290	5,260	
出售及註銷物業、廠房及 設備之(收益)虧損	63	—	(73)	46	
出售投資物業之虧損	—	1,190	—	—	
	<u>2,857</u>	<u>1,236</u>	<u>39,847</u>	<u>1,639</u>	

所有主要資產均位於中國。

7. 其他收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股息收入		
— 非上市股份	684	326
— 上市股份	—	225
銀行存款及應收賬款利息收入	25,253	8,994
非流動免息應收賬款之估算利息收入	7,612	7,393
中國增值稅退回	14,589	15,831
從一物業發展項目所取得之收入 (附註27)	23,068	—
持作買賣投資公允價值之增加	659	1,786
金融負債公允價值變動之收益	3,416	9,144
利潤再投資於中國之退稅	14,438	9,656
淨外匯匯兌收益	16,869	4,883
免除過往年度已計提未付利息	—	19,420
其他	21,888	24,504
	128,476	102,162

8. 出售一間共同控制公司之收益

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團以現金代價272,470,000港元，出售本集團於一間共同控制公司之全部50%權益及股東貸款，產生了出售收益150,390,000港元。該共同控制公司乃於中國成立，並從事物業發展業務。

9. 收購附屬公司額外權益之折讓

於二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團以現金代價594,000港元收購一間附屬公司額外5%權益，自此該公司成為本公司之全資附屬公司。該附屬公司於中國成立，並從事物業發展。此項收購之收購折讓為1,147,000港元。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，

- (a) 本集團以總現金代價19,263,000港元收購一間附屬公司額外40%權益，自此該公司成為本公司之全資附屬公司。該附屬公司於中國成立，並從事物業發展及投資。此項收購之收購折讓為15,873,000港元。
- (b) 本集團以總現金代價2,110,000港元收購兩間附屬公司額外10%權益，自此該兩間公司成為本公司之全資附屬公司。該兩間附屬公司於中國成立，並從事物業發展。此兩項收購之收購折讓為9,417,000港元。

10. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息付予：		
銀行貸款及透支	113,788	112,868
貸款票據 (附註37(a))	1,961	1,960
融資租賃承擔	—	2
其他貸款	9,147	14,480
其他借貸成本	2,920	550
非流動免息借款之估算利息費用	8,600	7,953
	<u>136,416</u>	<u>137,813</u>
減：資本化於發展中物業金額	(19,070)	(29,786)
資本化於物業、廠房及設備金額	—	(941)
	<u>117,346</u>	<u>107,086</u>

於本年度內已資本化之借貸成本來自一般借貸，其計算方法是以合資格資產之支出按資本化率6.3% (二零零五年：6.2%) 計算。

11. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
支出(撥回)包括：		
中國企業所得稅及土地增值稅		
— 本年度撥備	83,029	127,698
— 前年度撥備(超額)不足	(1,495)	702
	<u>81,534</u>	<u>128,400</u>
遞延稅項 (附註41)		
— 未計額外土地增值稅之遞延稅項	85,159	(11,001)
— 以往年度銷售所產生之額外土地增值稅	158,074	—
— 本年度銷售所產生之額外土地增值稅	23,343	—
	<u>266,576</u>	<u>(11,001)</u>
	<u>348,110</u>	<u>117,399</u>

本集團於香港經營之公司於兩年度內並無任何應課稅溢利，因此並沒有就香港利得稅作出撥備。本公司若干於中國經營之附屬公司享有稅務減免優惠。中國企業所得稅按各附屬公司適用稅率計算提撥。

中國國家稅務總局（「稅務總局」）於二零零六年十二月二十八日發出國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程序，有關法例已於二零零七年二月一日起生效。本集團以往計提預繳土地增值稅乃按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率（介乎0.5%至3%不等）而計算。然而，為了減低導致額外土地增值稅負債之不明朗因素，即使有關的地方稅務局尚未發出詳細執行規則及程序，本集團仍然於本年度按照稅務總局之規定全額預提土地增值稅。

本年度稅項支出與綜合利潤表內溢利之對照如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	<u>374,380</u>	<u>319,932</u>
按國內所得稅稅率33%（二零零五年：33%）		
計算之稅項	123,545	105,578
應佔聯營公司及共同控制公司虧損（溢利）之稅項影響	15,990	(32,092)
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支之稅項影響	47,163	28,554
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入之稅項影響	(20,275)	(23,990)
本年度未確認稅項虧損及其他可扣減暫時差異之稅項影響	62,428	47,162
動用過往未確認稅項虧損及其他可扣減暫時差異之稅項影響	(18,395)	(3,653)
中國附屬公司享有免稅期及稅項優惠之稅項影響	—	(1,924)
中國附屬公司不同稅率之影響	(49,292)	(4,122)
土地增值稅	188,089	2,678
前年度撥備（超額）不足	(1,495)	702
其他	352	(1,494)
本年度稅項支出	<u>348,110</u>	<u>117,399</u>

附註：

本集團所使用之國內稅率是按本集團主要經營地點法律所規限之當地稅率（即中國企業所得稅稅率）。

12. 本年度溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度溢利已扣除(加入)：		
物業、廠房及設備折舊		
自置資產	32,219	26,850
按融資租賃持有之資產	5	8
減：資本化於發展中物業金額	(697)	(1,100)
	<u>31,527</u>	<u>25,758</u>
攤銷：		
無形資產	147	86
土地使用權預付租賃款項	1,021	849
待發展物業	21,494	16,900
	<u>54,189</u>	<u>43,593</u>
折舊和攤銷總額		
核數師酬金	5,019	4,860
存貨之成本作費用處理	563,321	1,087,183
淨外匯匯兌收益	(16,869)	(4,883)
出售投資物業之虧損	—	1,190
出售及註銷物業、廠房及設備之虧損	339	249
出售可供出售投資之虧損	1,786	—
營業租賃費用：		
— 土地及樓宇	7,816	12,515
— 廠房及機器	1,346	601
其他租金費用	585	1,256
員工費用(包括董事酬金)(附註)	86,549	77,954
應佔聯營公司稅項(已包括在		
應佔聯營公司(虧損)溢利內)	1,478	8,023
應佔共同控制公司稅項(已包括在應佔共同		
控制公司溢利內)	<u>134,413</u>	<u>15,624</u>
從投資物業收取之租金收入	(95,903)	(56,445)
減：於年內產生租金收入之投資物業的		
直接營運費用	<u>14,309</u>	<u>12,937</u>
	<u>(81,594)</u>	<u>(43,508)</u>

附註：

員工費用並不包括如綜合財務報表附註13及附註46(ii)所披露的管理費分攤予若干董事及其他非本公司董事之管理層人員。

13. 董事酬金

已付或應付予十三位(二零零五年：十一位)董事之酬金如下：

	二零零六年				
	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	與業績有關 之獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
李成偉	10	453	—	—	463
黃清海	10	1,603	—	72	1,685
馬申	10	1,548	—	130	1,688
勞景祐	10	614	455	28	1,107
李志剛	10	720	525	33	1,288
Yasushi Ichikawa	6	—	—	—	6
鄭慕智	10	—	—	—	10
楊麗琛	10	—	—	—	10
Yuki Oshima	6	—	—	—	6
鄭鑄輝	40	20	—	—	60
吳繼偉	10	—	—	—	10
魏華生	60	20	—	—	80
徐溯經	40	20	—	—	60
	<u>232</u>	<u>4,998</u>	<u>980</u>	<u>263</u>	<u>6,473</u>
	二零零五年				
	董事袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	與業績有關 之獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
李成偉	10	—	—	—	10
黃清海	10	2,209	131	32	2,382
馬申	10	1,279	—	101	1,390
勞景祐	10	494	95	23	622
李志剛	10	735	130	34	909
鄭慕智	10	—	—	—	10
楊麗琛	10	—	—	—	10
鄭鑄輝	40	—	—	—	40
吳繼偉	10	—	—	—	10
魏華生	60	—	—	—	60
徐溯經	40	—	—	—	40
	<u>220</u>	<u>4,717</u>	<u>356</u>	<u>190</u>	<u>5,483</u>

若干本公司董事從一家擁有本公司重大權益之公司或其全資附屬公司收取酬金。該公司向本集團提供管理服務，並向本集團就該等董事及其他並非本公司董事之管理層人員所提供服務收取費用，該費用已包括在附註46(ii)所披露之管理費中。

上述之管理費在二零零五年開始收取。管理費乃按管理層人員於本集團事務所付出之時間計算，並可分配至上述董事。總分配金額為2,365,000港元(二零零五年：1,448,000港元)，並已包括在上表內。

14. 僱員酬金

本集團五位最高酬金人士包括三位(二零零五年：兩位)本公司董事，其酬金已包括於附註13中。其餘兩位(二零零五年：三位)人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他福利	1,530	2,560
與業績有關之獎金	590	—
退休福利計劃供款	77	140
已付離職之補償	575	—
	<u>2,772</u>	<u>2,700</u>

其酬金之分佈如下：

	二零零六年 僱員數目	二零零五年 僱員數目
1,000,000港元或以下	—	2
1,000,001港元－1,500,000港元	<u>2</u>	<u>1</u>

本集團之薪酬政策按現行市場薪酬水平及各相關集團公司及個別僱員之表現釐定。於這兩年內，本集團並無支付任何酬金予該五名最高薪之人士作為鼓勵彼等加入本集團之報酬。

15. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已宣派末期股息每股2.5港仙 (二零零五年：無)	<u>28,232</u>	<u>—</u>

16. 每股盈利

本公司普通股股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列資料計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (年內本公司股東應佔之溢利)	<u>51,496</u>	<u>202,540</u>

	二零零六年	二零零五年
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,042,467,178	875,469,918
潛在攤薄普通股之影響：		
— 認股權證	9,076,783	—
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,051,543,961</u>	<u>875,469,918</u>

計算兩年每股攤薄盈利並未假設一間附屬公司之尚未行使購股權獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

計算截至二零零五年十二月三十一日止年度每股攤薄盈利並未假設本公司之尚未行使認股權證獲行使，因相關之行使價均高於每股之平均市場價格。

	二零零六年 千港元	
額外土地增值稅對本公司股東應佔溢利之影響：		
本公司股東應佔溢利(未計提額外土地增值稅)		<u>334,563</u>
以往年度銷售所產生之額外土地增值稅		
— 本集團		(158,074)
— 一間聯營公司		(1,923)
— 共同控制公司		<u>(101,639)</u>
		<u>(261,636)</u>
本年度銷售所產生之額外土地增值稅		
— 本集團		(23,343)
— 共同控制公司		<u>(12,430)</u>
		<u>(35,773)</u>
少數股東權益所佔額外土地增值稅		<u>14,342</u>
本公司股東應佔溢利(已計提額外土地增值稅)		<u>51,496</u>
	基本 港仙	攤薄 港仙
每股盈利(未計提額外土地增值稅)	32.1	31.8
計提額外土地增值稅之影響	<u>(27.2)</u>	<u>(26.9)</u>
每股盈利(已計提額外土地增值稅)	<u>4.9</u>	<u>4.9</u>

17. 物業、廠房及設備

	在香港 持有 之中期 租約樓宇 千港元	在中國 持有 之中期 租約樓宇 千港元	中期租約 之高爾 夫球場 千港元	在建工程 千港元	廠房 及機器 千港元	裝修、 傢俬 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本集團								
成本值								
於二零零五年一月一日	413	165,365	93,024	169,597	245,789	36,809	26,944	737,941
滙兌調整	—	4,195	1,516	3,384	5,496	766	343	15,700
購置	—	549	—	35,218	2,379	4,795	3,067	46,008
於竣工時從發展中物業轉入	—	13,743	—	—	—	—	—	13,743
從待售物業轉入	—	14,277	—	—	—	—	—	14,277
重新分類	—	68,577	—	(201,188)	132,574	37	—	—
出售及註銷	—	(833)	—	—	(35)	(335)	(1,794)	(2,997)
於二零零五年十二月三十一日	413	265,873	94,540	7,011	386,203	42,072	28,560	824,672
滙兌調整	—	11,739	3,781	56	17,311	885	921	34,693
購置	—	1,502	3,590	4,423	1,817	5,746	7,996	25,074
轉撥至投資物業之 物業重估盈餘	—	1,786	—	—	—	—	—	1,786
從待售物業轉入	—	15,509	—	—	—	—	—	15,509
重新分類	—	6,229	—	(11,210)	4,981	—	—	—
出售及註銷	—	(2,104)	—	(5)	(52)	(3,057)	(4,307)	(9,525)
轉撥至投資物業	—	(6,800)	—	—	—	—	—	(6,800)
於二零零六年十二月三十一日	413	293,734	101,911	275	410,260	45,646	33,170	885,409
折舊								
於二零零五年一月一日	154	48,329	868	—	140,392	23,307	16,909	229,959
滙兌調整	—	1,003	40	—	2,816	597	177	4,633
本年度計提	10	6,012	2,854	—	10,476	3,603	3,903	26,858
於出售及註銷時撇除	—	(158)	—	—	(27)	(163)	(1,482)	(1,830)
於二零零五年十二月三十一日	164	55,186	3,762	—	153,657	27,344	19,507	259,620
滙兌調整	—	2,580	210	—	6,995	425	480	10,690
本年度計提	9	8,367	2,991	—	14,532	3,224	3,101	32,224
於重估時撇除	—	(2,354)	—	—	—	—	—	(2,354)
於出售及註銷時撇除	—	(399)	—	—	(17)	(1,811)	(3,356)	(5,583)
於二零零六年十二月三十一日	173	63,380	6,963	—	175,167	29,182	19,732	294,597
賬面值								
於二零零六年十二月三十一日	240	230,354	94,948	275	235,093	16,464	13,438	590,812
於二零零五年十二月三十一日	249	210,687	90,778	7,011	232,546	14,728	9,053	565,052

於二零零五年十二月三十一日，本集團按融資租賃持有之裝修、傢俬及設備賬面值為5,000港元。

	裝修、 傢俬及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
本公司			
成本值			
於二零零五年一月一日	16,426	6,373	22,799
購置	396	—	396
出售及註銷	(2)	—	(2)
於二零零五年十二月三十一日	16,820	6,373	23,193
購置	775	877	1,652
出售及註銷	(2,031)	(1,826)	(3,857)
於二零零六年十二月三十一日	15,564	5,424	20,988
折舊			
於二零零五年一月一日	13,965	6,088	20,053
本年度計提	951	231	1,182
於二零零五年十二月三十一日	14,916	6,319	21,235
本年度計提	546	112	658
於出售及註銷時撇除	(1,047)	(1,826)	(2,873)
於二零零六年十二月三十一日	14,415	4,605	19,020
賬面值			
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,149</u>	<u>819</u>	<u>1,968</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>1,904</u>	<u>54</u>	<u>1,958</u>

18. 投資物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
公允價值		
於一月一日	2,305,922	1,214,400
滙兌調整	101,103	21,249
購置	259,781	47,272
於竣工時從發展中物業轉入	—	557,941
從待售物業轉入	62,841	344,327
從物業、廠房及設備轉入	6,800	—
出售	(5,353)	(11,552)
確認於利潤表內之公允價值增加淨額	311,706	132,285
於十二月三十一日	<u>3,042,800</u>	<u>2,305,922</u>

本集團投資物業於二零零六年十二月三十一日之公允價值乃由與本集團無任何關係的獨立專業評估師－普敦國際評估有限公司於當日進行估值。普敦國際評估有限公司擁有合適的資格及近期有關地區相近物業估值的經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒佈的物業估值準則(第一版)，並根據租金資本化所得。

所有投資物業位於中國，並按其租約分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
長期租約	633,400	76,700
中期租約	2,409,400	2,229,222
	<u>3,042,800</u>	<u>2,305,922</u>

19. 無形資產

	採礦權 千港元
本集團	
成本值	
購置及於二零零五年十二月三十一日	7,099
滙兌調整	284
於二零零六年十二月三十一日	<u>7,383</u>
攤銷	
本年度計提及於二零零五年十二月三十一日	86
滙兌調整	8
本年度計提	147
於二零零六年十二月三十一日	<u>241</u>
賬面值	
於二零零六年十二月三十一日	<u>7,142</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>7,013</u>

採礦權有明確的可使用年期，以直線法分五十年攤銷。

20. 待發展物業

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於中國之物業，按成本值		
於一月一日結存	1,221,379	939,340
滙兌調整	34,006	11,890
購置	167,193	51,260
轉撥自收購待發展物業之按金	—	321,270
轉撥自發展中物業	102,290	—
轉撥至發展中物業	—	(102,381)
從損益表內扣除	(13,089)	—
	<u>1,511,779</u>	<u>1,221,379</u>
攤銷及減值		
於一月一日結存	59,656	42,980
滙兌調整	2,287	—
本年度攤銷	21,494	16,900
本年度確認之減值虧損	11,479	—
轉撥自發展中物業	1,612	—
轉撥至發展中物業	—	(224)
	<u>96,528</u>	<u>59,656</u>
賬面值	<u><u>1,415,251</u></u>	<u><u>1,161,723</u></u>
本集團待發展物業包括：		
於中國之租賃土地		
長期租約	1,176,763	931,331
中期租約	238,488	230,392
	<u><u>1,415,251</u></u>	<u><u>1,161,723</u></u>

21. 土地使用權預付租賃款項

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團土地使用權預付租賃款項包括：		
於中國之租賃土地中期租約	<u>35,174</u>	<u>32,243</u>
就報告而作出之分析如下：		
非流動資產	34,138	31,319
流動資產	1,036	924
	<u><u>35,174</u></u>	<u><u>32,243</u></u>

22. 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
非上市投資	2,354,556	1,965,793
附屬公司欠款	1,893,282	1,653,092
減：累計減值	(87,700)	(116,034)
	<u>4,160,138</u>	<u>3,502,851</u>

主要附屬公司於二零零六年十二月三十一日之資料詳載於附註48。附屬公司將不會於結算日後十二個月內償還欠款，故列作非流動金額。

23. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於非上市聯營公司投資之成本	431,183	431,183
應佔收購後之損益及儲備減已收股息	103,915	103,120
聯營公司欠款	5,651	9,440
減：呆壞賬準備	(199)	(3,431)
	<u>540,550</u>	<u>540,312</u>

附註：

- (a) 主要聯營公司於二零零六年十二月三十一日之資料詳載於附註49。聯營公司將不會於結算日後十二個月內償還欠款，故列作非流動金額。
- (b) 於聯營公司投資之成本包括於過往年度收購聯營公司所產生之商譽874,000港元（二零零五年：874,000港元）。
- (c) 前年度聯營公司權益之減值虧損乃調低聯營公司權益賬面值至其根據估計售價淨額計算之可收回金額。

本集團聯營公司之財務資料概要呈列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總額	2,066,860	2,590,474
負債總額	(604,510)	(1,129,750)
少數股東權益	(119,643)	(110,473)
資產淨值	<u>1,342,707</u>	<u>1,350,251</u>
營業額	<u>71,238</u>	<u>71,060</u>
本年度(虧損)溢利	<u>(7,689)</u>	<u>68,590</u>

24. 於共同控制公司之權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於非上市共同控制公司投資之成本(附註b)	474,337	473,637
應佔收購後之損益及儲備減已收股息	136,314	223,863
共同控制公司欠款	59,058	57,961
減：呆壞賬準備	(38,607)	(38,607)
	<u>631,102</u>	<u>716,854</u>
	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一間非上市共同控制公司投資之成本	4,333	4,333
共同控制公司欠款	1,587	1,543
	<u>5,920</u>	<u>5,876</u>

附註：

- (a) 主要共同控制公司於二零零六年十二月三十一日之資料詳載於附註50。共同控制公司將不會於結算日後十二個月內償還欠款，故列作非流動金額。
- (b) 於共同控制公司投資之成本包括於過往年度收購共同控制公司所產生之商譽409,000港元(二零零五年：409,000港元)。

本集團共同控制公司之財務資料概要呈列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總額	2,825,215	2,167,488
負債總額	(1,696,688)	(862,191)
少數股東權益	(6,182)	(5,635)
資產淨值	<u>1,122,345</u>	<u>1,299,662</u>
營業額	<u>371,995</u>	<u>457,796</u>
本年度(虧損)溢利	<u>(82,681)</u>	<u>164,523</u>

25. 可供出售投資

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股本證券	<u>3,306</u>	<u>3,202</u>

非上市股本證券指投資於中國成立之公司所發行之發起人股份。本集團之非上市股本證券於結算日之公允價值是按結算日流行之市場利率折現其估計可收回之股息而計算出來之現值，該公允價值與投資之賬面值相若。

26. 商譽及商譽減值測試

按附註6所述，於報告分類資料時，本集團以業務分類作為基本分類。於進行減值測試時，商譽被分配至兩個產生現金單位(「產生現金單位」)，其中包括一分類為物業發展之附屬公司及另一分類為銷售建築物料之附屬公司。於二零零六年十二月三十一日之商譽帳面值分配至下列單位：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業發展	640	640
銷售建築物料	<u>38,746</u>	<u>38,746</u>
	<u>39,386</u>	<u>39,386</u>

關於銷售建築物料分類之業務單位，其可收回金額基礎及假設如下：

該業務單位之可收回金額乃以在使用價值計算方法釐定。在使用價值計算方法之主要假設乃與預測期內之折現率、增長率及預期售價及直接成本變動有關。管理層採用除稅前比率，估計折現率為8.56%(二零零五年：9.49%)，該除稅前比率反映該業務單位之貨幣時間價值及特定風險之現有市場評估。售價及直接成本之變動乃根據過往做法及預期市場未來變動。

本集團編製之現金流量預測，乃取材自經管理層審批之最近期財政預算案，其涵蓋五年時間並按持平增長率推斷該業務單位於未來九年之現金流量。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團管理層認定包含商譽之產生現金單位並未發生減值之情況。

27. 應收分期付款

應收分期付款中包括81,274,000港元(二零零五年：87,181,000港元)乃以前年度出售待發展物業時產生，此款為免息及按該物業之開發和銷售進度償還。除出售代價外，本集團亦應佔該項目之部份溢利。

28. 於中國之物業存貨

於中國之物業存貨中，包括了已竣工物業2,252,000港元(二零零五年：5,354,000港元)乃自貿易債務人轉讓以代替現金還款。

29. 其他存貨

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原料	22,884	25,455
在製品	3,266	1,879
製成品	12,416	7,595
	<u>38,566</u>	<u>34,929</u>

30. 應收貸款

於二零零六年十二月三十一日，應收貸款40,650,000港元(二零零五年：40,650,000港元)為有抵押借款，年利率為20%(二零零五年：20%)，於二零零七年七月償還。應收貸款8,792,000港元(二零零五年：8,792,000港元)為有抵押貸款，年利率為最優惠利率(二零零五年：最優惠利率)，於二零零七年二月償還。應收貸款12,689,000港元(二零零五年：無)為無抵押貸款，年利率為最優惠利率加1厘，於二零零七年一月償還。於二零零五年十二月三十一日，應收貸款12,273,000港元為有抵押貸款，年利率為12%，並已於二零零六年內償還。

31. 貿易及其他應收賬款

應收租戶之租金乃於發出發票時到期支付。本集團一般給予物業買家及其他客戶之信用期限為三十日至一百二十日。於結算日，貿易應收賬款(包括在貿易及其他應收賬款、按金及預付款內)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
未到期	59,187	69,121
逾期三個月內	150,743	204,031
逾期四至六個月	28,623	37,239
逾期七至十二個月	19,697	16,333
逾期超過十二個月	34,107	31,127
	<u>292,357</u>	<u>357,851</u>

32. 持作買賣投資

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於香港以外上市之股本證券	1,659	1,000
非上市股本證券	4,940	8,787
非上市債務證券	4,980	—
	11,579	9,787

於香港以外上市之股本證券以公允價值計量。該等投資之公允價值乃根據有關交易所所報之市場買入報價釐定。

非上市股本證券指投資於中國成立之公司所發行之發行人股份。本集團之非上市證券於結算日之公允價值是按結算日流行之市場利率折現其估計可收回之利息或股息而計算出來之現值，該公允價值與投資之賬面值相若。

33. 待售非流動資產

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類為待售之資產如下：		
於一間共同控制公司之權益 (附註a)	—	123,338
可供出售投資 (附註b)	—	62,667
	—	186,005

於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，

- (a) 本集團與一共同控制公司之合營伙伴訂立一項出售協議，以現金代價272,470,000港元出售本集團於該共同控制公司之全部50%權益及股東貸款。預期出售所得款項淨額超過有關資產之賬面值，故此，並無確認任何減值虧損。本集團亦同時與該合營伙伴訂立另一項出售協議，以現金代價19,750,000港元出售本集團之可供出售投資。此兩項出售於二零零五年十二月三十一日正待有關中國政府當局批准，該等出售已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內完成。就分類報告而言，共同控制公司被分類為本集團之物業發展業務。
- (b) 本集團與一第三方訂立一項出售協議，以現金代價人民幣41,000,000元(相等於39,423,000港元)出售其於一附屬公司之權益。該附屬公司唯一的資產為可供出售投資。此項出售已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內完成。此可供出售投資於二零零五年十二月三十一日之公允價值是按上述之現金代價而釐定。

34. 貿易及其他應付賬款

於結算日，貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)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
未到期	295,011	409,339
逾期三個月內	116,265	228,118
逾期四至六個月	44,360	14,755
逾期七至十二個月	80,760	6,948
逾期超過十二個月	77,646	139,014
	<u>614,042</u>	<u>798,174</u>

35. 股本

	本集團及本公司	
	普通股股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年 十二月三十一日每股面值0.20港元之普通股股份	<u>2,000,000,000</u>	<u>400,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	875,469,918	175,094
進行配售事項及認購事項而發行之股份	175,000,000	35,000
行使認股權證而發行之股份	<u>78,800,000</u>	<u>15,760</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>1,129,269,918</u>	<u>225,854</u>

普通股

根據於二零零六年四月六日新鴻基有限公司(「新鴻基」)(本公司之主要股東)與配售代理所訂立之配售協議，新鴻基按每股股份5.10港元之價格，向獨立投資者配售本公司175,000,000股每股面值0.20港元之現有股份，此價格較本公司股份於二零零六年四月四日之收市價折讓約6%。

根據於同日新鴻基與本公司所訂立之認購協議，新鴻基按每股股份5.10港元之價格，認購本公司175,000,000股每股面值0.20港元之新股份。認購事項所得款項用作為一物業發展項目提供資金、減低整體借款及用作本集團一般營運資金。該等新股份乃按本公司於二零零五年五月十二日之股東週年大會上向本公司董事授予之一般授權而發行，並在各方面與其他已發行股份享有同等權益。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，認股權證持有人以現金每股股份2.75港元行使認股權證，因此本公司發行78,800,000股每股面值0.20港元之股份。該等新股份在各方面與其他已發行股份享有同等權益。

認股權證

本公司與認購人於二零零四年十二月二十四日完成訂立認股權證文據後，本公司共發行五份新的非上市認股權證，賦予權利按下述認購價認購最多合共78,800,000股新股：

- (a) 倘於發行日(即二零零四年十二月二十四日)起首六個月期間內行使，每股作價2.25港元(可予調整)；
- (b) 倘於發行日(即二零零四年十二月二十四日)起第二個六個月期間內行使，每股作價2.50港元(可予調整)；及
- (c) 倘於發行日(即二零零四年十二月二十四日)起第三個六個月期間(至到期日二零零六年六月二十三日屆滿)內行使，每股作價2.75港元(可予調整)。

本公司已收取總數1,000,000美元(相等於約7,800,000港元)作為發行認股權證之代價。本公司已向聯交所申請將因行使認股權證所附之認購權而須予配發及發行之股份上市及買賣。根據認股權證文據之條款及條文，倘本公司於二零零五年三月三十一日當日或之前未取得該等股份之上市批准，認股權證將會退還本公司以註銷及其將不再具有任何效力，而本公司將向認購人退還1,000,000美元(不計利息)。於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本公司已取得該等股份之上市及買賣批准。

如上文所述，於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，認股權證持有人已行使認股權證所賦予之權利。因此，於二零零六年十二月三十一日，本公司並無任何(二零零五年：五份)尚未行使之認股權證。

本公司之購股權計劃

本公司之股東於一九九九年一月二十七日通過決議案採納購股權計劃(「計劃」)，主要為合資格僱員(包括執行董事)提供獎勵，而該計劃將於二零零九年一月二十六日屆滿。根據該計劃，本公司之董事會可向合資格僱員(包括本公司及附屬公司之董事)授出可認購本公司股份之購股權。

根據該計劃授出之購股權可認購股份總數不得超過授予當日本公司已發行股份之10%(惟根據計劃授出之購股權獲行使而發行之任何股份除外)。而根據計劃向任何合資格僱員授出之購股權可認購之股份不得超過當時本公司已發行及可予發行之股份總數之25%。

承授人須支付10港元，作為獲授購股權之代價。承授人須於持有購股權最少六個月後方可行使。於兩年行使期間(由授予日起六個月後開始)之第一個至第六個月內，最高可行使50%購股權，其餘50%購股權，則可於兩年行使期間內之第十三至第二十四個月內行使。倘於第一個至第六個月期間，行使少於50%購股權，這些尚未行使之購股權，可結轉至第十三至第二十四個月行使。

行使價由本公司董事釐定，惟將不少於本公司股份之面值或於緊接購股權授出之日前五個營業日股份在聯交所之平均收市價之80%，以較高者為準。

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，並無授出購股權，亦無購股權被行使。

上海聯合水泥股份有限公司(「上聯水泥」)之購股權計劃

購股權計劃(「上聯水泥計劃」)已根據於二零零二年五月二十三日通過之決議案經由本公司之附屬公司上聯水泥所採納，採納該計劃之主要目的為向參與者提供購入上聯水泥權益之機會，鼓勵參與者朝著提升上聯水泥及其股份價值，使上聯水泥及其股東整體受惠。上聯水泥計劃將於二零一二年五月二十二日屆滿。

根據上聯水泥計劃及任何其他計劃授出之購股權所涉及之股份總數不得超過上聯水泥於股東批准上聯水泥計劃當日之已發行股份之10%(「計劃授權限制」)，或倘該10%限制已重續，則上聯水泥於股東批准更新計劃授權限制當日之已發行股份之10%。根據上聯水泥計劃及任何其他購股權計劃授出但尚未行使及有待行使之所有購股權於行使時可發行之股份總數最多不得超過上聯水泥不時之已發行股份總數之30%。除非獲得上聯水泥股東之事先批准，否則於任何一年內向任何個別人士可能授出之購股權所涉及股份數目不得超過上聯水泥當日之已發行股份之1%。每次向任何董事、最高行政人員或主要股東授出之購股權均須獲得獨立非執行董事之批准。倘若於授出日期前十二個月期間向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之聯繫人授出之購股權將導致因行使已獲授及將獲授之購股權涉及之股份數目超過上聯水泥已發行股本之0.1%及其價值超過5,000,000港元，則須先獲得上聯水泥股東批准。

所授出之購股權須於授出當日起計二十一日內獲接納，並須就每份購股權繳付10港元。購股權可於董事會指定之上聯水泥計劃有效期內任何時間根據上聯水泥計劃之條款而行使，惟不得超過購股權授出當日起十年。行使價由上聯水泥董事釐定，惟將不低於上聯水泥股份於購股權授出當日在聯交所之收市價及於緊接購股權授出之日前五個營業日股份之平均收市價，以較高者為準。

下表所載為上聯水泥根據上聯水泥計劃授出之購股權於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度內之變動：

	於二零零五年		於二零零五年		於二零零六年	
	一月一日	於二零零五年 十二月三十一日	十二月三十一日	於二零零六年 十二月三十一日	十二月三十一日	於二零零六年 十二月三十一日
	尚未行使 之數目	止年度內失效	尚未行使 之數目	止年度內失效	止年度內註銷 之數目	尚未行使
董事	4,600,000	-	4,600,000	-	(4,600,000)	-
上聯水泥之僱員	17,100,000	(600,000)	16,500,000	(1,600,000)	(13,400,000)	1,500,000
	<u>21,700,000</u>	<u>(600,000)</u>	<u>21,100,000</u>	<u>(1,600,000)</u>	<u>(18,000,000)</u>	<u>1,500,000</u>

於二零零六年十二月三十一日尚未行使之購股權由上聯水泥之前員工持有。

有關購股權可由二零零四年一月二十八日至二零一三年七月二十七日期間行使，行使價為0.70港元。

36. 儲備

本集團

其他儲備為國內附屬公司之儲備基金及企業發展基金及因收購附屬公司額外權益所產生之物業公允價值調整。儲備基金乃用作擴展企業之營運資金。當企業出現虧損時，儲備基金可於特殊情況下用作填補不可收回之虧損。企業發展基金乃用作擴展業務，並可在獲得批准之情況下用作增加資本。

在中國成立之附屬公司，聯營公司及合營企業，其可滙出中國境外之累計溢利需由該地區機關批准，並視乎該等公司所賺取及保留之外幣數目而定。

重估儲備

	物業 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	—	(23,244)	(23,244)
可供出售投資公允價值變動之收益	—	24,011	24,011
於二零零五年十二月三十一日	—	767	767
轉撥至投資物業之物業重估盈餘 (已扣除稅項)	3,519	—	3,519
於出售可供出售投資時 轉撥至損益	—	(1,516)	(1,516)
於二零零六年十二月三十一日	<u>3,519</u>	<u>(749)</u>	<u>2,770</u>

本公司

	股本溢價 千港元	特殊 資本儲備 千港元	認股 權證儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	357,164	1,417,669	—	130,691	1,709,637	3,615,161
發行認股權證	—	—	7,800	—	—	7,800
本年度溢利	—	—	—	—	111,357	111,357
於二零零五年 十二月三十一日	357,164	1,417,669	7,800	130,691	1,820,994	3,734,318
發行股份	1,058,440	—	—	—	—	1,058,440
發行股份費用	(31,446)	—	—	—	—	(31,446)
於行使認股權證時， 將認股權證儲備 轉撥至股本溢價	7,800	—	(7,800)	—	—	—
本年度溢利	—	—	—	—	425,706	425,706
於二零零六年 十二月三十一日	<u>1,391,958</u>	<u>1,417,669</u>	<u>—</u>	<u>130,691</u>	<u>2,246,700</u>	<u>5,187,018</u>

於二零零六年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為累計溢利2,246,700,000港元（二零零五年：1,820,994,000港元）。香港特別行政區高等法院於二零零四年批准本公司削減股份面值時規定，就因削減股份面值而產生之進賬撥入特殊資本儲備，在本公司於二零零四年三月九日之負債全部清還前，此儲備不能作為分配用途。於二零零六年十二月三十一日，本公司於二零零四年三月九日已存在之負債中，仍有95,511,000港元（二零零五年：245,011,000港元）並未清還。

37. 附息借款

	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
銀行透支	16,005	66,334	126	21,518
銀行貸款	1,861,362	1,785,337	160,000	179,500
	<u>1,877,367</u>	<u>1,851,671</u>	<u>160,126</u>	<u>201,018</u>
貸款票據 (附註a)	78,405	78,405	78,405	78,405
融資租賃承擔	—	5	—	—
其他借款 (附註b)	21,846	349,583	—	—
	<u>1,977,618</u>	<u>2,279,664</u>	<u>238,531</u>	<u>279,423</u>
有抵押	1,614,584	1,541,725	150,000	140,000
無抵押	363,034	737,939	88,531	139,423
	<u>1,977,618</u>	<u>2,279,664</u>	<u>238,531</u>	<u>279,423</u>
賬面金額按以下償還：				
應要求下或一年內	712,841	1,532,320	50,126	201,018
多於一年，但不超過兩年	519,127	433,668	118,405	—
多於兩年，但不超過五年	656,988	215,642	70,000	78,405
多於五年	88,662	98,034	—	—
	<u>1,977,618</u>	<u>2,279,664</u>	<u>238,531</u>	<u>279,423</u>
減：包括於流動負債 於一年內到期之金額	<u>(712,841)</u>	<u>(1,532,320)</u>	<u>(50,126)</u>	<u>(201,018)</u>
	<u>1,264,777</u>	<u>747,344</u>	<u>188,405</u>	<u>78,405</u>

附註：

- (a) 本公司於截至二零零三年十二月三十一日止年度內發行總本金為78,405,000港元之貸款票據作為購回本公司股份之部份代價，按年利率2.5%計息，於二零零八年八月二十九日償還。
- (b) 於二零零五年十二月三十一日，其他借款245,000,000港元為有抵押借款，按年利率最優惠利率加1厘計息，已於二零零六年償還。其他借款67,308,000港元為有抵押借款，按年利率6.7%計息，已於二零零六年償還。其餘的其他借款為無抵押借款，按市場利率計息，須於結算日後十二個月內償還。

本集團定息借款之影響及合約定下之到期日(或重新定價日)如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
定息借款：		
一年內	561,519	862,548
於多於一年，但不超過兩年	433,405	336,538
於多於兩年，但不超過三年	60,000	155,328
於多於四年，但不超過五年	250,000	—
於多於五年	5,376	5,376
	<u>1,310,300</u>	<u>1,359,790</u>

同時，本集團之浮息借款乃按香港銀行同業拆息計算利息，並每一個月重新定價。

本集團借款之實際利率(即合約定下之利率)範圍如下：

	二零零六年	二零零五年
實際利率：		
定息借款	2.50%至10.50%	2.50%至10.50%
浮息借款	5.02%至9.25%	2.12%至8.00%

本集團附息借款之賬面值乃以下列貨幣計值：

	人民幣 千港元	港幣 千港元	美元 千港元	總額 千港元
二零零六年				
銀行透支	—	16,005	—	16,005
銀行及其他貸款	1,463,446	472,341	25,826	1,961,613
	<u>1,463,446</u>	<u>488,346</u>	<u>25,826</u>	<u>1,977,618</u>
二零零五年				
銀行透支	—	66,334	—	66,334
銀行及其他貸款	1,428,454	755,185	29,691	2,213,330
	<u>1,428,454</u>	<u>821,519</u>	<u>29,691</u>	<u>2,279,664</u>

於本年度，本集團獲得之新借款金額1,476,146,000港元，此等借款以市場利率計息，並於二零一二年或以前償還，所得款項乃用於本集團之營運業務。

38. 免息借款

	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
期票 (附註a)	40,000	40,000	—	—
來自少數股東借款	64,156	61,642	—	—
應付前少數股東款項	—	49,855	—	—
應付共同控制公司款項	104,458	59,254	—	—
應付聯營公司款項	8,507	4,973	—	—
應付附屬公司款項	—	—	30,926	70,744
	<u>217,121</u>	<u>215,724</u>	<u>30,926</u>	<u>70,744</u>
賬面金額按以下償還：				
應要求下或一年內	156,978	143,060	30,459	70,320
一年後 (附註b)	60,143	72,664	467	424
	<u>217,121</u>	<u>215,724</u>	<u>30,926</u>	<u>70,744</u>
減：包括於流動負債於 一年內到期之金額	<u>(156,978)</u>	<u>(143,060)</u>	<u>(30,459)</u>	<u>(70,320)</u>
	<u>60,143</u>	<u>72,664</u>	<u>467</u>	<u>424</u>

附註：

- (a) 本集團於截至二零零一年十二月三十一日止年度內發行本金為40,000,000港元之期票，按年利率七厘計息，於二零零四年十二月二十日償還。於截至二零零四年十二月三十一日止年度內，票據持有人同意免除應付未付之期票利息，同時此期票亦變為免息。
- (b) 該等金額乃無抵押，並不需於結算日後十二個月內償還。

39. 一名租戶之遞延租金收入

於二零零二年五月二十六日，本集團與一名租戶就出租一項投資物業達成一份為期二十年之租賃協議，按協議該租戶同意代本集團承擔該投資物業的裝修費用178,140,000港元，以代替支付給本集團為期六年之營業租賃租金，而餘下年期按協議每月支付營業租賃租金。於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團與該名租戶修訂條款，由本集團承擔該投資物業的裝修費用修訂為60,577,000港元，而餘下年期租戶應付每年營業租金將會減少。按此等安排，減少由本集團承擔之裝修費用117,563,000港元被分類為一名租戶之遞延租金收入，並將會按尚餘之租賃年期十七年以直線法計入損益內作為租金收入。於二零零六年十二月三十一日，將於一年內計入損益之一名租戶之遞延租金收入為7,192,000港元 (二零零五年：6,915,000港元) 已包括在貿易及其他應付賬款內。

40. 會籍債券

會籍債券為高爾夫保證金，此保證金需於會員入會後二十年退還，亦可用於抵扣會員於高爾夫球場內購買別墅之成本。

41. 遞延稅項

於本年度及前年度確認的主要遞延稅項負債和資產及其變動如下：

	業務合併		按照本集團會計政策			抵銷已計入物業內之公司間費用		稅項虧損	其他	總計
	(附註i)	重估物業	加速稅項折舊	(附註ii) 作出調整	呆壞賬準備	(附註iii)	土地增值稅			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本集團										
於二零零五年一月一日	560,628	67,770	12,533	171,046	(6,492)	(36,695)	29,682	-	632	799,104
滙兌調整	1,062	1,012	556	3,699	(125)	-	573	-	-	6,777
於年內自收入扣除(撥回)	(44,612)	84,602	3,772	(35,011)	(2,668)	1,384	(14,620)	(3,840)	(8)	(11,001)
於二零零五年十二月三十一日	517,078	153,384	16,861	139,734	(9,285)	(35,311)	15,635	(3,840)	624	794,880
滙兌調整	1,224	8,560	1,351	2,529	(195)	-	6,022	(171)	-	19,320
於年內自收入扣除(撥回)	(4,096)	117,698	2,408	(124,141)	5,336	-	270,233	(868)	6	266,576
於年內自權益扣除	-	621	-	-	-	-	-	-	-	621
於二零零六年十二月三十一日	<u>514,206</u>	<u>280,263</u>	<u>20,620</u>	<u>18,122</u>	<u>(4,144)</u>	<u>(35,311)</u>	<u>291,890</u>	<u>(4,879)</u>	<u>630</u>	<u>1,081,397</u>

附註：

- 此乃指於購入物業控股附屬公司時對待發展及發展中物業公允價值作出調整而產生之臨時差異稅項影響。
- 此乃主要指若干附屬公司為按照本集團確認收益及將物業發展成本資本化之政策對管理賬目作出調整而產生之臨時差異稅項影響。
- 此乃指抵銷計入附屬公司的發展中物業、待售物業及投資物業成本之公司間費用而產生之臨時差異稅項影響。

部份遞延稅項資產及負債於資產負債表中已作抵銷，以下為遞延稅項結餘之分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
遞延稅項負債	1,085,436	799,830
遞延稅項資產	(4,039)	(4,950)
	<u>1,081,397</u>	<u>794,880</u>

於結算日，本集團擁有可抵銷未來溢利之未動用稅項虧損340,051,000港元(二零零五年：329,497,000港元)。此稅項虧損中之14,784,000港元(二零零五年：11,636,000港元)已確認了遞延稅項資產。由於無法預知未來溢利，故並無就餘下之稅項虧損325,267,000港元(二零零五年：317,861,000港元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括將於二零一一年以前逐漸地到期之虧損148,150,000港元(二零零五年：148,271,000港元)。其他虧損可以無限期保留。

於結算日，本集團其他可予扣減之暫時差異為315,437,000港元(二零零五年：217,417,000港元)。鑑於未來不大可能有應課稅溢利抵銷可動用之可扣減暫時差異，故本集團並無就此可扣減暫時差異確認遞延稅項資產。

42. 租賃安排

本集團為出租方

於結算日，若干投資物業之出租期為二十年，從承租人佔用該物業和經營之日起計算，並於出租期完結時有續約權。承租人之租金乃按營業額(已扣除增值稅)之一定比率計提，且每年之租金不少於若干金額。其他投資物業之租賃期由一至九年及大多數租約並無給予承租人續約權。本集團將在不可撤銷之營業租賃中至少應收租金如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於一年之內	91,835	74,884
於第二年至第五年(包括首尾兩年)	156,152	175,525
於五年之後	193,798	203,671
	441,785	454,080

本集團為承租方

於結算日，本集團及本公司承諾將會按以下時間根據不可撤銷的營業租賃支付有關物業、廠房及設備之未來最低租金：

	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
於一年之內	4,080	10,468	67	569
於第二年至第五年 (包括首尾兩年)	2,508	19,997	—	—
超過五年	76	252,892	—	—
	6,664	283,357	67	569

於二零零一年六月，本集團與於中國之第三方訂立協議租用其水泥生產設備，為期二十年。根據與該於中國之第三方訂立之補充協議，本集團有權於二零零三年六月及其後每兩年期末時終止上述租約。現時本集團並無意終止該租約。

同時，於以前年度本集團與中方夥伴商定承租部份空置用地作為物業發展，為期七十年。本集團需為尚未購買之土地繳付租金，直至本集團訂立協議購買此土地使用權為止。首三年租金乃固定及其後每三年提升5%。此用地於前年度之營業租賃承諾計算乃基於計劃之發展時間表。

其他營業租賃費用乃指本集團對於若干辦公樓物業之應付租金。租約經議定的租賃期為一至八年，租金不變。

43. 資本承諾

	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
已簽約承諾之資本支出為：				
— 購買國內之土地使用權	1,316,534	1,449,530	—	—
— 購買物業、廠房及設備	630	5,533	—	—
— 購買投資物業	46,000	—	—	—
— 貸款予聯營公司	4,650	4,650	—	—
	<u>1,367,814</u>	<u>1,459,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

44. 或有負債

(a) 本公司及本集團於二零零六年十二月三十一日之擔保如下：

	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
就給予所動用之銀行信貸				
向銀行作出擔保：				
— 附屬公司	—	—	912,018	401,704
— 一間共同控制公司	30,000	—	—	—
就給予物業購買者之				
按揭貸款向銀行作出擔保	252,986	382,110	616	1,908
給予一物業發展附屬公司土地				
使用權賣方之銀行信貸向				
一間銀行作出擔保	13,797	13,267	—	—
就一附屬公司所發行之				
期票作出擔保	—	—	40,000	40,000
就一附屬公司所動用之				
貸款向一放款人作出擔保	—	—	—	245,000
	<u>296,783</u>	<u>395,377</u>	<u>952,634</u>	<u>686,612</u>

(b) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，中國政府加強執行有關中國國土資源部於一九九九年四月二十六日所頒佈之閒置土地處置法之規則。於二零零六年十二月三十一日，一項賬面值為119,423,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是地方當局未能適當處理當地居民之調遷問題，以致發展受到延誤。本集團正與地方土地局商討，計劃以另一幅於市內並無調遷問題之土地掉換此閒置土地。本集團對有關問題作出評估及取得法律意見，並認為即使未能確定最後結果，有關被沒收的閒置土地或可以由替代土地作補償。其他賬面總值為359,819,000港元之待發展物業及收購待發展物業之訂金可能被界定為閒置土地。本集團現正與當地部門緊密合作，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，董事們已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

- (c) 一名先前購入深圳一項物業之買家，向本公司一間全資附屬公司提出法律訴訟，要求撤銷銷售合同及索回已付樓款約52,330,000港元及賠償。賬面值為37,499,000港元之已竣工物業存貨現由法院保管持有。本集團已提出上訴，而最高人民法院已下令重審此案件。此物業買家提出另一項法律訴訟，要求索回同一個商場另一層及地庫停車場之已付樓款以及賠償合共約62,698,000港元。此案件正於中國法院審理中。根據法律意見，本集團認為對於有關索償有強而有力之抗辯理據，無需要作出撥備。
- (d) 一名前租客已向本集團一間共同控制公司提出法律行動，就地方政府收回物業之土地使用權，而申索重新安置之賠償約14,969,000港元。一家全資附屬公司約值7,952,000港元之應收款項乃由法院保管持有。此案件正在中國法院審訊中。本集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將對本財務報表並無重大影響。
- (e) 若干銀行向本公司一間全資附屬公司(作為授予若干物業買家按揭貸款之擔保人)提出訴訟，要求償還物業買家欠付之按揭貸款約12,237,000港元。根據法律意見，本集團已對此等索償進行評估及認為無需要作出撥備。
- (f) 一名分判商同時控告總承建商、租戶及一間附屬公司，要求索取未付之建築費約28,000,000港元。該附屬公司已全額支付建築費予總承建商及租戶。此案件正於中國法院審理中。
- (g) 若干承建商控告一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約32,553,000港元。此案件正於中國法院審理中。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此項索償之最終結果將對本集團之財務狀況並無重大影響。
- (h) 一名物業買家已向本公司一間附屬公司提出法律訴訟，就聲稱延遲發出已售物業房產證及所售物業之私人花園面積減少而申索約1,000,000港元之賠償。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為無需要作出撥備。
- (i) 一名於中國之合營夥伴向本公司之附屬公司提出法律行動，因合營項目暫時停工對其造成損失，要求索償約46,303,000港元及退出合營公司。此案件正於中國法院審理中。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為現時乃太早作評估可能產生之責任，亦無需要作出撥備。
- (j) 一名物業買家已向本公司一間附屬公司提出法律訴訟，要求取消銷售合同及索回有關物業之已付樓款約2,670,000港元。本集團已對此項索償進行評估及在徵求法律意見後，認為無需要作出撥備。
- (k) 一名承建商控告一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約3,336,000港元。銀行存款約3,336,000港元現由法院保管持有。此項案件正於中國法院審理中。本集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將對本財務報表並無重大影響。
- (l) 於以前年度，本集團已支付及確認預繳土地增值稅，該稅項乃按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而計算，財務報表內並無全額預提土地增值稅。倘全面開徵此稅，則本集團於二零零五年十二月三十一日額外應佔附屬公司之土地增值稅為148,098,000港元及應佔共同控制公司和一間聯營公司之土地增值稅為88,056,000港元。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團已根據稅務總局之規定全額預提土地增值稅。

45. 退休福利計劃

本集團參與根據職業退休計劃條例登記之定額供款計劃（「職業退休計劃」）及根據強積金條例於二零零零年十二月成立之強積金計劃（「強積金計劃」）。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，由受保人管理之信託基金所持有。在強積金計劃成立之前，原為職業退休計劃成員之僱員可選擇繼續參與職業退休計劃或轉至強積金計劃，所有於二零零零年十二月一日或以後新入職之僱員需參與強積金計劃。

對於強積金計劃成員，僱員及本集團之供款為僱員每月有關薪金之5%，強制性上限為20,000港元，如員工每月之基本薪金超過20,000港元，本集團亦會作出5%之補充供款。

僱員及本集團之每月供款為職業退休計劃提供資金。僱員之供款率為0%至5%，而本集團則按員工之工作年資，作5%至10%之供款。倘若僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出職業退休計劃，此放棄之供款將可扣減本集團之應付供款金額。於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，因放棄而用作扣減供款之金額為22,000港元（二零零五年：247,000港元）。於結算日，並無（二零零五年：2,000港元）因僱員退出職業退休計劃而放棄之供款可扣減將來應付供款金額。

本公司於中國成立之附屬公司僱員乃由中國政府運作之國家監管退休福利計劃之成員。附屬公司之供款為僱員薪金之若干百分比，作為該退休福利計劃之資金。本集團之唯一責任為向該退休福利計劃提供特定的供款。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團已支付之退休福利計劃供款為13,580,000港元（二零零五年：12,370,000港元）。

46. 有關連人士之交易及結餘

本集團與有關連人士之重大交易及結餘如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(i) 新鴻基		
– 尚餘貸款票據，詳見附註37(a)	78,000	78,000
– 應付其他貸款，詳見附註37(b)	–	245,000
– 貸款票據利息	1,950	1,950
– 應付其他貸款利息	6,620	4,804
– 貸款安排費	–	1,250
– 已付保險費用	895	905
– 應付金額	1,371	3,609
(ii) 新鴻基之控股股東（與本公司有共同董事）		
– 已付租金、物業管理及空調費用	2,568	2,327
– 管理費	4,335	4,080
– 利息費用	1,139	–
– 應付其他貸款	5,000	1,400
– 應付金額	4,924	9,003
(iii) 本集團之共同控制公司		
– 一間共同控制公司對銀行給予 本集團之銀行信貸作出擔保	–	18,269
– 向一共同控制公司購買投資物業	–	19,562

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
(iv) 少數股東		
– 水泥生產設備租金費用	5,769	5,852
(v) 本公司一位非執行董事為其合作夥伴之公司		
– 法律及專業費用	1,893	3,081
(vi) 主要管理層人員薪酬		
– 薪金及其他短期僱員福利	8,662	7,454
– 退休福利費用	350	291
– 已付離職之補償	575	—

本集團若干主要管理層人員從一家擁有本公司重大權益之公司或其全資附屬公司收取酬金。該公司向本集團提供管理服務，並向本集團就該等人員及其他並非本集團之主要管理層人員所提供服務收取費用，該費用已包括在此附註(ii)部份所披露之管理費中。

上述之管理費在二零零五年內開始收取。管理費乃按管理層於本集團事務所付出之時間計算，並可分配至上述主要管理層人員。總分配金額為2,699,000港元(二零零五年：1,774,000港元)，並已包括在上述之主要管理層人員薪酬內。

於截至二零零五年十二月三十一日止年內，

- 本集團向新鴻基之一間附屬公司出售一間物業投資的附屬公司之全部權益，現金代價約為38,478,000港元。
- 本集團與新鴻基一間附屬公司訂立貸款協議，據此，本集團取得最多100,000,000港元之循環貸款，其後，本集團與此間新鴻基附屬公司訂立補充貸款協議，貸款額由100,000,000港元提高至280,000,000港元，由二零零五年十一月七日起為期三十六個月，該項貸款為有抵押，年息按最優惠利率加一厘計算。
- 本集團以總現金代價約19,263,000港元分別向兩位少數股東收購彼等於一間附屬公司之40%權益，詳情見附註9(a)。
- 本集團向附屬公司之一位少數股東出售本集團於一間共同控制公司之全部51%權益，現金代價約為7,759,000港元，並同時向該少數股東收購兩間附屬公司之額外權益，現金代價共約2,110,000港元，詳情見附註9(b)。

47. 資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，

- 本集團將於上聯水泥綜合資產淨值154,038,000港元(二零零五年：142,177,000港元)之54.7%(二零零五年：54.7%)權益作為本集團獲授銀行透支信貸之抵押。
- 本集團將於Tian An Land (Shanghai) Limited (「Tian An Land」)賬面值481,669,000港元(二零零五年：421,148,000港元)之100%(二零零五年：100%)權益作為本公司獲授銀行信貸之抵押。Tian An Land之一間附屬公司分別將賬面值938,524,000港元(二零零五年：335,611,000港元)之投資物業、賬面值13,479,000港元(二零零五年：無)之待售物業及賬面值24,243,000港元(二零零五年：25,690,000港元)之物業、廠房及設備作為該附屬公司獲授銀行信貸之抵押。

- (c) 本集團將於天安地產代理(中國)有限公司(「天安地產」)賬面值為374,723,000港元(二零零五年：387,384,000港元)之100%(二零零五年：100%)權益作為本集團獲授其他貸款之抵押。於二零零五年十二月三十一日，天安地產之一間附屬公司分別將賬面值369,688,000港元及154,569,000港元之投資物業作為本集團獲授銀行信貸及其他貸款之抵押。
- (d) 本集團將銀行存款302,952,000港元(二零零五年：64,749,000港元)及由若干附屬公司持有之物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、待售物業及投資物業賬面值分別為22,083,000港元(二零零五年：960,000港元)、618,962,000港元(二零零五年：505,873,000港元)、147,440,000港元(二零零五年：490,800,000港元)、355,542,000港元(二零零五年：258,630,000港元)及802,372,000港元(二零零五年：789,227,000港元)給銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押。用作抵押之銀行存款之固定利率為0.72%至5.24%，並將歸還銀行貸款後解除。
- (e) 本集團將賬面值2,824,000港元(二零零五年：2,845,000港元)之待發展物業作為其他貸款之抵押。
- (f) 本集團將賬面值分別為42,381,000港元(二零零五年：44,628,000港元)及54,150,000港元(二零零五年：53,583,000港元)之待發展物業及發展中物業作為貿易應付賬款之抵押，該應付賬款已結清，但尚未解除。
- (g) 本集團將銀行存款3,926,000港元(二零零五年：3,521,000港元)給銀行作為物業買家獲授按揭貸款之抵押。
- (h) 本集團之若干資產，按附註44(c)、(d)及(k)所述，現由法院保管持有。

於二零零五年十二月三十一日，

- (i) 本集團將於天滿企業有限公司賬面值為5,212,000港元之100%權益作為本集團獲授其他貸款之抵押，此抵押已於二零零六年度內獲解除。
- (j) 上聯水泥將於山東聯合王晁水泥有限公司資產淨值69,795,000港元之95%權益作為上聯水泥一間附屬公司獲授另一銀行信貸之抵押。該抵押已於二零零六年度內獲解除。

48. 主要附屬公司詳情

除另有說明外，所有主要附屬公司均在香港註冊成立，並皆主要在香港經營運作，詳情如下：

附屬公司名稱	已發行繳足普通股 股本／註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例		主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
All-Shanghai Inc. ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$15,376,500	83.33	45.64	投資控股
Allied Resort (Hangzhou) Company Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$1	100	100	投資控股
北京南湖花園公寓有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$15,600,000	100	100	物業發展及投資

附屬公司名稱	已發行繳足普通股 股本／註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例		主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
北京上聯首豐建材有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	RMB4,000,000	—	— ^(ix)	生產及分銷礦渣粉
Best Advantage Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$1	100	100	投資控股
CBI投資有限公司	HK\$151,031,629	64.58	64.58	投資控股
長春天安房地產開發有限公司 ^(v)	RMB50,000,000	100	100	物業發展
常州天安城市發展有限公司 ^(v)	US\$2,650,000	100	100	物業發展
常州天安廣場置業有限公司 ^(v)	US\$8,000,000	100	100	物業發展及投資
常州天安元城房地產發展有限公司 ^(v)	US\$10,000,000	100	100	物業發展
華萊管理有限公司	HK\$200	100*	100	投資控股
Commander Ventures Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$1	100	100	投資控股
港力物業管理(上海)有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$620,000	100	100	物業發展及投資
大連天安房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$6,800,000	60	60	物業發展
大連天安國際大廈有限公司 ^(v)	US\$10,000,000	100	100	物業發展及投資
Foo Chow Holdings Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$1	100	100	投資控股
Grand Rise Investments Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$1	100	100	投資控股
廣州市天穗房地產開發建設 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$12,000,000	90	90	物業發展

附屬公司名稱	已發行繳足普通股 股本／註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例		主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
惠陽市淡水新陽城建設有限公司 ^(v)	HK\$50,000,000	100	100	物業投資
江門市天安房地產開發 建設有限公司 ^(vi)	RMB20,000,000	60	60	物業發展
江門市新會區錦富房地產 開發有限公司 ^(vi)	RMB20,000,000	100	100	物業發展
正景發展有限公司	HK\$2	100	100	放款
Kylie Nominees Limited	HK\$2	100	100	提供代理人服務
南京天都實業有限公司 ^(v)	US\$7,500,000	100	100	物業發展及投資
Oasis Star Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$1	100	100	投資控股
信溢投資有限公司	HK\$100	85	85	投資控股
SAC Enterprises Limited	HK\$1,000	100	54.77	為集團公司 提供管理服務
山東聯合王晁水泥有限公司 ^(vi)	US\$9,200,000	95	52.03	生產及分銷水泥 及熟料
山東上聯水泥發展有限公司 ^(v)	US\$1,000,000	100	54.77	生產及分銷水泥 及熟料
上海聯合水泥有限公司 ^(vi)	US\$24,000,000	60	27.38	生產及分銷水泥 及熟料
上聯水泥集團有限公司	HK\$10,000,000	100	54.77	投資控股
上海聯合水泥股份有限公司 ^(vi)	HK\$182,348,761	100	54.77	投資控股

附屬公司名稱	已發行繳足普通股 股本／註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例		主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
上海佘山鄉村俱樂部有限公司 ^(v)	US\$15,000,000	100	85	物業發展
上海天安中心大廈有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$28,000,000	98	98	物業發展及投資
上海天安河濱花園有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	RMB65,000,000	99	99	物業發展及投資
上海天洋房地產有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	RMB50,000,000	80	80	物業發展及投資
天滿企業有限公司	HK\$10	100	100	投資控股
Strait Investments (Shanghai) Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$10,000	73.74	73.74	投資控股
新海通有限公司 ^(v)	US\$27,000,000	100	100	物業發展及 投資控股
新鴻基(中國)有限公司 ⁽ⁱ⁾	HK\$2,000,000	100*	100	物業投資
T.A.秘書服務有限公司	HK\$2	100	100	提供秘書服務
Tanya Nominees Limited	HK\$2	100	100	提供代理人服務
天安中國置業有限公司	HK\$2	100*	100	投資控股及 證券買賣
天安中國酒店房地產投資有限公司	HK\$2	100*	100	投資控股
天安(廣州)投資有限公司	HK\$10,000	65	65	投資控股
天安(廣州)投資有限公司 ^(v)	US\$10,000,000	100*	100	物業發展
天安(珠江)發展有限公司	HK\$2	100*	100	投資控股

附屬公司名稱	已發行繳足普通股 股本／註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例		主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
天安(上海)投資有限公司 (「天安上海」) ^(v)	US\$30,000,000	100 ^(vii)	100	物業發展及 投資及投資控股
天安(深圳)實業發展有限公司 ^(v)	HK\$150,000,000	100	100	物業發展
天安(深圳)工業發展有限公司	HK\$2	100	100	投資控股
天安(首都)投資有限公司	HK\$2	100	100	投資控股
天安(穗安)投資有限公司	HK\$2	100	100	投資控股及 物業投資
天安(天津)投資有限公司	HK\$2	100	100	投資控股
天安(武漢)投資有限公司	HK\$2	100	100	投資控股
天安(廈門)地產投資有限公司 ^(v)	US\$1,500,000	100	100	物業發展
寶溢置業(上海)有限公司 ^(v)	US\$16,000,000	100	100	物業發展
宏信集團有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	US\$1	100	100	物業投資
華明有限公司	HK\$100	90	90	投資控股
武漢長福房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	RMB10,000,000	90	90	物業發展
無錫紅山置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$5,000,000	95	95	物業發展
無錫天安房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$3,000,000	95	95	物業投資
無錫天信置業有限公司 ^(v)	US\$10,000,000	100	100	物業發展

附屬公司名稱	已發行繳足普通股 股本／註冊資本	已發行普通股股本面值／ 註冊資本之比例		主要業務
		本公司*／ 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	
肇慶高爾夫發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$12,000,000	88	56.83	物業發展及 經營高爾夫球場
上海凱旋門企業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	RMB50,000,000	100	100	物業發展
上海海峽思泉房地產有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$30,000,000	100	75.05	物業發展
南京華軒房地產開發有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	US\$5,125,100	95	95	物業發展
深圳市賽華順升建材有限公司 ^(vi) (「深圳賽華」)	RMB1,500,000	—	— ^(viii)	投資控股

附註：

- (i) 主要在中國經營運作。
- (ii) 在中國註冊成立為中外合資企業及經營運作。
- (iii) 在英屬處女群島註冊成立。
- (iv) 在百慕達註冊成立。
- (v) 在中國註冊成立為外商獨資企業及經營運作。
- (vi) 在中國註冊成立為私人有限公司及經營運作。
- (vii) 本公司直接持有天安上海40%權益，而餘下之60%權益則由一間附屬公司所持有。
- (viii) 深圳賽華由三名人士擁有，本公司於深圳賽華之註冊資本並無擁有任何實益權益。根據由深圳賽華、深圳賽華之擁有人及本集團訂立之若干協議，深圳賽華擁有人同意向本集團轉讓可委任及撤換深圳賽華董事會全體董事之權力，以及可監管深圳賽華之財務及經營政策權力；同時亦將深圳賽華之全部業績轉讓予本集團。因此，深圳賽華乃為本公司之附屬公司，而其業績、資產及負債亦合併於本集團之賬目內。深圳賽華之註冊資本乃由本集團出資。
- (ix) 該附屬公司為深圳賽華之非全資附屬公司，其80%註冊資本乃由本集團出資。

以上所列出者乃董事會認為對本集團之業績及資產有重大影響之附屬公司。董事會認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

截止本年底並沒有任何附屬公司尚餘債務證券。

49. 主要聯營公司詳情

於二零零六年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益，除另有說明外，這些公司均在香港註冊成立和經營運作：

聯營公司名稱	本集團所持 已發行普通股 股東面值／ 註冊資本比例 %	主要業務
安盛置業有限公司	30	投資控股
Consco Investment Company Limited	31.25	投資控股
安成投資有限公司	30	投資控股
賢輝發展有限公司 ⁽ⁱ⁾	48.82	控股投資
太平洋(福建)房地產開發有限公司 ^{(ii)及(iii)}	48.82	物業發展
太平洋(福州)綜合育樂開發有限公司 ^{(ii)及(iii)}	48.82	經營高爾夫球場
天津國際大廈有限公司 ^{(ii)及(iii)}	25	物業投資
越秀天安管理有限公司 ⁽ⁱ⁾	50	物業管理

附註：

- (i) 在中國經營運作。
- (ii) 在中國註冊成立及經營運作。
- (iii) 由本集團聯營公司持有之附屬公司、聯營公司及共同控制公司。

50. 主要共同控制公司詳情

於二零零六年十二月三十一日，本集團於下列共同控制公司擁有權益，除另有說明，該等公司均為在中國成立之合營企業團體：

共同控制公司名稱	主要經營地點	本集團所佔註冊資本比例 %	主要業務
北京天安大廈有限公司	北京	40	物業投資
廣州市番禺節能科技園發展有限公司 ⁽ⁱ⁾	番禺	49	物業發展
上海明鴻房地產發展有限公司	上海	不適用 ⁽ⁱ⁾	物業發展
深圳國貿天安物業有限公司	深圳	50	物業投資
深圳天安數碼城有限公司	深圳	50	物業發展及投資 及投資控股
武漢天安大酒店有限公司	武漢	55	經營酒店
越秀天安大廈有限公司	廣州	48.75	經營酒店
浙江聯誼物業發展有限公司	杭州	53	物業出租
深圳天安物業管理有限公司	深圳	50	物業管理及 投資控股
深圳市龍崗天安數碼新城有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	深圳	50	物業發展
佛山市天安數碼城有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	佛山	45	物業發展

附註：

(i) 本集團在此合營企業之若干期發展物業中可分享60%之溢利。

(ii) 私人有限公司

3. 本集團截至二零零七年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表

以下為本集團截至二零零七年六月三十日止六個月未經審核簡明綜合財務報表及財務報表附註，乃摘錄自本公司二零零七年之中期報告。

簡明綜合利潤表

(截至二零零七年六月三十日止六個月)

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
營業額	3	244,455	182,759
銷售成本		(136,782)	(106,546)
毛利		107,673	76,213
其他收入	4	42,794	37,911
市場及分銷費用		(5,932)	(8,486)
行政費用		(64,957)	(64,894)
其他營運費用		—	(3,779)
已竣工物業存貨轉撥至 投資物業之公允價值收益		9,547	6,447
投資物業公允價值之增加		48,942	25,566
物業之減值撥備沖回(減值撥備)		21,298	(10,005)
呆壞賬準備		(2,940)	—
待發展物業攤銷		(14,620)	(9,342)
出售一間共同控制公司之收益	6	—	150,390
收購附屬公司之折讓	7	28,415	—
融資成本	8	(51,233)	(52,221)
應佔聯營公司溢利(虧損)		22,796	(5,542)
應佔共同控制公司溢利		72,897	27,054
除稅前溢利		214,680	169,312
稅項	9	(37,349)	(33,335)
來自持續經營業務之本期間溢利		177,331	135,977
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本期間溢利	5	144,330	956
本期間溢利	10	<u>321,661</u>	<u>136,933</u>
以下應佔：			
本公司股東		335,654	141,312
少數股東權益		(13,993)	(4,379)
		<u>321,661</u>	<u>136,933</u>
		港仙	港仙
每股盈利	12		
來自持續及已終止經營業務			
— 基本		<u>29.7</u>	<u>14.8</u>
— 攤薄		<u>29.7</u>	<u>14.5</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>17.5</u>	<u>14.9</u>
— 攤薄		<u>17.5</u>	<u>14.7</u>

簡明綜合資產負債表

(二零零七年六月三十日結算)

		(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	253,574	590,812
收購物業、廠房及設備及 投資物業之按金		1,358	76,860
投資物業	14	3,310,200	3,042,800
無形資產		—	7,142
待發展物業		2,827,783	1,415,251
收購待發展物業之按金		1,853,854	1,791,745
土地使用權預付租賃款項	13	63,333	34,138
於聯營公司之權益		193,285	540,550
於共同控制公司之權益		709,788	631,102
可供出售投資		26,913	3,306
商譽		640	39,386
應收分期付款		52,995	50,340
遞延稅項資產		2,215	4,039
		<u>9,295,938</u>	<u>8,227,471</u>
流動資產			
物業存貨			
— 發展中		358,877	324,553
— 已竣工		786,573	880,258
其他存貨		2,345	38,566
聯營公司欠款		12,290	12,369
共同控制公司欠款		69,593	67,370
少數股東欠款		24,835	24,601
應收貸款		60,441	62,131
應收分期付款		18,290	32,965
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款	15	514,021	479,177
土地使用權預付租賃款項	13	1,399	1,036
持作買賣之投資		31,872	11,579
預繳稅項		44,381	26,319
用作抵押之銀行存款	19	37,045	306,878
銀行結存及現金		630,341	369,625
		<u>2,592,303</u>	<u>2,637,427</u>

		(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付賬款	16	1,026,117	881,796
預售樓宇按金		129,995	135,994
稅項負債		23,033	52,842
應付少數股東股息		177	8,109
付息借款	17	457,518	712,841
免息借款	17	157,270	156,978
財務保證合約		2,390	—
		<u>1,796,500</u>	<u>1,948,560</u>
流動資產淨值		<u>795,803</u>	<u>688,867</u>
		<u>10,091,741</u>	<u>8,916,338</u>
股本及儲備			
股本		225,854	225,854
儲備		6,128,555	5,718,150
		<u>6,354,409</u>	<u>5,944,004</u>
本公司股東應佔之權益		6,354,409	5,944,004
少數股東權益		478,782	407,173
		<u>6,833,191</u>	<u>6,351,177</u>
非流動負債			
付息借款	17	1,359,339	1,264,777
免息借款	17	63,304	60,143
一名租戶之遞延租金收入		106,414	107,882
租戶之租金按金		15,278	14,332
會籍債券		33,771	32,591
遞延稅項負債		1,680,444	1,085,436
		<u>3,258,550</u>	<u>2,565,161</u>
		<u>10,091,741</u>	<u>8,916,338</u>

簡明綜合權益變動表

(截至二零零七年六月三十日止六個月)

	本公司股東應佔										少數股東權益	總計
	股本	股本溢價	特殊資本儲備	認股權證儲備	資本贖回儲備	滙兌浮動儲備	重估儲備	其他儲備	累計溢利	總計		
	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
於二零零六年一月一日(已審核)	175,094	357,164	1,417,669	7,800	130,691	25,111	767	4,871	2,536,935	4,656,102	416,889	5,072,991
換算海外業務所產生之滙兌差異	-	-	-	-	-	25,940	-	-	-	25,940	4,318	30,258
應佔聯營公司及共同控制公司直接於權益確認之權益變動	-	-	-	-	-	10,379	-	-	-	10,379	-	10,379
直接於權益確認之收入	-	-	-	-	-	36,319	-	-	-	36,319	4,318	40,637
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	141,312	141,312	(4,379)	136,933
出售投資之已實現金額	-	-	-	-	-	-	(1,516)	-	-	(1,516)	-	(1,516)
出售物業之已實現金額	-	-	-	-	-	-	-	43	-	43	-	43
本期間確認之收支總額	-	-	-	-	-	36,319	(1,516)	43	141,312	176,158	(61)	176,097
發行股份	50,760	1,058,440	-	-	-	-	-	-	-	1,109,200	-	1,109,200
發行股份費用	-	(31,446)	-	-	-	-	-	-	-	(31,446)	-	(31,446)
行使認股權證而將認股權證儲備撥入至股本溢價	-	7,800	-	(7,800)	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零零六年六月三十日(未經審核)	225,854	1,391,958	1,417,669	-	130,691	61,430	(749)	4,914	2,678,247	5,910,014	416,828	6,326,842
轉撥至投資物業之物業重估盈餘(已扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	3,519	-	-	3,519	-	3,519
換算海外業務所產生之滙兌差異	-	-	-	-	-	103,617	-	-	-	103,617	13,089	116,706
應佔聯營公司及共同控制公司直接於權益確認之權益變動	-	-	-	-	-	17,559	-	-	-	17,559	-	17,559
直接於權益確認之收入	-	-	-	-	-	121,176	3,519	-	-	124,695	13,089	137,784
於出售一間共同控制公司時轉撥至損益	-	-	-	-	-	(1,258)	-	-	-	(1,258)	-	(1,258)
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(89,816)	(89,816)	(20,847)	(110,663)
出售物業之已實現金額	-	-	-	-	-	-	-	369	-	369	-	369
本期間確認之收支總額	-	-	-	-	-	119,918	3,519	369	(89,816)	33,990	(7,758)	26,232
收購附屬公司額外權益導致少數股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,765)	(1,765)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(132)	(132)
於二零零六年十二月三十一日(已審核)	225,854	1,391,958	1,417,669	-	130,691	181,348	2,770	5,283	2,588,431	5,944,004	407,173	6,351,177

	本公司股東應佔										少數	
	股本	股本溢價	特殊資本儲備	認股權證儲備	資本贖回儲備	滙兌浮動儲備	重估儲備	其他儲備	累計溢利	總計	股東權益	總計
	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
於二零零七年												
一月一日 (已審核)	225,854	1,391,958	1,417,669	—	130,691	181,348	2,770	5,283	2,588,431	5,944,004	407,173	6,351,177
換算海外業務所												
產生之滙兌差異	—	—	—	—	—	76,841	—	—	—	76,841	10,825	87,666
應佔聯營公司及												
共同控制公司												
直接於權益確認												
之權益變動	—	—	—	—	—	6,386	—	—	—	6,386	—	6,386
收購附屬公司之												
重估盈餘	—	—	—	—	—	—	—	15,986	—	15,986	—	15,986
可供出售投資公允												
價值之增加	—	—	—	—	—	—	23,540	—	—	23,540	—	23,540
直接於權益確認												
之收入	—	—	—	—	—	83,227	23,540	15,986	—	122,753	10,825	133,578
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	335,654	335,654	(13,993)	321,661
出售一間附屬公司												
之已實現金額	—	—	—	—	—	(12,047)	—	(8,178)	—	(20,225)	(258,051)	(278,276)
出售物業之已實現												
金額	—	—	—	—	—	—	—	455	—	455	—	455
本期間確認之收支												
總額	—	—	—	—	—	71,180	23,540	8,263	335,654	438,637	(261,219)	177,418
收購一間附屬公司												
之少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	332,828	332,828
確認分派之股息												
(附註11)	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,232)	(28,232)	—	(28,232)
於二零零七年六月												
三十日 (未經審核)	225,854	1,391,958	1,417,669	—	130,691	252,528	26,310	13,546	2,895,853	6,354,409	478,782	6,833,191

簡明綜合現金流動表

(截至二零零七年六月三十日止六個月)

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
用於經營業務之現金淨額	(88,468)	(445,034)
來自投資業務之現金淨額		
已收共同控制公司及一間聯營公司股息	9,116	685
購買物業、廠房及設備及土地		
使用權預付租賃款項	(5,412)	(8,688)
購買投資物業	(48,127)	—
出售投資物業所得款項	1,412	3,289
購買附屬公司	(33,084)	—
出售附屬公司所得款項	226,339	—
出售可供出售投資所得款項	—	59,365
存入超過三個月到期之		
已抵押銀行存款減少	244,519	28,315
其他投資現金流量	7,171	6,646
	401,934	89,612
(用於) 來自融資業務之現金淨額已付利息	(57,913)	(64,548)
發行股份所得款項	—	1,109,200
發行股份費用	—	(30,446)
新借銀行及其他貸款	406,774	541,632
償還銀行及其他貸款	(368,878)	(977,601)
歸還前少數股東借款(已包括在免息借款)	—	(49,855)
已付股息	(28,232)	—
其他融資現金流量	(5,861)	(699)
	(54,110)	527,683
現金及現金等值項目增加淨額	259,356	172,261
期初現金及現金等值項目	353,620	499,339
外匯兌換率變動之影響	17,207	6,339
期末現金及現金等值項目	<u>630,183</u>	<u>677,939</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結存及現金	630,341	680,271
銀行透支	(158)	(2,332)
	<u>630,183</u>	<u>677,939</u>

簡明綜合財務報表附註

(截至二零零七年六月三十日止六個月)

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按公允價值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表所採用的一致。

於本期間，本集團已首次採納香港會計師公會所頒佈多項新準則、修訂及詮釋(以下統稱「新香港財務報告準則」)。該等新準則於二零零七年一月一日或其後開始之會計期間生效。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	應用香港會計準則 第29號「嚴重通貨膨脹經濟中之財務報告」 之重列方法 ²
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	內含衍生工具之重新評估 ⁴
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 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。

採納該等新香港財務報告準則對本期間或過往會計期間之業績編製及呈列並無重大影響。因此，無須作出任何前期調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則或詮釋。本集團現仍未能適度地評估因應用該等新準則或詮釋而可能產生之影響。

香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則 第2號－集團及庫存股份交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	特許權服務安排 ³

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

3. 分類資料

本集團於本期間之營業額主要來自在中華人民共和國(「中國」)所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之營業額及分類業績按主要業務分析如下：

截至二零零七年六月三十日止六個月之利潤表

	持續經營業務			已終止 經營業務		合併 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元	生產及銷售 水泥、熟料 及礦渣粉 千港元	
營業額	158,945	52,332	33,178	244,455	192,482	436,937
業績						
分類業績	34,735	82,065	(4,588)	112,212	(942)	111,270
未能分攤之總部費用				(13,201)	—	(13,201)
其他收入	790	14	41,990	42,794	13,033	55,827
收購附屬公司之折讓	28,415	—	—	28,415	—	28,415
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	137,738	137,738
融資成本				(51,233)	(7,692)	(58,925)
應佔聯營公司溢利(虧損)	(3,135)	25,696	235	22,796	—	22,796
應佔共同控制公司溢利	9,691	62,845	361	72,897	—	72,897
除稅前溢利				214,680	142,137	356,817
稅項				(37,349)	2,193	(35,156)
本期間溢利				177,331	144,330	321,661

截至二零零六年六月三十日止六個月之利潤表

	持續經營業務			已終止 經營業務		合併 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合計 千港元	生產及銷售 水泥、熟料 及礦渣粉 千港元	
營業額	109,569	43,642	29,548	182,759	180,453	363,212
業績						
分類業績	(10,341)	56,198	(6,523)	39,334	2,744	42,078
未能分攤之總部費用				(27,614)	—	(27,614)
其他收入	15,608	—	22,303	37,911	6,972	44,883
出售一間共同控制公司之收益	150,390	—	—	150,390	—	150,390
融資成本				(52,221)	(6,833)	(59,054)
應佔聯營公司溢利(虧損)	(7,379)	1,628	209	(5,542)	—	(5,542)
應佔共同控制公司溢利	8,048	18,811	195	27,054	—	27,054
除稅前溢利				169,312	2,883	172,195
稅項				(33,335)	(1,927)	(35,262)
本期間溢利				135,977	956	136,933

4. 其他收入

	持續經營業務 (未經審核)		已終止經營業務 (未經審核)		合併 (未經審核)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行存款及應收賬 款利息收入	10,586	9,748	442	554	11,028	10,302
非流動免息應收賬款之 估算利息收入	2,234	5,570	—	—	2,234	5,570
中國增值稅退回	—	—	9,341	5,972	9,341	5,972
持作買賣投資之 公允價值增加	20,191	268	—	—	20,191	268
從一物業發展項目所 取得之收入(附註)	—	14,138	—	—	—	14,138
淨外匯滙兌收益	—	2,254	—	—	—	2,254
其他收入	9,783	5,933	3,250	446	13,033	6,379
	42,794	37,911	13,033	6,972	55,827	44,883

附註：本集團於過往年度出售於一物業發展項目之若干權益，而應收款項乃按該物業之開發和銷售進度償還。除出售代價外，本集團亦應佔該項目之部份利潤。

5. 已終止經營業務

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團出售一間於百慕達成立之公司之全部54.77%權益。該公司及其附屬公司主要從事生產及銷售水泥、熟料及礦渣粉（「生產及銷售水泥、熟料及礦渣粉業務」）。該出售交易已於二零零七年六月二十九日完成，並於當日將該等附屬公司之控股權轉讓給收購者。

來自已終止經營業務於本期間溢利之分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
生產及銷售水泥、熟料及 礦渣粉業務之溢利 (附註A)	6,592	956
出售從事生產及銷售水泥、熟料及 礦渣粉業務之收益 (附註B)	137,738	—
	<u>144,330</u>	<u>956</u>

附註A

來自已終止經營業務之本期間溢利
(不包括出售該業務之收益)

營業額	192,482	180,453
其他收入	13,033	6,972
支出	(201,116)	(184,542)
	<u>4,399</u>	<u>2,883</u>
除稅前溢利	4,399	2,883
稅項	2,193	(1,927)
	<u>6,592</u>	<u>956</u>
本期間溢利	<u>6,592</u>	<u>956</u>

附註B

被出售附屬公司在出售當日之資產淨值如下：

	(未經審核) 千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	404,612
無形資產	7,210
土地使用權預付租賃款項	15,811
其他存貨	40,366
貿易及其他應收賬款	233,626
用作抵押之銀行存款	25,314
銀行結存及現金	51,199
其他資產	2,032
貿易及其他應付賬款	(156,273)
銀行借款	(226,858)
其他負債	(17,709)
	<u>379,330</u>
解除匯兌浮動儲備	(12,047)
解除其他儲備	(8,178)
少數股東權益	(258,051)
應佔之商譽	38,746
	<u>139,800</u>
出售收益	<u>137,738</u>
總代價以現金收款	<u><u>277,538</u></u>
因出售產生之現金流入淨額現金代價	277,538
已出售銀行結存及現金	(51,199)
	<u><u>226,339</u></u>

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，生產及銷售水泥、熟料及礦渣粉業務為本集團經營業務之淨現金流動、投資業務及融資業務分別貢獻15,530,000港元(二零零六年：支出27,341,000港元)、貢獻1,115,000港元(二零零六年：貢獻24,098,000港元)及支出8,467,000港元(二零零六年：支出11,639,000港元)。

6. 出售一間共同控制公司之收益

於截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團以現金代價272,470,000港元，出售本集團於一間共同控制公司之全部50%權益及股東貸款，產生了出售收益150,390,000港元。該共同控制公司乃於中國成立，並從事物業發展業務。

7. 收購附屬公司

於二零零七年五月二日，本集團以總代價約36,000,000港元收購賢輝發展有限公司約8%權益。自此本集團持有賢輝發展有限公司的權益由約49%增至約57%。此項收購之收購折讓為28,415,000港元。

在交易中被收購的資產淨值如下：

	合併前被收購 公司之賬面金額 千港元	暫定之 公允淨值調整 千港元	暫定之 公允淨值 千港元
所收購資產淨值：			
物業、機器及設備	61,041	—	61,041
土地使用權預付租賃款項	6,915	—	6,915
待發展物業	962,175	387,999	1,350,174
貿易及其他應收賬款	7,917	951	8,868
銀行結存及現金	2,925	—	2,925
貿易及其他應付賬款	(70,109)	—	(70,109)
借款	(13,000)	—	(13,000)
遞延稅項負債	(216,146)	(355,274)	(571,420)
	<u>741,718</u>	<u>33,676</u>	<u>775,394</u>
少數股東權益			(332,828)
先前列作聯營公司之權益			(362,156)
就本集團舊有權益而所應佔 收購公司的暫定之 公允淨值調整			(15,986)
收購附屬公司之折讓			<u>(28,415)</u>
			<u><u>36,009</u></u>
總代價，支付方式：			
現金			7,579
轉讓股東借款			<u>28,430</u>
			<u><u>36,009</u></u>
因收購產生之現金流出淨額：			
現金代價			(7,579)
轉讓股東貸款			(28,430)
所收購之銀行結存及現金			<u>2,925</u>
			<u><u>(33,084)</u></u>

所收購的資產及負債之公允淨值按暫定性準則計算，本集團管理層現正計算其適當之公允淨值。若暫定之公允淨值改變，相關之遞延稅項負債及收購之折讓將隨之改變。

倘收購已於二零零七年一月一日完成，則本集團本期間營業額(包括持續及已終止經營業務)及溢利(包括持續及已終止經營業務)分別應為437,000,000港元及354,000,000港元。上述備考資料僅供參考，並非表示收購若於二零零七年一月一日完成，本集團實際可取得之收益及經營業績，亦非用作預測日後業績。

8. 融資成本

	持續經營業務 (未經審核)		已終止經營業務 (未經審核)		合併 (未經審核)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息付予：						
銀行貸款及透支	53,651	49,456	6,734	6,820	60,385	56,276
貸款票據	972	972	—	—	972	972
融資租賃承擔	—	—	—	1	—	1
其他貸款	963	7,030	—	—	963	7,030
非流動免息借款之估算利息費用						
	2,867	4,322	958	12	3,825	4,334
	58,453	61,780	7,692	6,833	66,145	68,613
減：資本化於發展中 物業金額	(7,220)	(9,559)	—	—	(7,220)	(9,559)
	51,233	52,221	7,692	6,833	58,925	59,054

9. 稅項

	持續經營業務 (未經審核)		已終止經營業務 (未經審核)		合併 (未經審核)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
支出撥回包括：						
中國企業所得稅及土地增值稅						
— 本期間撥備	7,153	19,577	615	16	7,768	19,593
— 過往年度撥備不足	13	670	—	—	13	670
	7,166	20,247	615	16	7,781	20,263
遞延稅項	30,183	13,088	(2,808)	1,911	27,375	14,999
	37,349	33,335	(2,193)	1,927	35,156	35,262

本集團於香港經營之公司於該兩段期間內並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。本公司若干於中國經營之附屬公司享有稅務減免優惠。中國企業所得稅按各附屬公司適用稅率計算提撥。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會公佈新統一企業所得稅法規（「新稅法」），其稅率的改變由二零零八年一月一日起生效。新稅法對未來稅率的影響使本集團以往對本身稅率的預期發生重大變化。因此，在進行遞延所得稅會計處理時，考慮到暫時性差異轉回時稅率變化的影響，在預期未來所得稅稅率會發生變化時需要重新估算遞延所得稅資產和債務。

在二零零六年七月一日前，本集團已確認預繳土地增值稅，該稅項乃按銷售金額及當地稅務局評定之若干稅率（介乎0.5%至3%不等）而支付及計算，財務報表內並無全額預提土地增值稅。倘全面開徵此稅，則本集團於二零零六年六月三十日額外應佔附屬公司之土地增值稅為145,925,000港元及應佔共同控制公司和一間聯營公司之土地增值稅為93,376,000港元。自二零零六年十二月三十一日止年度之已審核財務業績起，本集團已根據稅務總局之規定全額預提土地增值稅。

10. 本期間溢利

	持續經營業務 (未經審核)		已終止經營業務 (未經審核)		合併 (未經審核)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期間溢利已扣除(計入)：						
物業、廠房及設備折舊						
— 自置資產	5,699	14,004	674	854	6,373	14,858
— 按融資租賃持有之資產	—	—	—	4	—	4
減：資本化於發展中物業金額	(410)	(307)	—	—	(410)	(307)
	5,289	13,697	674	858	5,963	14,555
攤銷：						
無形資產	—	—	77	74	77	74
待發展物業	14,620	9,342	—	—	14,620	9,342
土地使用權預付租賃款項	372	310	197	176	569	486
	20,281	23,349	948	1,108	21,229	24,457
出售可供出售投資之虧損	—	1,786	—	—	—	1,786

11. 股息

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於期內確認分派之股息：		
已付二零零六年度末期股息每股港幣2.5仙	28,232	—

12. 每股盈利

本公司普通股股東應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自持續及已終止經營業務之盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利 (本公司股東應佔本期間溢利)	335,654	141,312
潛在攤薄普通股之影響： 根據每股攤薄盈利調整應佔 一間附屬公司業績	(1)	—
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>335,653</u>	<u>141,312</u>
來自持續經營業務之盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利 (本公司股東應佔本期間溢利)	197,812	142,584
潛在攤薄普通股之影響： 根據每股攤薄盈利調整應佔 一間附屬公司業績	(1)	—
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>197,811</u>	<u>142,584</u>
股數		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,129,269,918	954,225,719
潛在攤薄普通股之影響： — 認股權證	—	18,304,009
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,129,269,918</u>	<u>972,529,728</u>

13. 物業、廠房及設備及土地使用權預付租賃款項

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團購入之物業、廠房及設備及土地使用權預付租賃款項(包括從收購附屬公司所獲得的物業、廠房及設備及土地使用權預付租賃款項)之成本值為114,871,000港元。

14. 投資物業

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，

- (a) 1,412,000港元之投資物業已出售，而74,015,000港元之已竣工物業存貨已轉撥至投資物業。
- (b) 本集團投資物業於二零零七年六月三十日之公允價值乃由與本集團無任何關係的獨立及專業評估師－普敦國際評估有限公司於當日進行估值。普敦國際評估有限公司擁有合適的資格及近期重估有關地區相近物業估值的經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒佈的物業估值準則(第一版)，並適當地根據租金資本化或參考同類物業之市場交易資料所得。

15. 貿易應收賬款

應收租戶之租金乃於發出發票時到期支付。本集團一般給予物業買家及其他客戶之信用期限為三十日至一百二十日。

於報告日，貿易應收賬款(包括在貿易及其他應收賬款、按金及預付款內)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
未到期	61,277	59,187
逾期三個月內	8,179	150,743
逾期四至六個月	4,023	28,623
逾期七至十二個月	724	19,697
逾期超過十二個月	16,302	34,107
	<u>90,505</u>	<u>292,357</u>

16. 貿易應付賬款

於報告日，貿易應付賬款(包括在貿易及其他應付賬款內)之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
未到期	272,792	295,011
逾期三個月內	3	116,265
逾期四至六個月	2,595	44,360
逾期七至十二個月	76,435	80,760
逾期超過十二個月	156,189	77,646
	<u>508,014</u>	<u>614,042</u>

17. 借款

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團獲得新借銀行及其他貸款406,774,000港元及償還銀行及其他貸款368,878,000港元。該等貸款按市場定息或浮息利率計息及大部份需於五年內償還，而該等利率範圍由2.5%至11.23%。新借款所得款項用於支付於中國之土地使用權、在建物業工程進度款及收購新物業項目。

18. 或有負債

(a) 本集團於二零零七年六月三十日之擔保如下：

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(已審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
就給予物業購買者之按揭 貸款向銀行作出擔保	223,157	252,986
就給予一物業發展附屬公司土地 使用權賣方之銀行信貸向一間銀行作出擔保	14,079	13,797
就給予公司所動用之銀行信貸向 銀行作出擔保		
— 有關連公司	159,520	—
— 一間共同控制公司	—	30,000
	<u> </u>	<u> </u>

- (b) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，中國政府加強執行有關中國國土資源部於一九九九年四月二十六日所頒佈之閒置土地處置法之規則。於二零零七年六月三十日，一項賬面值為118,589,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是當地機關未能適當處理當地居民之調遷問題，以致發展受到延誤。本集團現正與當地土地局商討倘若調遷問題無法解決下的補償方案。本集團對有關問題作出評估及取得法律意見，並認為儘管未能確定最後結果，被沒收的閒置土地應可以得到補償。此外，另一項賬面值為97,813,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一位少數股東向該附屬公司提出法律訴訟，以致延誤發展。該法律訴訟已在本期間內完結，本集團屬意繼續發展該物業。其他賬面總值為364,763,000港元之待發展物業及收購待發展物業之訂金可能被界定為閒置土地。本集團現正與當地機關緊密合作，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，董事們已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。
- (c) 一名先前購入深圳一項物業之買家，向本公司一間全資附屬公司提出法律訴訟，要求撤銷銷售合同及索回已付樓款約53,398,000港元及賠償。賬面值為38,264,000港元之已竣工物業存貨現由法院保管持有。本集團已提出上訴，而最高人民法院已下令重審此案件。此物業買家提出另一項法律訴訟，要求索回同一個商場另一層及地庫停車場之已付樓款以及賠償合共約63,978,000港元。此案件正於中國法院審理中。管理層已取得法律意見，並認為對於有關索償有強而有力之抗辯理據，無需要作出撥備。
- (d) 一間銀行向本公司一間全資附屬公司(作為授予若干物業買家按揭貸款之擔保人)提出訴訟，要求償還物業買家欠付之按揭貸款約5,021,000港元。根據法律意見，本集團已對此等索償進行評估及認為無需要作出撥備。

- (e) 若干承建商控告附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約3,439,000港元。待發展物業賬面值約97,813,000港元現由法院保管持有。此等案件正於中國法院審理中。本集團已對此等索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此等索償之最終結果將對本集團之財務狀況並無重大影響。
- (f) 一名分判商控告一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約25,847,000港元。本集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將對本集團的財務狀況並無重大影響。

19. 資產抵押

於二零零七年六月三十日，

- (a) 本集團將於Tian An Land (Shanghai) Limited (「Tian An Land」) 賬面值507,276,000港元(二零零六年十二月三十一日：481,669,000港元)之100%(二零零六年十二月三十一日：100%)權益作為本公司獲授銀行信貸之抵押。Tian An Land之一間附屬公司分別將賬面值1,009,935,000港元(二零零六年十二月三十一日：938,524,000港元)之投資物業、賬面值11,883,000港元(二零零六年十二月三十一日：13,479,000港元)之已竣工物業存貨及賬面值22,437,000港元(二零零六年十二月三十一日：24,243,000港元)之物業、廠房及設備作為該附屬公司獲授銀行信貸之抵押。
- (b) 本集團將於天安地產代理(中國)有限公司(「天安地產」)賬面值為342,805,000港元(二零零六年十二月三十一日：374,723,000港元)之100%(二零零六年十二月三十一日：100%)權益作為本集團獲授其他貸款之抵押。天安地產之一間附屬公司分別將賬面值16,086,000港元(二零零六年十二月三十一日：無)之已竣工物業存貨及賬面值602,963,000港元(二零零六年十二月三十一日：無)之投資物業作為該附屬公司獲授銀行信貸之抵押。
- (c) 本集團將銀行存款31,599,000港元(二零零六年十二月三十一日：302,925,000港元)及由若干附屬公司持有之物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨及投資物業賬面值分別為22,733,000港元(二零零六年十二月三十一日：22,083,000港元)、859,027,000港元(二零零六年十二月三十一日：618,962,000港元)、92,245,000港元(二零零六年十二月三十一日：147,440,000港元)、378,165,000港元(二零零六年十二月三十一日：355,542,000港元)及776,161,000港元(二零零六年十二月三十一日：802,372,000港元)給銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押。
- (d) 本集團將賬面值2,810,000港元(二零零六年十二月三十一日：2,824,000港元)之待發展物業作為其他貸款之抵押。
- (e) 本集團將賬面值為97,813,000港元(二零零六年十二月三十一日：96,531,000港元)之待發展物業作為貿易應付賬款之抵押，該應付賬款已結清，但尚未解除。
- (f) 本集團將銀行存款5,446,000港元(二零零六年十二月三十一日：3,926,000港元)給銀行作為物業買家獲授按揭貸款之抵押。
- (g) 本集團之若干資產，按附註18(c)及(e)所述，現由法院保管持有。

於二零零六年十二月三十一日，本集團將於上海聯合水泥股份有限公司(「上聯水泥」)綜合資產淨值154,038,000港元之54.7%權益作為本集團獲授銀行透支信貸之抵押。

20. 有關連人士之交易及結餘

於截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團與有關連人士之交易及結餘如下：

		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		千港元	千港元
(i)	持有重大影響力之主要股東， 新鴻基有限公司(「新鴻基」)		
	— 貸款票據利息	967	967
	— 其他貸款利息	—	6,620
(ii)	新鴻基之控股股東(與本公司有共同董事)		
	— 已付租金、物業管理及空調費用	1,490	1,333
	— 管理費	2,295	2,168
	— 利息費用	419	528
(iii)	本公司一位非執行董事為其合作夥伴之公司		
	— 法律及專業費用	446	1,112
(iv)	主要管理層人員薪酬		
	— 薪金及其他短期福利	3,930	2,997
	— 退休福利	218	169
		<u> </u>	<u> </u>

本集團若干主要管理層人員從新鴻基之控股股東或其全資附屬公司收取酬金。該公司向本集團提供管理服務，並向本集團就該等人員及其他並非本集團之主要管理層人員所提供服務收取費用，該費用已包括在此附註(ii)部份所披露之管理費中。

上述之管理費在二零零五年下半年內開始收取。管理費乃按管理層於本集團事務所付出之時間計算，並可分配至上述主要管理層人員。二零零七年總分配金額為706,000港元，並已包括在上述之主要管理層人員薪酬內。

		(未經審核)	(已審核)
		二零零七年	二零零六年
		六月三十日	十二月三十一日
		千港元	千港元
(v)	新鴻基		
	— 尚餘應付貸款票據	78,000	78,000
	— 應付金額	2,489	1,371
(vi)	新鴻基之控股股東		
	— 其他應付貸款	5,000	5,000
	— 應付金額	5,747	4,924
		<u> </u>	<u> </u>

21. 結算日後事項

- (a) 本集團與其一附屬公司之少數股東訂立收購協議，以總現金代價約10,046,000港元收購該附屬公司之22.55%額外權益。該等收購事項已於二零零七年八月二十七日完成。
- (b) 根據本集團於二零零七年八月十六日與第三者訂立之協議，本集團將其於一附屬公司之全部權益以總現金代價約51,110,000港元出售。該附屬公司從事物業發展業務。

4. 營運資金

董事認為，在並無不可預見之情況下，計及本集團可動用之財政資源(包括公開發售所得款項)，本集團由本通函刊發日期起計十二個月內將具備充裕之營運資金，以滿足其目前的需要。

5. 債務聲明

於二零零七年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸約1,895,573,000港元，當中包括有抵押銀行貸款及透支約1,475,724,000港元，其他有抵押貸款約1,184,000港元，無抵押銀行貸款及透支約80,408,000港元，若干少數股東之無抵押貸款約59,994,000港元，來自共同控制公司之無抵押貸款約116,320,000港元，來自聯營公司之無抵押貸款約12,052,000港元，無抵押貸款票據約78,405,000港元及其他無抵押貸款約71,486,000港元。本集團之銀行融資及其他貸款以其資產(包括銀行存款、物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、待出售物業、投資物業及附屬公司權益)作抵押。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，中國政府加強執行有關中國國土資源部於一九九九年九月二十六日所頒佈之閒置土地處置法之規則。於二零零七年九月三十日，一項賬面值為118,064,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是當地機關未能適當處理當地居民之調遷問題，以致發展受到延誤。本集團現正與當地土地局商討倘若調遷問題無法解決下的補償方案。本集團對有關問題作出評估及取得法律意見，並認為儘管未能確定最後結果，被沒收的閒置土地應可以得到補償。此外，另一項賬面值為97,469,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一位少數股東向該附屬公司提出法律訴訟，以致延誤發展。該法律訴訟已在本期間內完結，本集團屬意繼續發展該物業。其他賬面總值為361,297,000港元之待發展物業及收購待發展物業之訂金可能被界定為閒置土地。本集團現正與當地機關緊密合作，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，董事們已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

此外，本集團就物業買家及有關公司獲取銀行信貸而作出擔保產生之或然負債總額約410,010,000港元。本集團亦因與物業買家、前租戶、合資企業伙伴、銀行及承建商之訴訟而產生索償，詳情載於本通函附錄五「訴訟」一節。

除以上所述者外或本通函另行披露者外，於二零零七年九月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未行使或法定或以其他方式產生但未發行之債務證券、任何定期貸款（有抵押、無抵押、有擔保或無擔保）、任何其他借款或借款性質之債務（包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔（不論是否有抵押或無抵押）、任何按揭或收費或其他重大或然負債或擔保。

外幣金額已按二零零七年九月三十日營業時間結束時之當期匯率換算為港元。

6. 前景

自二零零六年十二月三十一日以來，本集團一直貫徹履行既定目標：

- (1) 持續出售非核心資產；
- (2) 增加經常性收入；
- (3) 優化發展溢利；
- (4) 於主要城市增加土地儲備；
- (5) 精簡營運模式；及
- (6) 持續加強專業管理團隊。

因此，本集團於二零零七年上半年之溢利錄得大幅增長。

在人民幣升值及通脹壓力強勁之帶動下，中國上半年國內生產總值同比增長11.5%。中國政府現正嘗試運用加息政策控制通脹壓力，而同時實施土地增值稅，可望削弱物業市場之氣氛。然而，這些政策並未有為物業價格帶來負面影響，市場氣氛持續良好，物業發展商更將土地增值稅成本轉移到消費者。而物業拍賣價更屢創新高，高拍賣價使本集團更關注於以合理價格補充優質土地儲備的困難。

董事會認為，憑藉本集團之實力雄厚，本集團有信心能夠推行其於上文所述之既定策略及目標，為全體股東爭取利益。

I. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，其編製乃為說明按於記錄日期每持有五股現有股份可獲配發一股發售股份之比例，按認購價每股發售股份6.00港元公開發售225,853,983股發售股份對本集團之有形資產淨值之影響，編製時乃假設公開發售已於二零零七年六月三十日完成。由於編製該報表僅供說明用途，且基於其性質，其不一定能真實全面反映本集團於公開發售完成後之財務狀況。

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本集團於二零零七年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表(載於本集團截至二零零七年六月三十日之已刊發中期業績)而編製，並已就公開發售之影響作出調整。

本公司股東應佔 於二零零七年 六月三十日 之未經審核 綜合資產淨值 千港元 (附註1)	本集團於 二零零七年 六月三十日之 未經審核 無形資產 千港元 (附註2)	本公司股東應佔 於二零零七年 六月三十日之 經調整未經審核 有形資產淨值 千港元	公開發售估計 所得款項淨額 千港元 (附註3)	本公司股東應佔 於公開發售完成 後之未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 千港元	於緊隨公開發售 完成後之每股 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值 港元 (附註4)
6,833,191	1,923	6,831,268	1,341,000	8,172,268	6.0306

附註：

- 本公司股東應佔於二零零七年六月三十日之未經審核綜合資產淨值乃摘錄自截至本公司二零零七年六月三十日止六個月已刊發中期業績。
- 本集團於二零零七年六月三十日之未經審核無形資產為本集團於二零零七年六月三十日之未經審核資產負債表所示因收購附屬公司所產生之商譽640,000港元、計入於聯營公司之權益之因收購聯營公司權益所產生之商譽874,000港元，以及計入共同控制公司之權益之因收購共同控制公司所產生之商譽409,000港元。
- 來自公開發售之估計所得款項淨額約1,341,000,000港元，即所得款項約1,355,000,000港元(根據將按認購價每股發售股份6.00港元發行225,853,983股發售股份計算)扣除公開發售之估計開支及佣金約14,000,000港元。
- 本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據公開發售完成後已發行之1,355,123,901股股份(包括本公司於最後實際可行日期已發行股本共1,129,269,918股股份及225,853,983股發售股份)計算。

II. 申報會計師發出之報告

以下為本公司所接獲申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)以供載入本通函而編製之報告全文。

Deloitte.

德勤

致天安中國投資有限公司董事 就本集團未經審核備考財務資料發表之會計師報告

吾等謹就按於記錄日期每持有五股股份可供配發一股發售股份之基準向合資格股東提呈公開發售之建議匯報天安中國投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(載列於通函,乃由貴公司董事僅為說明用途而編製),以便就公開發售可能如何影響所呈列之財務資料提供資料,以供載入二零零七年十月二十二日刊發之通函附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載列於通函第108頁。

貴公司董事及申報會計師之個別責任

貴公司董事須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」)第四章第29段並參考由香港會計師公會(「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載入投資通函內」而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據上市規則第四章第29(7)段之規定,對未經審核備考財務資料出具意見,並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而由吾等在過往發出之任何報告,除於該等報告發出日期對該等報告之發出對象所負之責任外,吾等概不承擔任何責任。

意見之基礎

吾等是按照香港會計師公會所頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行應聘工作。吾等之工作主要包括比

較未經調整財務資料與來源文件，考慮調整之支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等之工作並不涉及獨立查核任何相關財務資料。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製，該基準符合 貴集團的會計政策，及就根據上市規則第四章第29(1)段作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，其編製僅為說明用途，而基於其假設性質，其並不保證或顯示任何事情將於未來發生，亦不一定能反映 貴集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- b) 該基準符合 貴集團之會計政策；及
- c) 就根據上市規則第四章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

二零零七年十月二十二日

認股權證條款概要

建議認股權證根據本公司以平邊契約形式簽立之契據（「契據」）以記名方式設立及構成，並將自成一類證券，且彼此於各方面享有相同權益。

認股權證持有人（定義見下文）可享有契據所有條文之權益，且須受其約束，並將被視為已知悉其內容。有關契據之主要條文概列如下，其副本將可於本公司之註冊辦事處或認股權證持有人（定義見下文）不時接獲通知之其他地點索閱。

本概要內「股份」一詞指本公司於認股權證發行當日已有之法定股本中每股面值0.20港元之股份及不時並於當時與該等股份享有同等權益之所有其他股份，以及本公司股本中因任何股份拆細、合併或重新分類而產生之所有其他股份。

1. 認購

- (a) 每份認股權證當時之登記持有人或聯名持有人（「認股權證持有人」）將有權（「認購權」）按每股股份10.00港元之價格（「認購價」）（可按下文所述之調整作出調整）以現金認購繳足股款之股份（但不計及零碎股份）。認股權證持有人可就所持之全部或部分認股權證，於其在聯交所開始買賣當日（預期為二零零七年十二月十日，「開始日期」）開始直至開始日期起計滿兩年當日（預期為二零零九年十二月九日）（包括首尾兩天，倘該日並非營業日，則緊隨該日後之營業日）（「認購期」）之間任何時間行使認股權證所附之認購權。於認購期完結或之前尚未行使之認購權於該時限後將告失效，而有關之認股權證亦將告作廢。
- (b) 如欲行使認購權，認股權證持有人須填妥及簽署認股權證證書所附之認購表格或本公司批准使用之另一張認購表格（兩種表格一經簽署及填妥均不得撤回），並將認股權證證書（如適用，連同另一張認購表格）連同行使認購權以認購股份之有關認購款項，一併送交本公司當時之股份過戶登記處（「過戶登記處」）。該等經正式填妥及簽署之文件及有關款項送抵過戶登記處之日期將為有關認購權獲行使之日期，下文稱為「認購日期」。進行認購時，亦須遵守一切當時適用之有關外匯管制、財政規例或其他法例或規例。

- (c) 本公司不會配發任何零碎股份，而本公司將退還予有關認股權證持有人在行使其認購權時所支付之認購款項餘款，惟如一名認股權證持有人於同一認購日期行使兩份或以上之認股權證證書所附之認購權，則在決定有否（及如有，則多少）零碎股份產生時，該等認股權證證書之認購權將被合併計算。
- (d) 本公司於契據中承諾，將會在有關認購日期後二十八(28)日內發行及配發因行使認購權而須發行之股份，而該等股份將與有關認購日期當日之已發行繳足股款之股份於各方面均享有相同權益。因此，其持有人將可享有於有關認購日期或以後本公司所宣派、派付或作出之一切股息及／或其他分派及／或提出之其他證券發售建議（除非已按條件（定義見契據）之規定作出調整），惟不會享有記錄日期（定義見契據）定於有關認購日期以前並在較早時候已宣派或建議或議決派付或作出之股息或其他分派，而該等股息或分派之數額及記錄日期已於有關認購日期或之前通知聯交所。
- (e) 本公司將於配發有關股份後，於可行之情況下盡快（及不遲於有關認購日期後二十八(28)日）免費發給認股權證持有人下列各項：
- (i) 認股權證持有人名下有關股份之股票；
 - (ii) 在適用之情況下，以記名方式發給有關認股權證持有人名下之任何尚未行使認購權（在上文(b)分段所述已遞交之認股權證證書內所附之認購權）之餘額認股權證證書；
 - (iii) 在適用之情況下，在上文(c)分段所述任何不獲配發之零碎股份配額之股款之退還支票；及
 - (iv) 在適用之情況下，差額證書（定義見契據）。

行使認購權而發行之股票、餘額認股權證證書(如有)、退款支票(如有)及差額證書(如有)將以郵遞方式寄交載列於認股權證持有人名冊內之認股權證持有人地址(如屬聯名認股權證持有人,則寄交認股權證持有人名冊內名列首位人士之地址),郵誤風險概由有關認股權證持有人承擔。在本公司同意下,該等股票、證書及退款支票亦可事先安排由過戶登記處暫時保管,以待有關認股權證持有人領取。

2. 認購價之調整

契據載有關於調整認購價之詳細規定。以下為契據內有關規定之概要,並須受其約束。

- (a) 在下列任何一種情況下,認購價將依照契據所載條款予以調整(下文(b)及(c)分段所載之情況除外):
- (i) 股份因合併或拆細而更改面值;
 - (ii) 本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)撥充資本方式發行入賬列為繳足股款之股份(以股份代替現金股息所發行者除外);
 - (iii) 本公司就削減資本或其他事項分配資本(定義見契據)予股份持有人(以其身分行事);
 - (iv) 本公司授予股份持有人(以其身分行事)以現金收購本公司或其任何附屬公司(定義見契據)任何資產之權利;
 - (v) 本公司向股份持有人提出供股建議或授予可認購新股份之購股權或認股權證,使其可按低於市價(根據契據所載方式計算)90%之價格認購股份;
 - (vi) 本公司或任何其他公司以現金作為全部代價發行可兌換或交換或附有權利可認購新股份之證券,而每股股份之實際總代價(定義見契據)低於市價(根據契據所載方式計算)90%者,或發行條款予以更改以致實際總代價(根據契據所載方式計算)低於市價90%者;
 - (vii) 本公司按低於市價(根據契據所載方式計算)90%之價格發行新股份(惟依據一項購股權計劃(定義見契據)所發行者除外),以換取現金;及

- (viii) 本公司於購買股份或可兌換新股份之證券或可認購股份之任何權利時(惟於聯交所或任何其他證券交易所購買者除外)，在董事認為宜對認購價作出調整之任何其他情況下進行調整。
- (b) 除下文(c)分段所述者外，在下列情況下毋須進行上文(a)(ii)至(viii)分段所述之調整：
- (i) 因行使可兌換股份之證券所附之任何兌換權或行使任何可購買股份之權利(包括認購權)而發行繳足股款之股份；
 - (ii) 根據一項購股權計劃發行股份或全部或部份可兌換或交換或附有購買股份權利之本公司或任何附屬公司之其他證券；
 - (iii) 本公司發行股份或本公司或任何附屬公司發行可兌換或附有購買股份權利之證券，以作為收購任何其他證券、資產或業務之全部或部分代價；
 - (iv) 將已設立或可能根據契據所載之條款及條件在若干情況下設立之認購權儲備(定義見契據)(或根據任何其他可兌換股份或附有購買股份權利之證券之條款而已設立或可能設立之類似儲備)全部或部分撥充資本以發行繳足股款之股份；或
 - (v) 以股代息計劃代替現金股息而發行股份，將不少於據此發行之股份面值之款額撥充資本，而此等股份之市值(根據契據所載方式計算)不超過股份持有人原可選擇或原應收取之現金股息款額之110%。
- (c) 儘管上文(a)及(b)分段條款之規定，但若董事在任何情況下認為不應按上述規定對認購價作出調整，或應根據不同基準計算，或即使根據上述規定並不須要調整，但董事認為仍應對認購價作出調整，或調整應在上述條款訂明者以外之其他日期或其他時間生效，則本公司可委任一間經核准之商人銀行或核數師(兩者定義見契據)代為研究擬進行之調整(或不進行調整)會否因若干原因而未能公平及適當反映受影響人士之有關利益。若該經核准之商人銀行或核數師(視乎情況而定)認為確實如此，則

應以此經核准之商人銀行或核數師證明認為適當之方式對原擬進行之調整加以修訂或廢除或在原毋須調整之情況下進行調整(包括但不限於作出以不同基準計算之調整及／或調整須在其他日期及／或時間生效)。

- (d) 認購價之任何調整將計算至最接近之一仙，不足半仙之任何數額不予計入，半仙或以上之任何數額則作為整數一仙計入。倘於任何情況下認購價減少之數額少於一仙，則認購價將不予調整。任何不獲處理之調整均不予結轉。倘調整會導致認購價增加或導致股份以低於面值發行，則不得作出調整(因股份合併為較大每股面值之股份或於購回股份時除外)。
- (e) 認購價之每項調整須由經核准之商人銀行或核數師(以專業人士身分，在無明顯錯誤之情況下，彼等所作之決定將屬最終決定，並對本公司及認股權證持有人具約束力)證明，載有每項調整詳情之通知亦須發送予各認股權證持有人。由經核准之商人銀行及／或核數師所發出之證明書可於當時本公司之註冊辦事處或認股權證持有人不時接獲通知之其他地點供查閱，並可索取證明書副本。

3. 記名認股權證

認股權證將以記名方式發行。本公司有權將認股權證之登記持有人視作其絕對擁有人。因此，除非經由具有司法管轄權之法院指令或法例有所規定，否則本公司毋須被規限承認任何其他人士對有關認股權證所提出之衡平權或其他索償要求或權益(不論其是否已向本公司作出明確表示或其他通知)。

4. 轉讓、過戶及登記

認股權證將可採用任何一般或通用格式之轉讓文件或董事批准之任何其他格式之轉讓文件以10.00港元整數之單位或其倍數予以轉讓。倘轉讓人或承讓人為香港中央結算(代理人)有限公司或其繼任者(或經董事就此而批准之其他公司)，則轉讓文件可由其授權人士代表親筆簽署或以機印形式簽署(視乎情況而定)。而本公司將就此設立認股權證持有人名冊。認股權證轉讓文件必須由轉讓人與承讓人雙方

簽署。本公司組織章程細則有關股份登記、轉讓及過戶之規定(在作出必要修訂後)將適用於認股權證之登記、轉讓及過戶上(如契據中已作明文規定除外)。

持有認股權證而並無登記認股權證於其名下之人士如欲行使認股權證，謹請留意在轉讓或行使認股權證前(尤其在最後認購日(預期為二零零九年十二月九日)前十(10)個營業日起至最後認購日之期間)，可能需要就任何特快重新登記認股權證而支付額外費用及開支。

認股權證將獲納入中央結算系統，因此，於適用法例或有關當局之規例、契據條款及情況許可下，本公司可決定認股權證之最後買賣日期為認購期間最後一日(即二零零九年十二月九日)前最少三個交易日。

5. 暫停辦理認股權證持有人過戶登記手續

董事可不時決定暫停辦理認股權證過戶及暫停辦理認股權證持有人名冊登記手續之期間，惟在任何一個年度內，該段期間(或該等期間合共)不得超過三十(30)日。凡於暫停辦理認股權證過戶登記期間轉讓或行使認股權證附有之認購權，對本公司與任何提出有關轉讓之人士，或(視乎情況而定)對本公司與行使認股權證所附認購權之認股權證持有人而言(而非其他情形)，有關轉讓或行使均被視為於重新辦理認股權證過戶登記後即時進行。

6. 買入及註銷

本公司或任何附屬公司可隨時以下列方式買入認股權證：

- (a) 以任何價格在公開市場或以招標方式(所有認股權證持有人均可投標)買入；或
- (b) 以私人協議方式按不超過於聯交所買入認股權證日期前一日每份認股權證在聯交所之收市價110%之價格(所需開支不計算在內)進行，

但不得以其他方式買入。按上述方式買入之所有認股權證將立即註銷，且不得再獲發行或再作出售。

7. 認股權證持有人大會及權利之修訂

- (a) 契據載有關於為考慮任何可影響認股權證持有人權益事項而召開之認股權證持有人大會之規定，有關事項包括以通過特別決議案(定義見契據)

之方式修訂契據之規定及／或條件。凡於此等認股權證持有人大會正式通過之特別決議案對認股權證持有人均具約束力，而不論個別認股權證持有人曾否出席該大會。

- (b) 認股權證當時所附有之全部或任何權利(包括契據之任何規定)可隨時(無論本公司是否正在清盤)於特別決議案通過後予以修改或廢除(包括豁免遵從條件及／或契據之任何規定，或豁免或批准任何以往曾經或擬違反該等規定之事項，惟此舉並不影響其一般效力)，上述之修訂或廢除建議必須經本公司以平邊契約形式簽立方為有效，並作為契據之附加部分。
- (c) 倘認股權證持有人為認可之結算所(按香港法例第571章證券及期貨條例之定義)或其代理人，則可授權其認為合適之一位或多位人士於任何認股權證持有人大會上出任其代表或委任代表，惟倘授權超過一位人士，則授權書或代表委任表格須列明每位人士獲授權代表之認股權證數目及類別。每名獲授權之人士將有權代表該認可結算所行使與該結算所或其代理人相同之權力，猶如該授權人士乃本公司之個別認股權證持有人。

8. 法定人數

認股權證持有人大會之法定人數將為兩位或以上人士(不論親身或委派代表出席)，彼等須合共持有不少於當時尚未行使認股權證之5%。

9. 補發認股權證證書

倘認股權證證書遭損壞、塗污、遺失或損毀，則本公司可酌情補發新證書。補領地點為過戶登記處之辦事處，補領新證書須繳交相關費用並按本公司所需要之證明、賠償保證及／或抵押之條款申請補發。此外，並須繳交本公司指定不超過每張證書2.50港元(或根據聯交所規則不時允許之款額)之費用。損壞或塗污之認股權證證書須先行交回，方可補領新證書。

倘遺失認股權證證書，則香港法例第32章公司條例第71A條將予適用，而其中所指之股份將被視作包括認股權證。

10. 認購權之保障

契據上載有本公司之若干承諾及對本公司之若干規限，以保障認購權。

11. 催繳

倘在任何時間尚未行使之認股權證所附認購權之行使款項(定義見契據)總額相等或少於行使所有根據契據而發行之認股權證所應付款項之20%，則本公司可發出不少於三個月之通知，要求認股權證持有人行使彼等所持之認購權，否則認購權將會失效。上述通知期滿後，所有尚未行使之認股權證將自動註銷，而毋須向認股權證持有人作出賠償。

12. 進一步發行

本公司可自由以其認為合適之方式及條款進一步發行認購認股權證。

13. 本公司之承諾

本公司在契據中承諾：

- (a) 於任何認購權獲行使時，本公司將於有關認購日期後二十八(28)日內配發及發行所認購之股份數目；
- (b) 經考慮任何可能根據本附錄第2(a)段而作出之調整後，所有因行使認購權而獲配發之股份將在各方面與有關認購日期當日之已發行繳足股款之股份享有同等權益。因此，其持有人將可全數享有在有關認購日期或以後本公司所宣派、派發或作出之一切股息及／或其他分派及／或提出之其他證券發售建議(除非已按契據之規定作出調整)，惟不會享有記錄日期定於有關認購日期以前並在較早時候已宣派或建議或議決派發或作出之股息或其他分派，而該等股息或分派之數額及記錄日期已於有關認購日期之前通知聯交所；
- (c) 將本公司之經審核財務報表及一般會寄予股東之一切其他通知、報告及通訊，於寄予股東之同時，寄予每位認股權證持有人；
- (d) 將會支付(如適用)因簽立契據、設立及以記名方式首次發行認股權證、行使認購權及就行使認購權時須發行股份所需之全部香港印花稅及資本稅、登記手續費或其他類似費用；
- (e) 盡力確保因行使認購權而配發之所有股份將獲准在聯交所上市，惟倘由於任何人士向股份持有人(或向該收購人士及／或其代理人以外之持有

人) 提出建議，以收購全部或部份股份而引致股份在聯交所終止上市，則上述股份將不獲批准上市；

- (f) 將維持足夠普通股本(定義見契據)，以供當時尚未行使附有可認購股份或兌換股份之權利一旦悉數獲行使時可予發行股份；及
- (g) 盡力促使認股權證在認購期內任何時間可於聯交所買賣(惟倘提出收購全部或任何其他認股權證之建議後，認股權證在聯交所之上市地位被撤銷，則此項責任將告失效)，而因認購權獲行使而配發及發行之所有股份可於配發及發行時或合理可行之較後時間於聯交所買賣(惟倘提出收購全部或任何股份之建議而類似建議亦向認股權證持有人提出後，股份在聯交所之上市地位被撤銷，則此項責任將告失效)。

14. 本公司之清盤

- (a) 倘於認購期內通過有效決議案，目的為就本公司進行自願清盤，而該項清盤之目的為根據一項協議計劃進行重組或合併，且認股權證持有人(或彼等就此通過特別決議案所委派之人士)乃訂立此項協議計劃之一方，或就該協議計劃向認股權證持有人提呈一項建議並獲得特別決議案批准，則此項協議計劃或(視情況而定)建議之條款將對所有認股權證持有人產生約束力；及
- (b) 倘本公司於認購期內向各股東發出通知，召開股東大會以考慮並酌情批准有關本公司自願清盤之決議案，則本公司須於向每名股東寄發有關通知當日或之後盡快向全體認股權證持有人發出有關通知(連同存有本規定之通知)，其後各認股權證持有人可最遲於本公司建議舉行股東大會該日前兩個營業日，將填妥之認購表格及有關認購款額送交本公司，以行使其認股權證所附之全部或部分認購權，就此本公司將盡快(最遲須於建議舉行上述股東大會該日一個營業日)向認股權證持有人配發相關入賬列作繳足股款之股份。

除上文所述外，倘本公司清盤，則於通過有關決議案當日尚未行使之一切認購權將告失效，而每份認股權證證書亦將告作廢。

15. 海外認股權證持有人

契據將載有規定，倘(就根據相關司法權區法律之法律限制及相關監管機構或證券交易所之規定作出查詢後)各董事認為本公司因登記地址為香港以外之任何地區之任何認股權證持有人行使認股權證所附之認購權而向彼等發行股份乃屬不合法或不切實際者，則各董事有權決定不向該等人士發行認股權證。

16. 通知

契據載有關於向認股權證持有人發出通知之規定。

17. 管制法例

契據及認股權證將受香港法例管制，並按香港法例詮釋。

本附錄為上市規則規定須向股東提供之必須資料，以便股東於股東特別大會上就投票贊成或反對提呈有關建議授出購回本公司證券之一般授權之普通決議案作出知情之決定。

1. 購回之理由

董事認為建議授出一般授權以購回本公司之證券(即股份及根據發行認股權證將予發行認股權證)可給予本公司額外靈活性，將對本公司及股東整體有利及符合彼等利益。

視乎當時的市場情況和資金供應之安排，上述購回證券可提高本公司之資產淨值及／或其每股盈利，且僅在董事會認為上述購回證券會使本公司和其股東得益時才會進行。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之已發行股本為225,853,983.60港元(分為1,129,269,918股繳足股份)。在發行認股權證下，本公司將會發行225,853,983份認股權證。

待建議授出購回本公司證券之一般授權之決議案獲通過，以及假設本公司不會於股東特別大會日期前發行或購回任何股份，董事將具有權力可根據授權於購回本公司證券之授權生效期間，購回不超過本公司經公開發售而擴大之已發行股本10%(即135,512,390股股份)，以及佔不超過於股東特別大會通過有關購回本公司證券之決議案日期所有未行使之本公司認股權證所附帶之認購權總面值10%之認股權證(即135,512,390份認股權證，附帶認購權總面值為1,355,123,900港元，可按每股股份10.00港元之初步認購價(可予調整)行使兌換135,512,390股股份)。

3. 購回證券之資金

用作購回股份或認股權證之資金，將全部來自本公司之流動現金或可動用之營運資金備用額度。在任何情況下，該等資金必須以根據本公司章程大綱及細則，以及香港適用法例及上市規則之規定可合法撥作購回用途之資金撥付。該等資金包括(但不限於)可用作分派之溢利。

董事現時無意購回任何股份或認股權證，並僅會在彼等認為購回股份或認股權證符合本公司之最佳利益及彼等認為可按對本公司有利之條款購回股份或認股權證之情況下，方會行使購回股份或認股權證之權力。根據本公司於二零零六年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核財務報表之結算日）之綜合財政狀況，董事認為倘購回股份及認股權證之一般授權按現時市值悉數行使，可能會對本公司之營運資金及資產負債水平有不利影響。

董事不擬在行使購回股份及認股權證之授權對本公司之營運資金需求（對照最近期公佈之經審核財務報表所披露之狀況）或董事認為不時適合本公司之資產負債水平構成重大不利影響之情況下，行使該項購回授權。

4. 收購守則之影響

倘因購回股份或認股權證而導致一位股東於本公司之投票權所佔權益比例有所增加，則就收購守則第32條而言，該項增加將被視為一項收購行動。因此，一名或一批採取一致行動之股東可因而取得或鞏固在本公司之控制權（視乎股東權益增加之水平），並須根據收購守則第26條提出強制性全面收購建議。

於最後實際可行日期，新鴻基擁有合共447,045,603股股份權益，佔本公司已發行股本約39.58%。根據該等權益及假設於股東特別大會舉行前概無發行或購回其他股份，倘於公開發售及發行認股權證完成前董事根據購回本公司證券之一般授權行使全部權力購回股份，則新鴻基之權益將增加至佔本公司已發行股本約43.99%。就董事所知及確信，新鴻基所增加之權益，將導致須根據收購守則第26條提出強制性全面收購建議。

假設新鴻基及與其一致行動人士已根據向本公司作出之新鴻基不可撤回承諾認購彼等配額上限89,409,119股發售股份及89,409,119份認股權證（倘獲全數行使，則相等於89,409,119股股份），新鴻基及與其一致行動人士於本公司之股權將增至佔本公司於公開發售及發行認股權證完成當時已發行股本約43.99%（假設所有認股權證獲全數行使，則本公司當時之已發行股本將為1,580,977,884股股份），而倘於公開發售及發行認股權證完成後悉數行使購回股份之新一般授權，則根據已發行股份

數目減少至1,422,880,096股股份計算，該股權將改變為佔本公司於公開發售及發行認股權證完成當時已發行股本約43.98%（假設認股權證獲全數行使）。該項增加將會導致新鴻基及其一致行動人士須根據收購守則第26條提出強制性全面收購建議。

董事目前無意在觸發新鴻基須根據收購守則提出強制性全面收購建議之情況下購回股份。

假若購回本公司證券之一般授權獲全面行使，公眾人士持有之股份數目將不會低於當時已發行股份總數之25%。

5. 股份價格

下表載列股份於過去十二個月內每月在聯交所進行買賣之最高及最低價洛：

	股份	
	最高 (港元)	最低 (港元)
二零零六年		
十月	4.70	4.00
十一月	6.27	4.52
十二月	6.64	5.46
二零零七年		
一月	6.35	5.30
二月	6.10	5.35
三月	6.25	5.30
四月	6.00	5.50
五月	5.95	5.48
六月	5.91	5.15
七月	7.83	5.26
八月	11.00	6.13
九月	10.40	8.99
十月（截至最後實際可行日期）	11.50	9.40

6. 購回股份

於最後實際可行日期前六個月，本公司並無於聯交所或從其他證券交易所購回任何股份。

7. 一般資料

就董事經作出一切合理查詢後所深知，並無董事或其任何聯繫人(定義見上市規則)現時有意向本公司或其附屬公司出售股份。

亦無本公司之關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示彼等現時有意在本公司獲授權購回股份時向本公司出售其持有之股份，或承諾不會向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，將於適當之情況下，根據上市規則及適用之香港法例之規定行使購回本公司證券之一般授權。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事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，就彼等所知及確信，本通函所載意見乃經審慎周詳考慮方作出，且無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期及於公開發售已完成及認股權證全數行使後之法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>2,000,000,000股</u> 於最後實際可行日期之股份	<u>400,000,000.00</u>
<i>已發行及繳足或入賬列為繳足</i>	
1,129,269,918股 於最後實際可行日期之股份	225,853,983.60
1,355,123,901股 於公開發售完成後之股份	271,024,780.20
<u>1,580,977,884股</u> 於公開發售已完成及 認股權證全數行使後之股份	<u>316,195,576.80</u>

已發行股份於聯交所上市。本公司股份概無於任何其他證券交易所上市或買賣，而本公司證券亦無正在或計劃尋求在其他證券交易所買賣。

股份之面值為每股0.20港元。

於二零零六年十二月三十一日財務報表結算日後，本集團的附屬公司的註冊資本有以下變更：

	註冊資本	
	二零零六年 十二月三十一日	最後實際 可行日期
常州天安元城房地產發展 有限公司	10,000,000美元	15,200,000美元
南京天都實業有限公司	7,500,000美元	13,500,000美元
上海天安河濱花園有限公司	人民幣65,000,000元	人民幣50,000,000元
新海通有限公司	27,000,000美元	30,000,000美元
上海海峽思泉房地產有限公司	30,000,000美元	50,000,000美元

除上文所披露者外，本集團任何成員公司自本公司最近期刊發之經審核賬目結算日以來概無任何資本變動。

除上文所披露者外，於截至最後實際可行日期為止，本集團任何成員公司之資本概無附設購股權，亦無有條件或無條件同意附設購股權。

3. 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及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權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所指登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則所載上市發行人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：

董事姓名	權益性質	持有股份數目	佔已發行 股本之百分比
李成輝	其他權益	447,045,603 (附註)	39.58%
馬申	個人權益 (作為實益擁有人持有)	52,125	0.005%

附註：李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生皆為全權信託Lee and Lee Trust（「LL Trust」）之信託人。彼等透過LL Trust合共持有聯合集團已發行股本約41.75%權益，故被視為擁有聯合集團所持有之股份之權益。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

除上文所披露者外，董事或本公司候任董事（如有）概無於本公司之股份或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。

4. 主要股東及其他人士之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，除本公司之董事或最高行政人員以外，概無其他人士於本公司之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權益或淡倉，或直接或間接擁有附權利於任何情況下可在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

(a) 本公司根據證券及期貨條例第336條規定而存置之登記冊所記錄之股份權益

股東名稱	持有股份數目			權益總額	權益總額 佔有關 已發行股本 之百分比
	個人權益 (以實益 擁有人持有)	法團權益 (受控法團 之權益)	其他權益		
新鴻基	447,045,603	—	—	447,045,603	39.58%
聯合地產(香港) 有限公司 (「聯合地產」)	—	447,045,603 (附註1)	—	447,045,603 (附註2)	39.58%
聯合集團	—	447,045,603 (附註3)	—	447,045,603 (附註2)	39.58%
LL Trust	—	447,045,603 (附註4)	—	447,045,603 (附註2)	39.58%
Penta	—	—	252,407,000 (以投資 管理人持有)	252,407,000 (附註5)	22.35%
John Zwaanstra	—	252,407,000 (附註6)	—	252,407,000 (附註7)	22.35%

股東名稱	持有股份數目				權益總額 佔有關 已發行股本 之百分比
	個人權益 (以實益 擁有人持有)	法團權益 (受控法團 之權益)	其他權益	權益總額	
Penta Asia Fund, Ltd. (前稱Penta Japan Fund, Ltd.) (「Penta Asia」)	—	93,348,000 (附註8)	—	93,348,000 (附註9)	8.27%
Todd Zwaanstra	—	93,348,000 (附註8)	—	93,348,000 (附註9)	8.27%
Mercurius GP LLC (「Mercurius」)	—	—	—	93,348,000 (附註10)	8.27%
ORIX Corporation	87,500,000	—	—	87,500,000	7.75%
3V Capital	89,115,264	—	89,115,264 (以包銷商 身份持有)	89,115,264 (附註11)	6.57%
王沅展	—	89,115,264	89,115,264 (以包銷商 身份持有)	89,115,264 (附註11)	6.57%
鄧翠儀	—	89,115,264	89,115,264 (以包銷商 身份持有)	89,115,264 (附註11)	6.57%

附註：

1. 聯合地產分別透過其直接及間接全資附屬公司AP Jade Limited及AP Emerald Limited持有新鴻基已發行股本約65.16%權益，故被視作擁有新鴻基所持有之股份之權益。
2. 此數字指新鴻基持有之同一批447,045,603股股份之相同權益。
3. 聯合集團擁有聯合地產已發行股本約74.93%權益，故被視作擁有聯合地產所持有之股份之權益。
4. 董事李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生為全權信託LL Trust之信託人，彼等合共持有聯合集團已發行股本約42.11%權益，故被視作擁有聯合集團所持有之股份之權益。
5. 該等權益包括：(i) 236,857,000股股份之權益；及(ii)可產生15,550,000股相關股份權益之本公司非上市以現金結算之衍生工具之權益。
6. 該等權益指由Penta持有之236,857,000股股份及合共15,550,000股相關股份之相同權益。
7. John Zwaanstra先生透過其於Penta之100%權益而被視作擁有該等股份及相關股份權益。John Zwaanstra先生亦透過彼控制Penta Asia及Mercurius逾三分之一之投票權而被視作擁有Penta Asia及Mercurius所持有之股份及相關股份之權益。

8. 此為Penta及John Zwaanstra先生部份重複之權益，並包括：(i) 83,622,000股股份之權益；及(ii)可產生9,726,000股相關股份權益之本公司非上市以現金結算之衍生工具之權益。
9. 該等權益由Penta Asia之一間全資附屬公司Penta Master Fund, Ltd. (「Penta Master」) 所持有。由於Todd Zwaanstra先生作為Mercurius Partners Trust (「Mercurius Trust」，為一項全權信託) 之信託人而控制Penta Asia逾三分之一之投票權，故Todd Zwaanstra先生被視作擁有Penta Master所持有之股份及相關股份之權益。
10. Mercurius為Mercurius Trust之成立人，因此，被視作擁有Todd Zwaanstra先生及Mercurius Trust所持有之股份及相關股份之權益。
11. 根據包銷協議下3V Capital之包銷承諾，3V Capital於89,115,264股發售股份中擁有權益。按照本公司收到之根據證券及期貨條例第XV部第324條所發出之通知，王沅展及鄧翠儀各被視為於3V Capital包銷之89,115,264股發售股份中擁有權益。該持股百分比乃假設公開發售於最後實際可行日期已完成，根據擁有或被視為擁有權益之股份數目佔1,355,123,901股股份(即本公司已擴大之發行股本)而計算。

上述所有權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

(b) 於本集團其他成員公司之權益

於香港註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
天安(廣州)投資有限公司	China Century Oriental Hotel & Tourism Holdings (BVI) Co. Ltd.	3,500	35%

於英屬處女群島註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
Strait Investments (Shanghai) Limited	Fabulous Assets Limited	1,985	19.85%

於中國註冊成立之公司

本公司之非全資

附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	百分比
大連天安房地產 開發有限公司	大連德泰控股有限公司	不適用	40%
廣州市天穗房地產 開發建設有限公司	廣州市建築置業公司	不適用	10%
江門市天安房地產 開發建設有限公司	深圳市旭濤貿易有限公司	不適用	40%
上海天洋房地產 有限公司	上海聯洋集團有限公司	不適用	20%
武漢長福房地產 開發有限公司	武漢長福新型建築材料 房屋聯合開發公司	不適用	10%
肇慶高爾夫發展 有限公司	肇慶市七星發展有限公司	不適用	12%

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予終止之服務合約。

6. 董事於競爭性業務之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，按上市規則之規定，概無董事（並非獨立非執行董事）或彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）被視為於本集團任何競爭性業務中擁有利益：

- (a) 李成偉先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事經營借貸之業務；
- (b) 李成偉先生及李志剛先生為聯合地產之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事經營借貸之業務；
- (c) 李成輝先生及勞景祐先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事經營借貸之業務。勞景祐先生及李志剛先生均為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事經營借貸之業務；及
- (d) 李成輝先生為LL Trust之信託人之一，該信託被視為聯合集團、聯合地產及新鴻基之主要股東。該等公司透過其附屬公司部份從事經營借貸及在香港從事物業發展之業務。

由於董事會與上述公司之董事會均獨立運作，而上述各董事亦未能控制董事會，故本集團能獨立於該等公司之業務運作，及基於各自利益來經營業務。

除上文所披露者外，自本公司最近期刊發之經審核賬目結算日以來，概無任何與本集團任何成員公司任何資本之發行或銷售有關之佣金、折扣、經紀費或其他特別條款授出；而於截至最後實際可行日期為止，董事或候任董事、發起人或名列於本通函之專家亦概無收取任何該等款項或利益。

7. 公司資料

註冊辦事處

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓

過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

法律顧問

胡百全律師事務所
香港
中環
遮打道10號
太子大廈12樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

主要往來銀行

香港

中國銀行(香港)有限公司
香港花園道1號

東亞銀行有限公司
香港德輔道中10號

中信嘉華銀行有限公司
香港中環添美道一號中信大廈27樓2701-9室

香港上海滙豐銀行有限公司
香港皇后大道中1號

渣打銀行(香港)有限公司
香港德輔道中4至4A號渣打銀行大廈

永亨銀行有限公司
香港皇后大道中161號

中國內地

中國銀行

中國北京市復興門內大街1號

交通銀行

中國上海市浦東新區銀城中路188號

中國建設銀行

中國北京市西城區金融大街25號

招商銀行

中國廣東省深圳市福田區深南大道7088號

中國工商銀行

中國北京市西城區復興門內大街55號

上海浦東發展銀行

中國上海市中山一路12號

合資格會計師

杜燦生

公司秘書

容綺媚

授權代表

李成偉

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈22樓

李志剛
香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓

8. 董事資料

執行董事

李成偉

李成偉，五十五歲，於一九九六年六月獲委任為本公司之執行董事，並分別於二零零四年二月及二零零五年十二月出任為本公司之董事會主席及代理董事總經理。彼於二零零七年四月不再出任董事會主席，並由本公司之代理董事總經理改任為董事總經理。李先生為一名建築師，曾於澳洲IBM服務，其後在馬來西亞及香港參與地產發展工作超過二十一年，彼於物業發展具廣泛經驗。李先生亦為本公司兩名主要股東聯合地產之行政總裁及新鴻基之非執行董事，該兩間公司之證券均於聯交所上市。彼為本公司董事會主席李成輝先生之堂兄。除上文所披露者外，李先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，李先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

黃清海

黃清海，五十歲，於二零零三年四月獲委任為本公司之執行董事，並於二零零三年十月出任本公司之董事總經理。彼於二零零五年十二月改任為本公司之副董事總經理。黃先生於一九八三年畢業於上海建材學院會計系，於一九九四年為中國註冊會計師協會會員，亦於一九八八年獲法國高等商學院集團(Group ESSEC)授予管理諮詢顧問資格。彼於二零零四年成為中國建材企業管理協會副會長，並於二零零六年成為亞洲知識管理協會院士。黃先生管理企業方面擁有豐富經驗。彼亦為上海聯合水泥股份有限公司之總裁兼行政總裁，該公司股份於聯交所上市。除上文所披露者外，黃先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，黃先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

馬申

馬申，六十六歲，於二零零三年四月獲委任為本公司之執行董事。馬先生於一九八四年加入新鴻基證券有限公司，一九八五年轉調本集團。除擁有機電工程學士學位外，馬先生擁有豐富機電工程經驗及超過二十一年的中國商貿、金融投資及物業發展經驗。除上文所披露者外，馬先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

於最後實際可行日期，馬先生於52,125股股份中擁有個人權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，馬先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

勞景祐

勞景祐，四十六歲，為特許公司秘書，並為澳洲Macquarie University之應用財務碩士，於一九九九年八月獲委任為本公司之執行董事。彼曾於香港多間公司履任多項行政職位，包括在上市公司出任公司秘書。彼現為聯合集團之執行董事。勞先生曾為香港建屋貸款有限公司之執行董事，該公司股份於聯交所上市。除上文所披露者外，勞先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，勞先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

李志剛

李志剛，五十四歲，為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員，於二零零四年二月獲委任為本公司之執行董事。彼於財務及會計行業具有豐富經驗，曾任職於兩間大型核數師事務所及擔任多間頗具規模之香港上市公司之集團財務總監。彼亦為聯合地產之執行董事及聯合集團之集團

財務總監。李先生曾為上海聯合水泥股份有限公司之執行董事，該公司股份於聯交所上市。除上文所披露者外，李先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，李先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

YASUSHI ICHIKAWA

Yasushi Ichikawa，五十六歲，於二零零六年五月獲委任為本公司之執行董事。彼曾任ORIX Corporation國際業務部之部門總經理，管理大中華地區之附屬公司及新拓展業務之發展。彼於結構資產融資構建及市場推廣方面擁有超過二十五年經驗。Ichikawa先生畢業於日本大阪市立大學，持有商業學士學位。除上文所披露者外，Ichikawa先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，Ichikawa先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

非執行董事

李成輝

李成輝，三十八歲，於二零零七年四月獲委任為本公司之董事會主席及非執行董事。李先生畢業於澳洲雪梨大學法律系，並取得榮譽學位。彼之前曾於本港麥堅時律師行及羅富齊父子（香港）有限公司工作。彼亦為聯合集團之行政總裁兼執行董事及禹銘投資有限公司之非執行董事，該兩間公司之證券均於聯交所上市。彼為本公司董事總經理李成偉先生之堂弟。除上文所披露者外，李先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

李先生為Lee and Lee Trust信託人之一，該信託為一項全權信託，並於最後實際可行日期持有聯合集團已發行股本約42.59%權益。聯合集團持有聯合地產已發行股本約74.28%權益，而彼則持有新鴻基（持有本公司已發行股本約39.58%權益之主要股東）已發行股本約64.33%權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，李先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

鄭慕智

鄭慕智，五十七歲，於一九九七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零四年九月改任為本公司之非執行董事。鄭先生乃本公司其中一間法律顧問香港胡百全律師事務所之資深合夥人。彼為博彩及獎券事務委員會主席及香港演藝學校董會副主席，亦為香港董事學會之創會主席，現任該會榮譽會長及榮譽主席。鄭先生於一九九一年至一九九五年期間擔任香港立法局議員，並於一九九七年至二零零六年擔任香港浸會大學校董會暨諮議會主席，並於多間上市公司出任獨立非執行董事及非執行董事。除上文所披露者外，鄭先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，鄭先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

YUKI OSHIMA

Yuki Oshima，六十歲，於二零零六年五月獲委任為本公司之非執行董事。彼為日本早稻田經濟學會會員，現時為ORIX Corporation之執行官。彼同時亦為多間海外上市公司之董事會成員，包括ORIX Investment Bank Pakistan Limited、ORIX Leasing Pakistan Limited及Lanka ORIX Leasing Company Limited。彼於租賃及融資方面擁有超過三十六年經驗。Oshima先生畢業於日本早稻田大學，持有商業學士學位。除上文所披露者外，Oshima先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，Oshima先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

獨立非執行董事

鄭鑄輝

鄭鑄輝，五十三歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。鄭先生現時為卓施金網有限公司之主席兼執行董事、卓健亞洲有限公司

之副主席兼獨立非執行董事，以及中意控股有限公司及亞太資源有限公司之獨立非執行董事。彼亦曾為金豐21投資控股有限公司之執行董事。鄭先生現為根據證券及期貨條例註冊之投資顧問。自二零零零年，鄭先生擔任昱豐融資有限公司之董事總經理。彼擁有逾二十九年銀行、企業融資、投資及企業管理之經驗。鄭先生於一九七六年取得加拿大蒙特利爾孔科爾迪亞大學之商學學士學位，並於一九七七年畢業於加拿大多倫多約克大學，取得工商管理碩士學位。除上文所披露者外，鄭先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，鄭先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

魏華生

魏華生，四十九歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼現時為安利時投資控股有限公司之董事會副主席及行政總裁。魏先生亦曾為QMASTOR Limited之非執行董事，該公司之股份於澳洲聯合交易所上市。彼在核數、會計、財務管理以及處理業務發展及投資方面擁有豐富經驗，並曾任職香港及海外多間國際會計師事務所及上市公司。魏先生取得英國倫敦大學之理學士學位。彼亦為澳洲特許會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。除上文所披露者外，魏先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，魏先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

徐溯經

徐溯經，六十二歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼曾任中國石化集團公司企業改革部主任，但已於二零零五年六月退休。彼具有豐富之石化企業宏觀管理經驗。徐先生於一九八三年畢業於北京勞動保護研究所，主修安全技術工程，擁有工程學碩士學位及教授級高級經濟師職稱。除上文所披露者外，徐先生於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，徐先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

楊麗琛

楊麗琛，四十歲，於一九九九年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零四年九月改任為本公司之非執行董事。彼於二零零七年七月由本公司之非執行董事改任為獨立非執行董事。彼現為香港執業律師，亦為李梅生律師行之顧問。楊小姐畢業於澳洲雪梨大學，取得法律及經濟學士學位，亦取得澳洲及英國之律師資格。除上文所披露者外，楊小姐於過去三年概無於任何上市公司擔任董事職位。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，楊小姐與本公司任何其他董事、高級管理層、主要或控股股東概無任何關係，且彼亦無擁有任何股份權益（定義見證券及期貨條例第XV部）。

9. 訴訟

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或將會向其提出之重大訴訟或索償：

- (a) 一名先前購入深圳一項物業之買家，向本公司一間全資附屬公司提出法律訴訟，要求撤銷銷售合同及索回已付樓款約53,398,000港元及賠償。賬面值為38,264,000港元之已竣工物業存貨現由法院保管持有。本集團已提出上訴，而最高人民法院已下令重審此案件。此物業買家提出另一項法律訴訟，要求索回同一個商場另一層及地庫停車場之已付樓款以及賠償合共約63,978,000港元。此案件正於中國法院審理中。管理層已取得法律意見，並認為對於有關索償有強而有力之抗辯理據，無需要作出撥備。
- (b) 一間銀行向本公司一間全資附屬公司（作為授予若干物業買家按揭貸款之擔保人）提出訴訟，要求償還物業買家欠付之按揭貸款約5,021,000港元。根據法律意見，本集團已對此等索償進行評估及認為無需要作出撥備。

- (c) 若干承建商控告附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約3,439,000港元。待發展物業賬面值約97,469,000港元現由法院保管持有。此等案件正於中國法院審理中。本集團已對此等索償進行評估及在徵求法律意見後，認為此等索償之最終結果將對本集團之財務狀況並無重大影響。
- (d) 一名分判商控告一間附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約25,847,000港元。本集團已根據法律意見，對此項索償進行評估及認為此項索償之最終結果將對本集團的財務狀況並無重大影響。

10. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 於二零零五年十一月七日，捷橋財務有限公司（作為貸款人）、正景發展有限公司（作為借款人）、本公司、天滿企業有限公司（「天滿」）及天安地產代理（中國）有限公司（「天安地產代理」）（共同為擔保人）訂立了一項補充貸款協議，據此，於二零零五年三月二日訂立之貸款協議項下之循環備用貸款由100,000,000港元增加至280,000,000港元（「補充備用貸款」），以及本公司、天滿及天安地產代理同意共同及個別擔保正景會償還補充備用貸款下之貸款。有關詳情載於本公司在二零零五年十一月八日刊發之報章公佈及於二零零五年十一月十八日刊發之通函。
- (b) 於二零零五年十二月七日，(i)天安（上海）投資有限公司（「天安上海」，作為賣方）與錦江國際（集團）有限公司（「錦江國際」，作為買方），以代價人民幣10,270,000元（相等於約9,875,000港元）出售上海國聯有限公司（「上海國聯」）註冊資本之5%權益；及(ii)天安上海（作為賣方）與錦江國際集團（香港）有限公司（作為買方），以代價人民幣10,270,000元（相等於約9,875,000港元）出售上海國聯註冊資本之5%權益，就此分別訂立兩項買賣協議。有關詳情載於本公司在二零零五年十二月二十三日刊發之報章公佈及於二零零六年一月十八日刊發之通函。

- (c) 於二零零五年十二月七日，天滿（作為賣方）與錦江國際及上海錦江國際地產有限公司（「錦江地產」，作為買方）訂立一項買賣協議，據此，(i)出售上海新聯誼大廈有限公司（「上海新聯誼」）註冊資本之40%權益予錦江國際，代價為人民幣174,928,000元（相等於約168,200,000港元）；(ii)出售上海新聯誼註冊資本之10%權益予錦江地產，代價為人民幣43,732,000元（相當於約42,050,000港元）；及(iii)錦江國際代上海新聯誼向天滿償還上海新聯誼欠天滿之股東貸款共人民幣63,340,000元（相等於約60,904,000港元）。有關詳情載於本公司在二零零五年十二月二十三日刊發之報章公佈及於二零零六年一月十八日刊發之通函。
- (d) 於二零零六年四月六日，新鴻基（作為賣方）與3V Capital（作為配售代理）訂立一項配售協議，據此，新鴻基透過配售代理按每股股份價格5.10港元，向獨立投資者配售175,000,000股股份。有關詳情載於本公司在二零零六年四月七日刊發之報章公佈。
- (e) 於二零零六年四月六日，新鴻基（作為認購人）與本公司訂立一項認購協議，以每股股份5.10港元之價格認購175,000,000股新股份。有關詳情載於本公司在二零零六年四月七日刊發之報章公佈。
- (f) 於二零零六年四月二十九日，大亞灣香港有限公司（作為賣方）與天培發展有限公司（作為買方）訂立一項買賣協議，以收購惠陽市淡水新陽城建設有限公司之全部權益，代價為人民幣254,780,000元（相等於約246,641,000港元）。有關詳情載於本公司在二零零六年五月十一日刊發之報章公佈及於二零零六年六月二日刊發之通函。
- (g) 於二零零七年四月二日，鄭明智先生（「鄭先生」，作為賣方）與Benjamin Resources Limited（「Benjamin Resources」，作為買方）訂立一項買賣協議（「Sky Talent協議」），於Sky Talent協議完成時，購買Sky Talent Holdings Limited（「Sky Talent」）之全部已發行股本及Sky Talent應付鄭先生之股東貸款共17,795,547港元，總代價為24,270,000港元。有關詳情載於本公司在二零零七年四月四日刊發之報章公佈及於二零零七年四月二十三日刊發之通函。

- (h) 於二零零七年四月二日，恒通顧問有限公司（「恒通」，作為賣方）與 Benjamin Resources（作為買方）訂立一項買賣協議（「Ace Result協議」），於Ace Result協議完成時，購買Ace Result Limited（「Ace Result」）之全部已發行股本及Ace Result應付恒通之股東貸款共10,635,167.67港元，總代價為10,940,000港元。有關詳情載於本公司在二零零七年四月四日刊發之報章公佈及於二零零七年四月二十三日刊發之通函。
- (i) 於二零零七年五月八日，本公司與新鴻基投資服務有限公司（作為配售代理）訂立一項配售協議，以透過配售代理向獨立投資者按每股上海聯合水泥股份0.70港元之價格配售上海聯合水泥股份有限公司之399,485,640股每股面值0.25港元之普通股（「上海聯合水泥股份」）。有關詳情載於本公司在二零零七年五月十四日刊發之報章公佈及於二零零七年六月四日刊發之通函。
- (j) 於二零零七年八月二十四日，華科有限公司、昌裕投資有限公司、Eastern Beauty Consultants Limited、Ming Shun Investments Limited及馮耀輝先生（作為賣方）與Asia Coast Investments Limited（作為買方）訂立一項買賣協議，以總代價10,045,531港元，購買合共29,300,000股CBI投資有限公司（「CBI」）每股面值1.00港元之普通A股）及147,200,000股每股面值1.00港元之普通B股，佔CBI已發行股本約29.15%，並佔可在CBI股東大會上行使之全部投票權約22.55%（每股股份（不論類別）賦予其持有人一票表決權）。有關詳情載於本公司在二零零七年八月三十日刊發之公佈。
- (k) 包銷協議。

11. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零零六年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）以來之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

12. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於任何仍然生效且對本集團業務關係重大之合約或安排中，擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零六年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表之結算日）(i)購入或出售；或

(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

13. 專家及同意書

以下為曾於本通函發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)	香港執業會計師

於最後實際可行日期，德勤：

- (a) 並無於二零零六年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表結算日)後本集團任何成員公司購入或出售或租用或擬購入或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無於本集團任何成員公司中持有任何股權或具有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)。

德勤就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義轉載其報告或函件(視乎情況而定)及提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

14. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之公司秘書為容綺媚小姐，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (d) 根據上市規則第3.24條委任之本公司合資格會計師為杜燦生先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許管理會計師公會會員。

- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

15. 備查文件

以下文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期止（包括當日）期間之任何營業日之一般辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零零四年十二月三十一日、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三個財政年度之年報；
- (d) 本公司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；
- (e) 德勤就本集團未經審核備考財務資料發出之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述由德勤發出之同意書；
- (g) 本公司於二零零七年四月二十三日刊發之通函；
- (h) 本公司於二零零七年六月四日刊發之通函；及
- (i) 本通函。



天安中國投資有限公司

TIAN AN CHINA INVESTMENTS COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：28)

茲通告天安中國投資有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年十一月九日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳V號套房舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「茲動議待(i)香港聯合交易所(「聯交所」)上市委員會批准授出或同意授出(視乎配發情況)且並無撤回或撤銷有關發售股份(定義見下文)、認股權證(定義見下文)及因行使認股權證而須予發行之股份、以及根據公開發售(定義見下文)之條款及條件而向本公司合資格股東配發及發行之股份上市及買賣之批准；(ii)向香港公司註冊處完成法例規定有關公開發售之相關文件之登記及存檔；及(iii)按照本公司向股東寄發日期為二零零七年十月二十二日之通函(「通函」，其註有「A」字樣之副本已呈交大會及由大會主席簽署，以資識別)所載，於發售股份(定義見下文)及繳付款項之最後接納時間當日後第二個營業日下午四時正前，3V Capital Limited(「包銷商」)根據本公司與包銷商於二零零七年九月二十五日訂立之包銷協議(「包銷協議」包括(如有)所有有關之補充協議)下之責任成為無條件，且包銷協議並無根據包銷協議之條款被終止：
 - (a) 批准透過公開發售之方式發行本公司已發行股本中225,853,983股每股面值0.20港元之新股份(「股份」)(「公開發售」)，並且按當時每持有五股股份可獲配發一股發售股份之比例(或根據通函所載之條款及條件)，按每股發售股份6.00港元(「認購價」)向於釐定公開發售配額當日名列於本公司股東名冊之股東(不包括該等登記地址於香港境外，及本公司董事(「董事」)於作出相關查詢後認為基於有關司法權區之法例限制或該司法權區

股東特別大會通告

之相關監管機構或證券交易所之任何規定，將彼等豁除於公開發售範圍之外屬必須或合宜之股東（「除外股東」）發行該批225,853,983股新股份（「發售股份」）；

- (b) 批准發行225,853,983份認股權證（「認股權證」），以授權持有人按每股10.00港元（可予調整）之初步認購價，按每認購一股發售股份可獲派一份認購權之基準認購股份（「發行認股權證」）；
- (c) 批准發行225,853,983股因行使發行認股權證下之認股權證而須予發行之新股份；
- (d) (i)授權董事根據公開發售或就公開發售配發及發行發售股份及認股權證，儘管可能發售、配發或發行與現有股東比例相同或不同之股份或認股權證，尤其是(ii)授權董事就零碎配額或除外股東作出彼等全權酌情認為必須或合宜、適當之有關豁除或其他安排；
- (e) 批准、確認及追認包銷協議（註有「B」字樣之副本已呈交大會及由大會主席簽署，以資識別），及批准、確認及追認所有根據包銷協議擬進行之交易，及授權董事採取或簽署彼等認為對落實或令包銷協議生效而言或與包銷協議有關屬必要、適宜或合宜之有關行動及其他文件（不論有否修訂，及如有需要加蓋公司印鑑）；及
- (f) 授權董事採取或簽署彼等認為對落實或令公開發售及發行認股權證生效而言或與公開發售及發行認股權證有關屬必要、適宜或合宜之有關行動及其他文件（不論有否修訂，及如有需要加蓋公司印鑑）。」

2. 「茲動議：

- (a) 待上文第1項普通決議案獲通過及在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見下文）行使本公司所有權力購回證券（即股份或根據發行認股權證發行之認股權證）；

股東特別大會通告

- (b) 本公司根據上文(a)段之批准可購回之股份總面額不得超過於本決議案獲通過當日經配發及發行發售股份擴大後(須待公開發售完成方可作實)本公司已發行股本總面額之10%，以及本公司根據上文(a)段之批准可購回之尚未行使認股權證所附之認購權總面值不得超過於本決議案獲通過(須待發行認股權證完成方可作實)當日所有尚未行使認股權證所附之認購權總面值之10%，而上述批准須以此數額為限；
- (c) 撤銷股東於二零零七年五月十八日舉行之股東週年大會(「二零零七股東週年大會」)上批准授予董事可行使本公司權力購回股份之一般授權，惟不會影響本決議案獲通過前該一般授權之任何有效行使；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過當日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時；
- (ii) 本公司之組織章程細則或任何適用法例規定，本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東(「股東」)於股東大會上以通過普通決議案撤回或修訂本決議案所授予之權力時。」

3. 「茲動議：

- (a) 待上文第2項普通決議案通過及在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)行使本公司所有權力，以根據及在一切適用法例之規限下，以配發、發行或以其他方式處理本公司額外股份或可兌換股份之證券、購股權、認股權證或可認購任何股份之類似權利，及訂立或授予可能須行使該等權力之建議、協議及權利；

股東特別大會通告

- (b) 本決議案(a)段之批准將附加於已授予董事之任何其他授權及將授權董事於有關期間內訂立或授予在有關期間結束後可能須行使該等權力之建議、協議或權利；
- (c) 董事依據本決議案(a)段之批准而配發或同意有條件或無條件配發(不論是否根據購股權或以其他方式配發者)及發行之股本面值總額，不包括：
- (i) 配售新股(定義見下文)；
 - (ii) 根據本公司所發行任何認股權證之條款而行使認購權，或可兌換股份之任何證券之換股權；
 - (iii) 根據任何當時所採納之購股權計劃或類似安排，以授予或發行任何認購股份之購股權或認購股份之權利予本公司及／或其任何附屬公司之僱員而須發行之股份；或
 - (iv) 根據本公司組織章程細則不時發行以股代息或類似安排而須配發股份以代替全部或部份股息；

不得超過於本決議案獲通過當日經配發及發行發售股份而擴大(須待公開發售完成後)之本公司已發行股本面值總額之20%(此百分比乃更新本公司股東於二零零七年股東週年大會上授出之一般授權之未使用部份，以授權董事於有關期間之內或結束後(其中包括)配發、發行及處理本公司當時已發行股本，以及訂立或授予可能須行使該等權力之建議、協議及權利，惟合共不得超出本公司於二零零七年股東週年大會當日已發行股本面值之20%)，而上述之批准亦受相應之限制；及

股東特別大會通告

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案獲通過當日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時；
- (ii) 本公司之組織章程細則或任何適用法例規定，本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以通過普通決議案撤回或修訂本決議案所授予之權力時；及

「配售新股」指董事於指定期間內，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人或任何類別股份持有人，按照彼等於指定記錄日期當日所持之股份比例配發、發行或授予股份之建議（惟董事有權就零碎股份，或根據任何地區適用於本公司之法律之限制或責任，或任何認可監管機構或證券交易所之規定，而取消若干股東在此方面之權利或作出其他董事認為必須或適當之安排）。」

- 4. 「茲動議待上文所載之普通決議案第2項及第3項獲通過後，批准擴大根據上文所載普通決議案第3項所授予董事可行使本公司權力配發、發行或以其他方式處理股份之一般授權，並於董事根據該一般授權可配發之本公司股本總面值，加上本公司根據上文所載普通決議案第2項授權而購回本公司股本之面值總額，惟此數額不得超過本決議案獲通過當日經配發及發行發售股份而擴大之本公司已發行股本面值總額之10%。」
- 5. 「茲動議待聯交所上市委員會無條件或在本公司可合理接受的條件下批准發售股份、認股權證及因行使認股權證而須予發行之股份上市及買賣，授權董事配發及發行最多不超過225,853,983股發售股份、225,853,983份認股權證（持有人可按初步認購價每股股份10.00港元（可予調整）認購股份），以及因根據發行認股權證下之認股權證獲行使而須根據公開發售之條款及條件向合資格股

股東特別大會通告

東發行之225,853,983股新股份，以及授權董事進行、簽署與執行及採出一切董事酌情認為就促成或就配發及發行發售股份、認股權證及因行使認股權證而須予發行之新股份而言屬必須、適當、適宜或合宜之一切行為及事宜、一切其他文件及一切行動。」

承董事會命
天安中國投資有限公司
公司秘書
容綺媚

香港，二零零七年十月二十二日

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委派超過一位代表代其出席及於投票方式表決時投票。受委派代表毋須為本公司股東。
2. 隨函附奉於大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席大會，務請盡快依照代表委任表格上印備之指示將其填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下填妥並交回代表委任表格後仍出席大會，則閣下之代表委任表格將被視為經已撤銷。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，方為有效。
4. 如為本公司股份之聯名持有人，則任何一位該等持有人均可就有關股份親身或委派代表於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者。惟超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就聯名持有之股份排名首位之持有人方有權就有關股份投票。
5. 就以上通告所載之第2項及第3項普通決議案，董事謹此表明並無計劃即將發行任何新股份或購回本公司任何現有股份。