
此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓所有名下天安中國投資有限公司（「本公司」）之證券，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，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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）

主要交易

收購上聯水泥集團有限公司之 全部已發行股本

本公司董事會之函件載於本通函第5頁至第14頁。

本公司謹訂於二零零九年七月十七日（星期五）上午十時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳II號舉行股東特別大會（「股東特別大會」），有關通告載於本通函第147頁及第148頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份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。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年六月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	5
2. 買賣協議	6
3. 有關本公司、買方、賣方及目標公司之資料	11
4. 目標公司之財務資料概要	12
5. 分銷協議	12
6. 訂立該等交易之理由及益處	13
7. 該等交易對本集團盈利、資產及負債之影響	13
8. 上市規則對該等交易之含義	14
9. 股東特別大會	14
10. 推薦建議	14
11. 其他資料	14
附錄一 — 本集團之財務資料	15
附錄二 — 目標集團之會計師報告	87
附錄三 — 未經審核備考財務資料	124
附錄四 — 本集團及目標集團之其他財務資料	130
附錄五 — 一般資料	135
股東特別大會通告	147

釋 義

於本通函內(股東特別大會通告及隨附之代表委任表格除外)，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議項下買賣銷售股份
「AII-Cement」	指	AII-Cement Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之一間全資附屬公司
「AII-Shanghai」	指	AII-Shanghai Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為目標公司之一間附屬公司，目標公司實益擁有AII-Shanghai全部已發行股本約83.3%
「該公佈」	指	本公司於二零零九年五月二十六日就(其中包括)該等交易刊發之公佈
「轉讓」	指	賣方(作為轉讓人)根據貸款轉讓契約所載之條款及條件之規限下向買方(作為受讓人)轉讓貸款
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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，其證券於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成(i)買賣銷售股份；及(ii)轉讓
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「貸款轉讓契約」	指	賣方(作為轉讓人)與買方(作為受讓人)於完成時訂立之轉讓契約，據此，賣方向買方或其代名人轉讓貸款而不附帶任何產權負擔

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「分銷商」	指	分銷協議項下之分銷商，並為賣方及／或其代名人（目標集團成員公司除外）之一間全資附屬公司
「分銷協議」	指	中國附屬公司與分銷商於完成前訂立之協議，據此，分銷商將向中國附屬公司購買產品，並以分銷商全權酌情釐定之價格轉售予分銷商之客戶
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零零九年七月十七日舉行之股東特別大會，藉此讓股東考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及該等交易，有關通告載於本通函第147頁及第148頁
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零九年六月二十三日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	目標集團於買賣協議日期尚未償還給賣方之金額為278,503,677港元，該款項將於完成時由賣方根據貸款轉讓契約轉讓予買方或其代名人
「最後完成日」	指	二零零九年十一月二十一日，即買賣協議日期起計第六個月當日（或賣方與買方書面同意之其他日期）

釋 義

「百分比比率」	指	上市規則第14.04(9)條所界定之「百分比比率」
「中國」	指	中華人民共和國，不包括台灣、香港及澳門
「中國附屬公司」	指	山東水泥、王晁水泥及上海水泥
「產品」	指	由中國附屬公司所製造及生產之水泥及熟料
「買方」	指	Sunwealth Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司，為買賣協議項下之買方
「可退回按金」	指	可退回按金金額為20,000,000港元，佔總代價之10%
「銷售股份」	指	10,000,000股股份，乃目標公司之全部已發行股本，將根據買賣協議由賣方出售予買方
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「山東水泥」	指	山東上聯水泥發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司之一間間接全資附屬公司
「上海水泥」	指	上海聯合水泥有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為目標公司之一間間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.20港元之普通股股份，一股「股份」指任何該等股份
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「買賣協議」	指	買方、賣方與本公司（作為買方擔保人）於二零零九年五月二十一日訂立之買賣協議，據此(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份；及(ii)賣方同意轉讓及買方同意接納轉讓貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	上聯水泥集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為賣方之一間全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即AII-Cement、山東水泥、AII-Shanghai、上海水泥及王晁水泥
「該等交易」	指	買賣協議項下擬進行之交易，特別指收購事項及轉讓
「賣方」	指	上海聯合水泥股份有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1060），為買賣協議項下之賣方
「王晁水泥」	指	山東聯合王晁水泥有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「%」	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 (副總裁)

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)

宋增彬 (副主席)

鄭慕智

獨立非執行董事：

鄭鑄輝

魏華生

徐溯經

楊麗琛

敬啟者：

主要交易

收購上聯水泥集團有限公司之 全部已發行股本

1. 緒言

謹此提述該公佈，董事於當中宣佈，於二零零九年五月二十一日，買方(本公司一間間接全資附屬公司)(作為買方)、本公司(作為買方擔保人)及賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，代價為50,027,000港元；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意在無任何產權負擔之情況下接納轉讓貸款，代價為149,973,000港元。因此，該等交易之總代價合共為200,000,000港元。

董事會函件

根據上市規則第14.06(3)條，該等交易構成本公司之主要交易，基於相關百分比比率超過25%但低於100%，因此完成須待（其中包括）股東批准後方可落實。

本通函旨在(i)向股東提供（其中包括）有關該等交易之進一步資料；及(ii)根據上市規則之規定向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

2. 買賣協議

日期： 二零零九年五月二十一日

訂約方：

- (1) 賣方 上海聯合水泥股份有限公司（作為賣方）
- (2) 買方 Sunwealth Holdings Limited（本公司一間間接全資附屬公司）
（作為買方）
- (3) 擔保人 本公司（作為買方擔保人）

經作出一切合理查詢後及根據於最後實際可行日期從聯交所網站可得之資料，據董事所知、所悉與所信，賣方及賣方之最終實益擁有人為與本公司及本公司關連人士並無關連之獨立第三方。

本公司告知本集團早前為賣方之股東。於二零零七年五月八日，本集團訂立一份配售協議，據此，本集團配售（「配售事項」）及出售其持有賣方之全部股權（即399,485,640股股份，相當於賣方當時之已發行股本約54%）。配售事項於二零零七年六月二十九日完成。

銷售股份及轉讓貸款

銷售股份為目標公司之全部已發行股本。目標集團之主要業務為於中國從事製造及分銷水泥、熟料及相關製品，其主要資產包括位於中國之生產廠房及設備、土地使用權之預付租金、商譽、存貨、貿易及其他應收款項及銀行存款。目標集團之股權架構載於下文標題「完成」分節內。

貸款為目標公司欠賣方之股東貸款，於買賣協議日期之尚未償還金額為278,503,677港元，並將在無任何產權負擔之情況下轉讓予買方或其代名人。賣方確認貸款為目標公司所欠股東貸款之全部金額，除貸款外，目標集團於買賣協議日期並無任何尚未償還之股東貸款。

代價

收購事項及轉讓之總代價為200,000,000港元（「總代價」），包括(i)收購事項合共50,027,000港元；及(ii)轉讓合共149,973,000港元。

總代價將以下列方式支付：

- (1) 可退回按金20,000,000港元（佔總代價之10%），買方已於買賣協議簽訂時以現金支付予賣方；及
- (2) 總代價扣除可退回按金後之餘額180,000,000港元，買方須於完成後以現金支付予賣方。

總代價乃經公平磋商釐定，並經參考目標集團之未經審核綜合有形資產淨值（不包括商譽）50,027,000港元（根據目標集團於截至二零零九年三月三十一日止期間之未經審核管理賬目計算）、貸款價值及目標公司償還貸款之能力所釐定。評估目標公司償還貸款之能力時，本公司已根據目標集團於二零零八年之財務資料，考慮目標集團之收益及盈利能力。基於上述，董事認為總代價屬公平合理。總代價將由本集團內部資源及銀行融資支付。

擔保

本公司（作為買方之最終控股公司）同意就買方履行買賣協議下之義務向賣方提供擔保。除該擔保外，本公司並無提供任何其他形式之擔保。

先決條件

完成須待（其中包括）下列條件達成後方可落實：

- (1) 賣方於買賣協議下作出之保證於截至買賣協議日期及完成之時，以及於買賣協議日期與完成日期之間所有時間仍屬真實準確，並於任何重大方面無誤導成份；
- (2) 於完成時或之前，賣方、本公司及買方已妥為履行及遵行其根據買賣協議須予履行及遵行之所有責任、承諾及契諾；

董事會函件

- (3) 獲取及維持執行買賣協議項下擬進行之交易所需之所有相關政府或監管當局、機關或部門或任何其他第三方之一切必須授權；
- (4) 賣方、買方及本公司各自已根據上市規則之規定，獲取（倘適用）其各自之股東批准買賣協議及該等交易；
- (5) 聯交所信納，賣方及本公司各自已就該等交易遵守上市規則之一切規定；
- (6) 概無發生任何事項、事件、情況或變動，以致在下列方面已造成、會造成或可能造成任何重大不利影響：
 - (a) 目標集團任何成員公司之業務、營運、前景或財務狀況，或物業或資產之重大部份；
 - (b) 目標集團業務之營運或合法性；或
 - (c) 賣方根據買賣協議下履行或遵守其所有或任何責任、承諾或契諾之能力；
- (7) 買方已就目標集團及其業務進行有關法律、財務、估值、業務及技術審慎調查，並使買方（單獨及絕對地）滿意；
- (8) 在完成前，由買方單獨及全權委任一間中國知名執業律師事務所發出一份中國法律意見書（其形式為買方單獨及絕對地滿意），確認根據中國法律，每間中國附屬公司乃正式成立、有效存在、合法，且確認其各自之股權架構以及業務與運作乃屬合法；
- (9) 每間中國附屬公司皆與分銷商簽署分銷協議；及
- (10) 聯交所並無指示就有關任何該等交易將令賣方之股份上市地位在任何時間被暫停、取消或撤銷。

董事會函件

除條件第(3)、(4)、(5)、(9)及(10)項外，賣方及買方可單獨及全權決定豁免上述任何條件。

倘任何先決條件未能於最後完成日前達成（或由賣方或買方豁免，惟條件第(3)、(4)、(5)、(9)及(10)項除外），買方或賣方不需進行完成而賣方須根據買賣協議條款以現金退還可退回按金（連同按年息15%計算之該款項利息，利息應由賣方收取可退回按金日期起計至緊接退還可退回按金日期前一日）予買方。

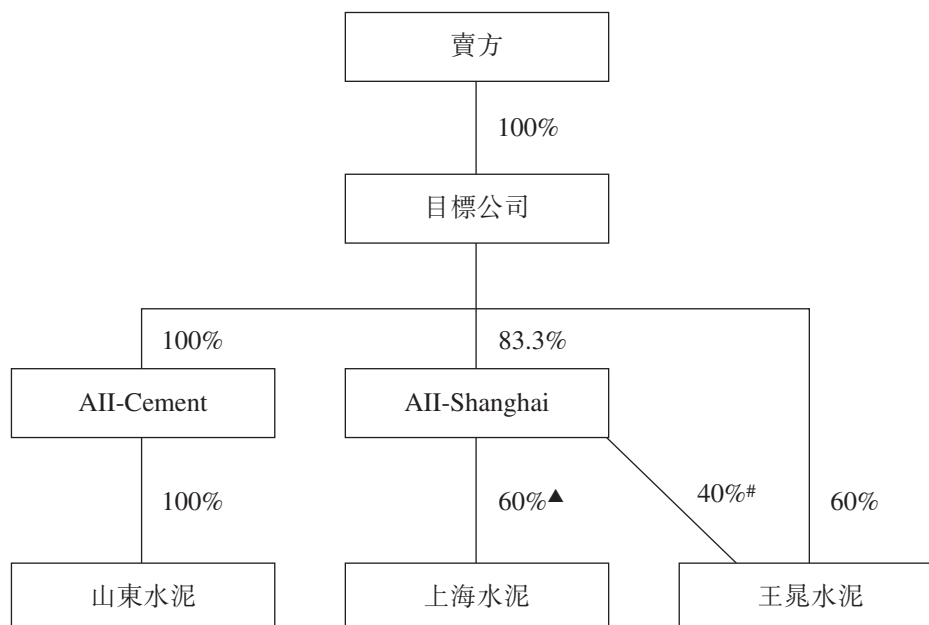
完成

完成之日期為買賣協議最後一項條件達成或獲豁免之日後第五個營業日（或賣方及買方可能以書面同意之較後日期）。買賣協議並無訂立任何限制條文以限制買方其後出售任何銷售股份。

於最後實際可行日期及完成後，目標集團之股權架構變動概覽如下圖：

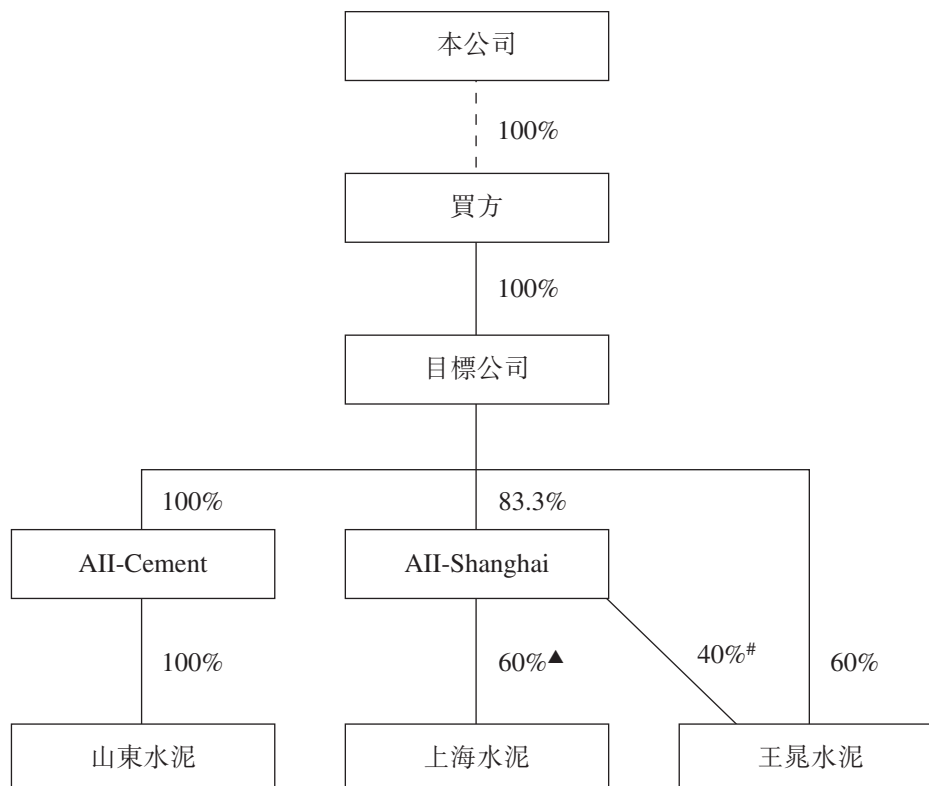
於最後實際可行日期，目標集團之股權架構如下：

圖一



於完成後，目標集團之股權架構將如下：

圖二



附註：

--- 指本公司之間接持股

AII-Shanghai以信託形式為目標公司持有王晁水泥40%股本權益。

▲ 上海水泥餘下40%之股本權益由與本公司及本公司關連人士概無關連之獨立第三方擁有。

終止

倘於完成之時，由於賣方或買方無法履行其於買賣協議下之責任而未能達致完成，則無違約一方可（其中包括）：

- (1) 延遲完成至不遲於原有完成日期起計第二十八(28)日之日期；或
- (2) 在可行情況下進行完成；或
- (3) 根據買賣協議要求作出特定之履約行動；或
- (4) 終止買賣協議。

倘由於賣方違約而引致買賣協議終止，根據買賣協議，買方有權（其中包括）以現金獲得賣方退還全數可退回按金（連同按年息15%計算之該款項利息，利息應由賣方收取可退回按金日期起計至緊接退還可退回按金日期前一日）。

倘由於買方違約而引致買賣協議終止，根據買賣協議，賣方有權（其中包括）沒收及保留全數可退回按金。

3. 有關本公司、買方、賣方及目標公司之資料

(1) 本公司

本公司為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。

本公司之主要業務為投資控股。本集團之主要經營範圍包括在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運。

(2) 買方

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司。

買方之主要業務為投資控股。

(3) 賣方

賣方為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

賣方之主要業務為投資控股。賣方之附屬公司主要從事水泥及熟料之生產及分銷。

(4) 目標公司

目標公司為一間於香港註冊成立之有限公司，並為賣方之一間直接全資附屬公司。

目標公司之主要業務為投資控股。目標公司之主要附屬公司主要從事水泥及熟料之生產及分銷。

4. 目標公司之財務資料概要

由賣方提供截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，目標集團之未經審核綜合財務資料概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
收益	552,847**	420,683**
除稅前淨溢利	39,399	18,739
除稅後淨溢利	37,542	20,139
目標集團應佔之淨溢利	29,516	13,386

** 根據賣方截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報，此等數據為賣方及其附屬公司之製造及分銷業務所得收益。

獲賣方知會，於二零零八年十二月三十一日，目標公司之未經審核綜合資產淨值及有形資產淨值分別約為119,345,000港元及49,866,000港元。

根據賣方，上文所概述之賬目乃根據香港財務報告準則編製。目標集團之最新財務資料載於本通函附錄二。

5. 分銷協議

訂立分銷協議乃買賣協議其中一項先決條件。根據分銷協議，中國附屬公司將銷售而分銷商（作為非獨家分銷商）將自中國附屬公司購買產品，並由分銷商按分銷商全權釐定之價格轉售至其位於下列國家或地區內之客戶：(i)中國境內；(ii)於分銷協議日期，中國附屬公司獲授權可銷售及／或分銷產品之其他國家／地區；及(iii)因應中國附屬公司事先書面同意之任何其他國家／地區。分銷協議將為期五(5)年，並可在雙方書面同意下終止。根據分銷協議，中國附屬公司銷售產品之價格同意釐定為出廠價（即不包括付運及保險費用之價格，將不時根據市況按成本加溢價釐訂，向本公司及中國附屬公司之獨立第三方之客戶收取）折價5%，而分銷商則同意安排產品付運，並承擔其成本及開支。

透過訂立分銷協議，本公司將可透過中國附屬公司從事分銷產品業務，並依賴賣方附屬公司已建立之產品分銷網絡。本公司認為，透過聘任分銷商，產品之分銷網絡將可拓寬，從而帶來更高之銷售額。因此，於完成後委託分銷商維持產品分銷乃符合本公司之利益。

6. 訂立該等交易之理由及益處

二零零七年出售（其中包括）目標集團後，本公司留意到，雖然中國政府採取宏觀經濟措施冷卻過熱之經濟，但目標集團業務仍有所增長，並反映在目標集團二零零八年之收益中。此外，基於中國經濟長期增長前景，董事會預期中國物業發展將持續增長，從而使建築物料需求保持強勁，董事會相信目前市況為收購建築物料製造及生產業務之良機。

該等交易預期可擴展本集團業務範圍至於中國製造及分銷建築物料。透過把本集團業務多樣化，董事會亦預期可拓展其收入來源，增加其於中國之客戶基礎，並透過直接管理目標集團之製造及分銷產品業務及協助擴闊採購本集團建設項目之物料，達至垂直整合之經濟效益。

除上文所述外，於考慮訂立該等交易時，董事會亦考慮到(i)本公司所得之貸款折讓約46%，由貸款金額與轉讓代價比較計算而得；(ii)較目標集團之資產淨值折讓約58%，由該資產淨值與收購事項代價比較計算而得；及(iii)按目標集團於二零零八年之表現，貸款之可收回性。

鑑於上述，董事會認為該等交易（包括中國附屬公司與分銷商訂立分銷協議）及買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

7. 該等交易對本集團盈利、資產及負債之影響

於完成後，目標公司將成為本公司之一間間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合於本公司財務報表內。本通函附錄三載有經擴大集團之未經審核備考財務資料，當中闡述該等交易對本集團之財務影響（假設該等交易已於二零零八年十二月三十一日發生）。

誠如本通函附錄三之經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，本集團之總資產及總負債將因該等交易而分別增加約716,511,000港元及328,909,000港元。

於完成後，預期本集團之營業額及盈利將會增加。

8. 上市規則對該等交易之含義

根據上市規則第14.06(3)條，該等交易構成本公司之主要交易，基於相關百分比比率超過25%但低於100%，因此完成須待（其中包括）股東批准後方可落實。

9. 股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第147頁及第148頁。本公司將向股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准（其中包括）買賣協議及該等交易之條款。根據上市規則第13.39(4)條，股東將在股東特別大會上以股數投票方式進行表決。本公司將就股數投票表決之結果刊發公佈。

於最後實際可行日期，經作出所有合理查詢後，據董事所知、所信及所悉，概無股東須根據上市規則，於股東特別大會上就有關買賣協議及該等交易之決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司之股份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，仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

10. 推薦建議

董事會認為買賣協議之條款屬公平及合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之普通決議案，批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

11. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

此致

列位股東 台照
及列位認股權證持有人 參照

承董事會命
天安中國投資有限公司
執行董事
李志剛
謹啟

二零零九年六月二十九日

I. 財務資料概要

本集團截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之年度業績財務資料乃摘錄自本集團有關已刊發之經審核財務報表。核數師已在其報告中分別對截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表作出無保留意見。

(i) 業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收入	473,329	670,706	503,740
銷售成本	<u>(303,658)</u>	<u>(400,134)</u>	<u>(319,842)</u>
毛利	169,671	270,572	183,898
其他收入及收益	130,922	98,603	108,969
市場及分銷費用	(14,052)	(15,864)	(19,067)
行政費用	(156,521)	(148,548)	(137,503)
其他營運費用	(180,876)	(54)	(1,786)
持作買賣投資公允價值之(減少)增加	(19,928)	30,540	659
衍生財務工具公允價值之變更	794,420	(101,665)	–
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益	61,547	73,281	18,045
投資物業公允價值之(減少)增加	(187,283)	171,533	311,706
待發展物業及已竣工物業存貨之 減值撥備	(8,370)	(106,168)	(79,788)
呆壞賬撥回(準備)	3,020	(12,349)	(3,317)
待發展物業攤銷	(45,645)	(38,205)	(21,494)
出售一間共同控制公司之收益	–	–	150,390
出售附屬公司之收益	–	197,099	–
收購附屬公司之折讓	–	28,415	–
收購附屬公司額外權益之折讓	24,273	98,261	1,147
融資成本	(94,458)	(103,998)	(101,903)
應佔聯營公司溢利(虧損)	22,587	72,166	(6,004)
應佔共同控制公司溢利	<u>189,943</u>	<u>176,114</u>	<u>(42,452)</u>
除稅前溢利	689,250	689,733	361,500
稅項	<u>57</u>	<u>(162,550)</u>	<u>(340,356)</u>
來自持續經營業務之本年度溢利	689,307	527,183	21,144

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本年度溢利	—	144,330	5,126
本年度溢利	<u>689,307</u>	<u>671,513</u>	<u>26,270</u>
應佔方：			
本公司股東	711,087	702,976	51,496
少數股東權益	<u>(21,780)</u>	<u>(31,463)</u>	<u>(25,226)</u>
	<u>689,307</u>	<u>671,513</u>	<u>26,270</u>
股息			
已付	<u>151,106</u>	<u>28,232</u>	<u>—</u>
建議	<u>45,203</u>	<u>151,112</u>	<u>28,232</u>
	港仙	港仙	港仙
每股盈利			
來自持續及已終止經營業務			
基本	<u>46.98</u>	<u>54.55</u>	<u>4.39</u>
攤薄	<u>46.98</u>	<u>54.55</u>	<u>4.36</u>
來自持續經營業務			
基本	<u>46.98</u>	<u>43.85</u>	<u>4.64</u>
攤薄	<u>46.98</u>	<u>43.85</u>	<u>4.60</u>

(ii) 資產及負債

	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零七年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	153,979	263,796	590,812
收購物業、廠房及設備之按金	–	1,970	76,860
投資物業	4,352,200	3,985,200	3,042,800
無形資產	–	–	7,142
待發展物業	3,388,544	2,592,037	1,415,251
收購待發展物業之按金	1,327,907	1,730,890	1,791,745
土地使用權預付租賃款項	53,980	67,392	34,138
於聯營公司之權益	254,945	242,703	540,550
於共同控制公司之權益	721,499	982,250	631,102
可供出售投資	17,583	40,345	3,306
商譽	640	640	39,386
應收分期付款	–	–	50,340
遞延稅項資產	7,303	5,975	4,039
	<u>10,278,580</u>	<u>9,913,198</u>	<u>8,227,471</u>
流動資產			
物業存貨			
– 發展中	628,224	592,573	324,553
– 已竣工	477,097	544,230	880,258
其他存貨	996	3,041	38,566
應收聯營公司款項	–	–	12,369
共同控制公司欠款	172,392	193,056	67,370
少數股東欠款	24,320	23,504	24,601
應收貸款	165,650	80,048	62,131
應收分期付款	–	74,642	32,965
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	199,490	190,480	479,177
土地使用權預付租賃款項	896	1,437	1,036
持作買賣投資	22,513	42,131	11,579
預繳稅項	26,577	24,424	26,319
用作抵押之銀行存款	600,672	89,912	306,878
銀行結存及現金	1,892,715	3,073,336	369,625
	<u>4,211,542</u>	<u>4,932,814</u>	<u>2,637,427</u>
分類為待售之資產	445,901	–	–
	<u>4,657,443</u>	<u>4,932,814</u>	<u>2,637,427</u>

	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零七年 十二月 三十一日 千港元	二零零六年 十二月 三十一日 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	901,422	891,678	881,796
預售樓宇按金	78,748	117,387	135,994
稅項負債	428,929	459,816	344,732
應付少數股東股息	453	186	8,109
付息借款	297,618	605,492	712,841
免息借款	166,770	168,705	156,978
衍生財務工具	9,066	803,516	–
	<u>1,883,006</u>	<u>3,046,780</u>	<u>2,240,450</u>
分類為待售之資產相關的負債	<u>178,701</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>2,061,707</u>	<u>3,046,780</u>	<u>2,240,450</u>
流動資產淨值	<u>2,595,736</u>	<u>1,886,034</u>	<u>396,977</u>
總資產減流動負債	<u><u>12,874,316</u></u>	<u><u>11,799,232</u></u>	<u><u>8,624,448</u></u>
股本及儲備			
股本	301,350	302,225	225,854
儲備	<u>9,545,737</u>	<u>8,570,334</u>	<u>5,718,150</u>
本公司股東應佔之權益	<u>9,847,087</u>	<u>8,872,559</u>	<u>5,944,004</u>
少數股東權益	<u>291,234</u>	<u>390,549</u>	<u>407,173</u>
權益總額	<u>10,138,321</u>	<u>9,263,108</u>	<u>6,351,177</u>
非流動負債			
付息借款	1,446,378	1,092,944	1,264,777
免息借款	–	36,999	60,143
一名租戶之遞延租金收入	106,247	107,574	107,882
租戶之租金按金	10,444	18,076	14,332
會籍債券	–	34,995	32,591
遞延稅項負債	<u>1,172,926</u>	<u>1,245,536</u>	<u>793,546</u>
	<u>2,735,995</u>	<u>2,536,124</u>	<u>2,273,271</u>
	<u><u>12,874,316</u></u>	<u><u>11,799,232</u></u>	<u><u>8,624,448</u></u>

II. 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下為本集團之綜合收益賬、綜合資產負債表、綜合權益變動表及綜合現金流動表及本公司之資產負債表及綜合財務報表附註，乃摘自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報所刊發之經審核財務報表。

綜合收益賬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務			
收入	6	473,329	670,706
銷售成本		(303,658)	(400,134)
毛利		169,671	270,572
其他收入及收益	7	130,922	98,603
市場及分銷費用		(14,052)	(15,864)
行政費用		(156,521)	(148,548)
其他營運費用		(180,876)	(54)
持作買賣投資公允價值之(減少)增加		(19,928)	30,540
衍生財務工具公允價值之變更		794,420	(101,665)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益		61,547	73,281
投資物業公允價值之(減少)增加		(187,283)	171,533
待發展物業及已竣工物業存貨之 減值撥備		(8,370)	(106,168)
呆壞賬撥回(準備)		3,020	(12,349)
待發展物業攤銷		(45,645)	(38,205)
出售附屬公司之收益	8	–	197,099
收購附屬公司之折讓	9	–	28,415
收購附屬公司額外權益之折讓	10	24,273	98,261
融資成本	11	(94,458)	(103,998)
應佔聯營公司溢利		22,587	72,166
應佔共同控制公司溢利		189,943	176,114
除稅前溢利		689,250	689,733
稅項	12	57	(162,550)
來自持續經營業務之本年度溢利	13	689,307	527,183

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已終止經營業務			
來自己終止經營業務之本年度溢利	16	—	144,330
本年度溢利		<u>689,307</u>	<u>671,513</u>
應佔方：			
本公司股東		711,087	702,976
少數股東權益		<u>(21,780)</u>	<u>(31,463)</u>
		<u>689,307</u>	<u>671,513</u>
股息			
已付	17	<u>151,106</u>	<u>28,232</u>
建議		<u>45,203</u>	<u>151,112</u>
		港仙	港仙
每股盈利			
來自持續及已終止經營業務	18		
基本		<u>46.98</u>	<u>54.55</u>
攤薄		<u>46.98</u>	<u>54.55</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>46.98</u>	<u>43.85</u>
攤薄		<u>46.98</u>	<u>43.85</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	153,979	263,796
收購物業、廠房及設備之按金		–	1,970
投資物業	20	4,352,200	3,985,200
待發展物業	21	3,388,544	2,592,037
收購待發展物業之按金		1,327,907	1,730,890
土地使用權預付租賃款項	22	53,980	67,392
於聯營公司之權益	24	254,945	242,703
於共同控制公司之權益	25	721,499	982,250
可供出售投資	26	17,583	40,345
商譽	27	640	640
遞延稅項資產	43	7,303	5,975
		<u>10,278,580</u>	<u>9,913,198</u>
流動資產			
物業存貨			
– 發展中		628,224	592,573
– 已竣工		477,097	544,230
其他存貨		996	3,041
共同控制公司欠款	28	172,392	193,056
少數股東欠款	29	24,320	23,504
應收貸款	30	165,650	80,048
應收分期付款	31	–	74,642
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	32	199,490	190,480
土地使用權預付租賃款項	22	896	1,437
持作買賣投資	33	22,513	42,131
預繳稅項		26,577	24,424
用作抵押之銀行存款	50	600,672	89,912
銀行結存及現金		<u>1,892,715</u>	<u>3,073,336</u>
		4,211,542	4,932,814
分類為待售之資產	34	<u>445,901</u>	<u>–</u>
		<u>4,657,443</u>	<u>4,932,814</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	35	901,422	891,678
預售樓宇按金		78,748	117,387
稅項負債		428,929	459,816
應付少數股東股息		453	186
付息借款	38	297,618	605,492
免息借款	39	166,770	168,705
衍生財務工具	40	9,066	803,516
		<u>1,883,006</u>	<u>3,046,780</u>
分類為待售之資產相關的負債	34	<u>178,701</u>	<u>–</u>
		<u>2,061,707</u>	<u>3,046,780</u>
流動資產淨值		<u>2,595,736</u>	<u>1,886,034</u>
總資產減流動負債		<u><u>12,874,316</u></u>	<u><u>11,799,232</u></u>
股本及儲備			
股本	36	301,350	302,225
儲備	37	9,545,737	8,570,334
本公司股東應佔之權益		9,847,087	8,872,559
少數股東權益		291,234	390,549
權益總額		<u>10,138,321</u>	<u>9,263,108</u>
非流動負債			
付息借款	38	1,446,378	1,092,944
免息借款	39	–	36,999
一名租戶之遞延租金收入	41	106,247	107,574
租戶之租金按金		10,444	18,076
會籍債券	42	–	34,995
遞延稅項負債	43	1,172,926	1,245,536
		<u>2,735,995</u>	<u>2,536,124</u>
		<u><u>12,874,316</u></u>	<u><u>11,799,232</u></u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	4,682	3,188
於附屬公司之權益	23	3,458,416	5,148,950
於共同控制公司之權益	25	10,339	171,651
		<u>3,473,437</u>	<u>5,323,789</u>
流動資產			
其他應收賬款、按金及預付款		9,591	2,518
附屬公司欠款		7,107,414	657,127
共同控制公司欠款		1,587	69,154
銀行結存及現金		1,911	2,461,068
		<u>7,120,503</u>	<u>3,189,867</u>
流動負債			
其他應付賬款		26,630	22,755
稅項負債		19,176	13,914
付息借款	38	–	78,405
免息借款	39	60,209	44,455
衍生財務工具	40	9,066	803,516
		<u>115,081</u>	<u>963,045</u>
流動資產淨值		<u>7,005,422</u>	<u>2,226,822</u>
總資產減流動負債		<u>10,478,859</u>	<u>7,550,611</u>
股本及儲備			
股本	36	301,350	302,225
儲備	37	10,175,952	7,248,386
		10,477,302	7,550,611
非流動負債			
遞延稅項負債	43	1,557	–
		<u>10,478,859</u>	<u>7,550,611</u>

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	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	資本贖回儲備	匯兌浮動儲備	重估儲備	其他儲備	累計溢利			
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零七年一月一日	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
換算所產生之匯兌差異 應佔聯營公司及 共同控制公司 之權益變動	-	-	-	-	266,799	-	-	-	266,799	20,982	287,781
可供出售投資公允價值 之增加	-	-	-	-	-	36,813	-	-	36,813	-	36,813
因物業重估而產生之 遞延稅項負債對稅率 變動之影響	-	-	-	-	-	95	-	-	95	-	95
收購附屬公司額外權益 之重估盈餘	-	-	-	-	-	-	(40,883)	-	(40,883)	-	(40,883)
收購附屬公司之 重估盈餘 (附註9)	-	-	-	-	-	-	15,986	-	15,986	-	15,986
直接於權益確認之 收支淨額	-	-	-	-	311,695	36,908	(24,897)	-	323,706	20,982	344,688
出售附屬公司之 已實現金額	-	-	-	-	(13,527)	-	(8,178)	-	(21,705)	(262,226)	(283,931)
於出售物業時所實現之 儲備	-	-	-	-	-	-	1,401	-	1,401	-	1,401
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	702,976	702,976	(31,463)	671,513
本年度確認之收支 總額	-	-	-	-	298,168	36,908	(31,674)	702,976	1,006,378	(272,707)	733,671
發行股份	76,371	1,915,902	-	-	-	-	-	-	1,992,273	-	1,992,273
發行股份費用	-	(41,864)	-	-	-	-	-	-	(41,864)	-	(41,864)
因收購附屬公司額外 權益而導致少數 股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,187)	(73,187)
因收購一間附屬公司 而導致少數股東 權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332,828	332,828
股息分配	-	-	-	-	-	-	-	(28,232)	(28,232)	(3,558)	(31,790)
於二零零七年 十二月三十一日	302,225	3,265,996	1,417,669	130,691	479,516	39,678	(26,391)	3,263,175	8,872,559	390,549	9,263,108

	本公司股東應佔								少數股東權益	總計	
	股本 千港元	股本溢價 千港元	特殊資本儲備 千港元	資本贖回儲備 千港元	匯兌浮動儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計溢利 千港元			總計 千港元
於二零零八年一月一日	302,225	3,265,996	1,417,669	130,691	479,516	39,678	(26,391)	3,263,175	8,872,559	390,549	9,263,108
換算所產生之匯兌差異	-	-	-	-	423,740	-	-	-	423,740	6,202	429,942
應佔聯營公司及共同控制公司之權益變動	-	-	-	-	12,906	-	-	-	12,906	-	12,906
可供出售投資公允價值之減少	-	-	-	-	-	(25,328)	-	-	(25,328)	-	(25,328)
收購附屬公司額外權益之重估盈餘	-	-	-	-	-	-	(36,264)	-	(36,264)	-	(36,264)
直接於權益確認之收支淨額	-	-	-	-	436,646	(25,328)	(36,264)	-	375,054	6,202	381,256
於出售物業時所實現之儲備	-	-	-	-	-	-	770	-	770	-	770
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	711,087	711,087	(21,780)	689,307
本年度確認之收支總額	-	-	-	-	436,646	(25,328)	(35,494)	711,087	1,086,911	(15,578)	1,071,333
行使認股權證而發行之股份	2	120	-	-	-	-	-	-	122	-	122
以股代息而發行之股份	3,111	86,487	-	-	-	-	-	-	89,598	-	89,598
股份購回及註銷	(3,988)	-	-	3,988	-	-	-	(50,997)	(50,997)	-	(50,997)
因收購附屬公司額外權益而導致少數股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(83,299)	(83,299)
股息分配	-	-	-	-	-	-	-	(151,106)	(151,106)	(438)	(151,544)
於二零零八年十二月三十一日	301,350	3,352,603	1,417,669	134,679	916,162	14,350	(61,885)	3,772,159	9,847,087	291,234	10,138,321

綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營運業務		
除稅前溢利	689,250	831,870
調整：		
其他收入及收益		
－ 股息收入	(364)	(319)
－ 銀行存款、應收賬款及 應收貸款利息收入	(77,762)	(34,383)
－ 共同控制公司欠款 利息收入	(99)	(1,793)
－ 非流動免息應收賬款之 估算利息收入	(4,290)	(4,897)
－ 金融負債公允價值變動之虧損	－	1,063
持作買賣投資公允價值之 減少(增加)	19,928	(30,540)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之 公允價值收益	(61,547)	(73,281)
投資物業公允價值之減少(增加)	187,283	(171,533)
待發展物業及已竣工物業 存貨之減值撥備	8,370	106,168
呆壞賬(撥回)準備	(3,020)	14,528
出售附屬公司之收益	－	(334,837)
收購附屬公司額外權益之折讓	(24,273)	(98,261)
收購附屬公司之折讓	－	(28,415)
應佔聯營公司溢利	(22,587)	(72,166)
應佔共同控制公司溢利	(189,943)	(176,114)
融資成本	94,458	111,690
折舊及攤銷	59,742	61,201
衍生財務工具公允價值改變	(794,420)	101,665
出售及註銷物業、廠房 及設備之虧損	258	1,164
聯營公司減值虧損之撥備	1,536	－
發行認股權證費用	－	7,510
營運資金變動前之營運 現金(流出)流入	(117,480)	210,320
物業存貨(增加)減少	(67,709)	60,003
待發展物業及收購待 發展物業之按金增加	(441,238)	(367,455)
其他存貨增加	(282)	(4,826)
貿易及其他應收賬款、 按金及預付款(增加)減少	(22,373)	14,667
應收分期付款(增加)減少	(5,367)	11,591
貿易及其他應付賬款增加	36,035	135,152
預售樓宇定金減少	(17,184)	(29,417)
一名租戶之遞延租金收入減少	(1,327)	(308)
租戶之租金按金(減少)增加	(7,632)	3,744

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(用於) 來自營運業務之現金		(644,557)	33,471
已付中國所得稅及土地增值稅		(91,156)	(78,475)
中國所得稅退稅		742	61
用於營運業務之現金淨值		(734,971)	(44,943)
投資業務			
已收利息		58,289	28,169
已收股息來自			
– 聯營公司		5,357	7,969
– 共同控制公司		243,546	37,241
– 可供出售投資		364	319
購買物業、廠房及設備		(20,615)	(13,070)
出售物業、廠房及設備所得		361	1,681
購買投資物業		(60,672)	(182,848)
出售投資物業所得		4,028	3,966
收購附屬公司	9	–	(33,084)
購買附屬公司額外權益		(192,562)	(15,766)
股本分派自(投入至)一間 共同控制公司		148,489	(149,289)
出售附屬公司所得	8 及 16	–	645,560
聯營公司(借款)還款		(70)	12,368
共同控制公司還款(借款)		58,084	(142,474)
借款予少數股東		(816)	(2,713)
給予貸款		(125,000)	(26,709)
歸還貸款		39,398	8,792
用作抵押之銀行存款(增加)減少		(510,760)	191,652
(用於) 來自投資業務之現金淨值		(352,579)	371,764
融資業務			
已付利息		(137,470)	(122,305)
已付股息		(61,509)	(28,232)
已付少數股東股息		(183)	(11,481)
發行股份及認股權證所得款項		92	2,694,124
發行股份及認股權證費用		–	(49,374)
新借銀行及其他貸款		581,893	553,142
歸還銀行及其他貸款		(606,839)	(698,910)
股份購回		(50,997)	–
來自(歸還)少數股東借款		4,066	(6,920)
歸還期票		–	(40,000)
來自聯營公司借款		5,194	9,336
來自共同控制公司借款		18,843	21,057
會籍債券借款		–	756
(用於) 來自融資業務之現金淨值		(246,910)	2,321,193

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金及現金等值項目(減少)增加 淨額		(1,334,460)	2,648,014
於一月一日之現金及現金 等值項目金額		3,073,336	353,620
外匯兌換率改變之影響		157,655	71,702
於十二月三十一日之現金及 現金等值項目金額		<u>1,896,531</u>	<u>3,073,336</u>
現金及現金等值項目 結餘分析			
銀行結存及現金		1,892,715	3,073,336
包括在分類為待售之資產之 銀行結存及現金		<u>3,816</u>	<u>-</u>
		<u>1,896,531</u>	<u>3,073,336</u>

綜合財務報表附註

截至二零零八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，其證券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、高爾夫球場營運、酒店及物業管理及投資控股。本公司之功能貨幣為人民幣，因本集團之大部份業務均在中國經營。綜合財務報表以港元呈列，這與本公司的功能貨幣有所不同。考慮到本公司之上市地方，本公司董事認為港元乃是最合適之呈列貨幣。

2. 應用新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則於本集團二零零八年一月一日開始之會計年度生效。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產的重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號	香港會計準則第19號— 定額利益資產的限制、最低資金要求和兩者的互相關係

採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本年度或過往會計年度本集團之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須作出任何前年度調整。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之準則或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則的改進 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生的責任 ²
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資附屬公司、共同控制公司或聯營公司的成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善金融工具披露 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	房地產建造協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	境外業務投資淨額的對沖 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁷

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號的修訂則於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零零八年六月三十日或之後開始的年度期間生效。

⁵ 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效。

⁶ 於二零零八年十月一日或之後開始的年度期間生效。

⁷ 於二零零九年七月一日或之後的轉讓生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年報期間開始日期或之後的業務合併的會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響母公司於附屬公司所擁有權益之變動(不會導致失去控制權)的會計處理,該變動將列作權益交易。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂的準則或詮釋將對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

3. 重要會計政策

誠如下列會計政策所述,綜合財務報表乃按歷史成本基準編製,惟若干物業及金融工具按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及至出售日期止(如適用)計算在綜合收益賬內。

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、收益及費用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

收購業務乃採用收購法處理。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

收購一間公司的淨資產及業務(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被收購方可確定資產及負債公允價值之權益之差額。

對於於二零零一年一月一日後,收購公司的淨資產及業務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

收購一項業務（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業務可確定資產、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。

收購業務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收益賬內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

其後於出售相關產生現金單位時，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集團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或虧損並不會於綜合資產負債表內確認。所付代價與商譽及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。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。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商譽

收購成本超逾本集團於收購當日應佔之共同控制公司之可確認資產，負債及或有負債的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）。

金融工具

當某集團實體成為文據內合約性條文之訂約方時，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。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃按金融資產之預計年期或適用的較短期間內該項金融資產於首次確認時之賬面淨值之準確折讓估計未來現金收入（包括構成實際利率不可或缺部份已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價及折讓）之利率。

收入乃按實際利率基準確認為債務工具。

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及未被指定作有效對沖工具之衍生工具。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。

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，並於收益賬確認。

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。

金融資產減值

金融資產（按公允價值計入損益之金融資產除外）會於每個結算日評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示其估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就可供出售股本投資而言，該項投資之公允價值大幅或持續下跌至低於成本，則視作減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

個別重大之金融資產會個別評估是否有減值跡象。就若干類別之金融資產（如貿易應收賬款）而言，被評估不會個別減值之資產，將會其後彙集一併評估是否有減值跡象。

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損於損益中確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與按類似金融資產現時市場回報率貼現之估計日後現金流量之現值之差額計算。有關減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融資產賬面值之減值會直接按減值虧損扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回已撇銷的款項，均計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損不會於往後期間撥回損益。減值虧損其後增加之公允價值會於權益直接確認。就可供出售債務投資而言，倘投資增加之公允價值客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則於其後撥回減值虧損。

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。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息支出之方法。實際利率乃按金融負債之預計年期或適用的較短期間內該項金融負債於首次確認時之賬面淨值之準確折讓估計未來現金支出之利率。

利息費用按實際利率法確認。

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，應付少數股東股息及會籍債券，於確認後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

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。

公司購回本身之股本權益工具會直接於權益確認及扣除。關於購買、出售、發行或註銷公司本身之股本權益工具，沒有盈利或虧損須在收益賬內入賬。

衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生合約日期按公允價值首次確認，其後於結算日按公允價值重新計量。所得出之收益或虧損即時於損益確認。

內含衍生工具

於其他非衍生主合約中內含之衍生工具，於其風險及特色與主合約之經濟風險及特色並不密切相關時及其主合約並非按公允價值計量時，則被視為個別衍生工具，而公允價值變動則於損益中確認。

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，本集團及本公司以(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。

物業存貨

供銷售之已竣工物業存貨及供銷售之發展中物業存貨均以成本值及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，物業存貨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於轉撥日確認於損益內。

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。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資本化為待發展物業之成本。

待發展物業攤銷乃以直接法按有關租賃期確認於損益內。

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撇銷其成本值。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收益賬。

當有證據顯示物業不作自用時，該自用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收益賬。

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，以確定是否有任何跡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，亦不包括收益賬內不需課稅或不獲減免之項目，故應課稅溢利與收益賬所列示之淨溢利有所不同。即期稅務負債乃按結算日已實行或即將實行之稅率計算。

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（業務合併除外）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。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資及於合營公司之權益而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若本集團可控制臨時差異之逆轉，以及臨時差異可能不會於可見將來逆轉者除外。

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及基於於結算日已頒佈或實際頒佈之稅率（及稅法）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該等物業擁有權之重大風險及回報轉移至買方，即該等物業的建造已經完成及該等物業已經交付予買家，而且相關的應收款的可收回性已獲得保證時確認。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於確認時之賬面淨值。

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匯兌差額均於彼等產生期間於損益內確認，惟組成公司的外國業務的淨投資部份之貨幣項目所產生之匯兌差額須於綜合財務報表之權益入賬。以公允價值定值之非貨幣項目經重新換算後產生之匯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，匯兌差額亦直接於權益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團公司之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣（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。所產生之匯兌差額（如有）乃確認作權益之獨立部份（匯兌浮動儲備）。該等匯兌差額乃於海外業務被出售期間在收益賬內確認。

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。產生之匯兌差額乃於匯兌浮動儲備內確認。

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。

待售非流動資產

若非流動資產及待出售之被處理組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（被處理組）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（及被處理組）以資產（被處理組）原先之賬面值或公允價值扣除出售成本之較低者入賬。

4. 不確定性估計之主要來源

於應用本集團之會計政策（如附註3所述）時，本公司之董事須對未能透過其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。所作出之估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能與該等估計有異。

估計及相關假計乃以持續基準被審閱。倘對會計估計之修訂僅影響進行修訂之期間，則於該期間確認，或倘修訂會影響目前及未來期間，則會於目前及未來期間確認。

應用本集團會計政策之重要判斷

以下為董事於應用本集團會計政策過程中所作出而對於綜合財務報表確認之金額具有重大影響之重要判斷（涉及估計者除外（見下文））。

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。

物業存貨的估值方法

物業存貨乃按成本及可變現淨值的較低者入賬。於發展各階段中之各單位成本乃使用加權平均法釐定。估計的可變現淨值乃以售價減銷售開支及估計的完工成本（如有）計算，並根據最可靠的資料作出估計。

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

於二零零八年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產4,200,000港元已被確認，見附註43。由於無法預知未來可用作扣減稅項虧損及可扣減暫時差異的溢利，故無就餘下之稅項虧損347,693,000港元及可扣減暫時差異643,221,000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收益賬內確認。

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。部份主要城市之地方稅務局已公佈有關執行的細節，然而，本集團尚未與中國這些主要城市之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。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。

物業擁有權

於二零零八年十二月三十一日，於中國的一個哥爾夫球場及待發展物業共值1,400,564,000港元（二零零七年：1,412,395,000港元）之若干土地使用權證已經屆滿。為更新土地使用權證，須獲地方土地局授予建設用地使用批文。本集團已向地方土地局呈交所需文件，仍未獲准更新。更新申請之最終結果取決於當地土地政策。若此項更新被否決，項目發展計劃或需修訂。管理層已作出判斷（當中已考慮到所得到的法律意見）並滿意本集團仍然擁有哥爾夫球場及待發展物業之實益擁有權。

5. 金融工具

5a. 金融工具之類別

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
可供出售之投資	17,583	40,345
持作買賣投資	22,513	42,131
貸款及應收賬款 (包括銀行結餘及現金、已抵押銀行存款)	3,075,642	3,769,102
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	2,812,641	2,830,999
衍生財務工具	9,066	803,516

5b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售投資及持作買賣投資、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、應收貸款、貿易及其他應收賬款、已抵押存款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款、借款、會籍債券及衍生財務工具。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

本集團業務承受主要為利率及外幣匯率浮動及權益及衍生財務工具之其他價格變動之財務風險(見下文)。

本集團承受之市場風險或其管理及計量風險之方法並無改變。

(i) 利率風險管理

本集團之固定利率計息借款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。本集團之銀行及其他借款之利率及償還條款於附註38披露。

利率敏感度

於各結算日，倘利率增加／減少200基本點而所有其他變數維持不變，則本集團溢利將分別於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零七年十二月三十一日止年度減少／增加約8,823,000港元及4,239,000港元。

管理層認為，敏感度分析不能代表內在利率風險，因為年末風險並不反映年度內的風險。

(ii) 外幣風險管理

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38及39）。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。

本集團以外幣（不包括人民幣）列值之貨幣資產及貨幣負債於各結算日之賬面值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
美元	672,939	495,483
港元	<u>1,752,707</u>	<u>2,324,716</u>
負債		
美元	1,202	20,816
港元	<u>362,666</u>	<u>593,042</u>

外幣敏感度

本集團主要承受美國貨幣（「美元」）及香港貨幣（「港元」）之風險。

下表詳細載列本集團就人民幣兌相關外幣敏感度上升及下降5%之影響。敏感度分析包括以外幣列值之未償還外幣項目及於年終以外幣匯率5%之變動進行換算調整。敏感度分析包括附息及免息借款以及銀行結餘及現金。正數表示當人民幣兌相關外幣表現強勁，則年度溢利增加。倘人民幣兌相關外幣增加5%，則本年度溢利減少如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元		
本年度溢利減少	<u>(33,587)</u>	<u>(23,733)</u>
港元		
本年度溢利減少	<u>(69,502)</u>	<u>(86,584)</u>

管理層認為，敏感度分析不能代表內在外匯風險，因為年末風險並不反映年度內的風險。

(iii) 其他價格風險

本集團須承受股權投資所產生之股本證券價格風險。管理層將監察價格變動，並於有需要時採取適當行動。

股票價格敏感度分析

下列敏感度分析根據報告日期股票價格之風險釐定。

倘股票價格高／低10%：

- 由於可供出售之股份公允價值變動，因此本集團其他股權儲備將增加／減少1,758,000港元（二零零七年：增加／減少4,034,000港元）。
- 由於持作買賣投資公允價值變動，因此本集團淨溢利將增加／減少2,251,000港元（二零零七年：增加／減少4,213,000港元）。

衍生財務工具價格敏感度分析

下列敏感度分析根據報告日期衍生財務工具價格之風險釐定。

倘衍生財務工具價格高／低10%：

- 由於衍生財務工具之公允價值變動，因此本集團純利將減少／增加907,000港元（二零零七年：減少／增加80,352,000港元）。

信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，倘未能承擔相關人士之承擔或由本集團提供之財務擔保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47披露之或有負債額。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未付之債項。共同控制公司及少數股東欠款是免息、無抵押及於需要時償還。此外，於各結算日，本集團定期評估每項個別貿易及其他應收款及應收貸款之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就本公司向銀行對附屬公司提供之銀行信貸作出財務擔保，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。同時管理層認為向銀行就物業買家獲取之銀行信貸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

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。管理層控制銀行借款之使用及確保遵守貸款承諾。

流動資金表

下表詳列本集團的非衍生財務負債的剩餘合約期限。該等表格乃根據本集團於可被要求償還財務負債的最早日期的財務負債未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

	少於1個月 千港元	1至3個月 千港元	3個月至1年 千港元	1至5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於 十二月 三十一日之 賬面值 千港元
二零零八年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付賬款	877,772	2,921	5,851	14,878	-	901,422	901,422
應付少數股東股息	453	-	-	-	-	453	453
付息借款	9,366	42,649	337,818	1,485,839	39,945	1,915,617	1,743,996
免息借款	166,770	-	-	-	-	166,770	166,770
	<u>1,054,361</u>	<u>45,570</u>	<u>343,669</u>	<u>1,500,717</u>	<u>39,945</u>	<u>2,984,262</u>	<u>2,812,641</u>
二零零七年							
非衍生財務負債							
貿易及其他應付賬款	889,178	561	1,939	-	-	891,678	891,678
應付少數股東股息	186	-	-	-	-	186	186
付息借款	201,753	18,001	418,095	1,086,404	65,810	1,790,063	1,698,436
免息借款	168,705	-	-	45,973	-	214,678	205,704
會籍債券	-	-	-	26,068	27,566	53,634	34,995
	<u>1,259,822</u>	<u>18,562</u>	<u>420,034</u>	<u>1,158,445</u>	<u>93,376</u>	<u>2,950,239</u>	<u>2,830,999</u>

資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將可持續經營，並透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。

本集團之資本結構包括債務，其包括於附註38及附註39披露之借款、於附註42披露之會籍債券及本公司股東應佔權益，包括股本及儲備。

本公司董事定時審閱資本結構。作為此審閱之一環，本公司董事考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。本集團將根據董事之意見於必要時透過支付股息、發行新股及購回股份以及新增債務或贖回現有債務而平衡其整體資本結構。

由二零零七年，本集團之整體策略維持不變。

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及金融負債公允價值乃按所報之市場價格釐定；

- (b) 其他金融資產和金融負債之公允價值乃根據一般認可之報價方法，以現金流量貼現分析按可觀察之當時市場交易之價格而釐定；及
- (c) 於二零零七年十二月三十一日，衍生財務工具之公允價值乃以柏力克－舒爾斯定價模式釐定。於二零零八年十二月三十一日，衍生財務工具之公允價值乃根據有關交易所所報之認股權證之市場報價釐定。

本集團以公允價值計量之上市投資及非上市投資（見附註26和33）。上市投資之公允價值乃按有關交易所所報之市場買入報價釐定。非上市投資之公允價值乃按現金流量貼現法估計，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

收入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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銷售已竣工之物業	223,773	478,089
租金收入	171,049	117,739
銷售水泥、熟料及礦渣粉	—	192,482
銷售建築材料	7,036	—
高爾夫球場營運收入	26,421	23,890
酒店及物業管理收入	45,050	50,988
	<u>473,329</u>	<u>863,188</u>

本集團於本年度之收入及資產主要來自在中國所經營之業務，當中並不包含香港地區。本集團之收入及分部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	其他營運 千港元	合計 千港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益賬				
對外收入	<u>223,773</u>	<u>171,049</u>	<u>78,507</u>	<u>473,329</u>
分部業績	(58,637)	(82,976)	(49,828)	(191,441)
其他收入及收益				130,922
未能分攤之企業費用				(162,723)
衍生財務工具公允價值之變動				794,420
融資成本				(94,458)
應佔聯營公司溢利	570	21,560	457	22,587
應佔共同控制公司溢利	64,088	124,181	1,674	<u>189,943</u>
除稅前溢利				689,250
稅項				<u>57</u>
本年度溢利				<u>689,307</u>

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	合併 千港元
於二零零八年十二月三十一日 之資產負債表				
資產				
分部資產	6,097,174	4,440,336	351,771	10,889,281
於聯營公司之權益	7,688	247,257	–	254,945
於共同控制公司之權益	465,353	403,512	25,026	893,891
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	
未能分攤之企業資產				<u>2,897,906</u>
合併總資產				<u>14,936,023</u>
負債				
分部負債	<u>759,036</u>	<u>184,432</u>	<u>186,427</u>	1,129,895
未能分攤之企業負債				<u>3,667,807</u>
合併總負債				<u>4,797,702</u>

截至二零零八年十二月三十一日
止年度之其他資料

物業、廠房及設備增加	18,335	1,304	2,963
待發展物業及收購待發展 物業之按金增加	538,512	–	–
投資物業之增加	–	63,572	–
折舊及攤銷	48,833	3,616	7,293
出售及註銷物業、廠房 和設備之(收益)虧損	(33)	112	179
已竣工物業存貨轉撥至 投資物業之公允價值收益	61,547	–	–
投資物業公允價值之減少	–	187,283	–
待發展物業及已竣工物業存貨 之減值撥備	8,370	–	–
呆壞賬撥回(準備)	(5,480)	2,460	–
持作買賣投資公允價值之減少	–	–	19,928
待發展物業攤銷	45,645	–	–
收購附屬公司額外權益之折讓	24,273	–	–
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

所有主要資產均位於中國。

	持續經營業務				已終止經營業務	
	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	合併 千港元
截至二零零七年十二月三十一日止年度收益賬						
對外收入	<u>478,089</u>	<u>117,739</u>	<u>74,878</u>	<u>670,706</u>	<u>192,482</u>	<u>863,188</u>
分部業績	334,912	241,273	18,130	594,315	136,796	731,111
其他收入及收益				98,603	13,033	111,636
未能分攤之企業費用				(45,802)	-	(45,802)
衍生財務工具公允價值之變動				(101,665)	-	(101,665)
融資成本				(103,998)	(7,692)	(111,690)
應佔聯營公司溢利	30,574	41,078	514	72,166	-	72,166
應佔共同控制公司溢利	100,104	73,562	2,448	<u>176,114</u>	-	<u>176,114</u>
除稅前溢利				689,733	142,137	831,870
稅項				<u>(162,550)</u>	<u>2,193</u>	<u>(160,357)</u>
本年度溢利				<u>527,183</u>	<u>144,330</u>	<u>671,513</u>
		物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元		合併 千港元
於二零零七年十二月三十一日之資產負債表						
資產						
分部資產		5,679,757	4,118,298	194,005		9,992,060
於聯營公司之權益		16,766	225,926	11		242,703
於共同控制公司之權益		<u>337,222</u>	<u>812,574</u>	<u>25,510</u>		<u>1,175,306</u>
未能分攤之企業資產						<u>3,435,943</u>
合併總資產						<u>14,846,012</u>
負債						
分部負債		<u>806,838</u>	<u>163,218</u>	<u>47,373</u>		1,017,429
未能分攤之企業負債						<u>4,565,475</u>
合併總負債						<u>5,582,904</u>

	持續經營業務			已終止經營業務
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	其他營運 千港元	生產及銷售 水泥、熟料 及礦渣粉 千港元
截至二零零七年十二月三十一日				
止年度之其他資料				
物業、廠房及設備增加	2,244	2,410	9,967	1,174
待發展物業及收購待發展 物業之按金增加	650,887	–	–	–
投資物業之增加	–	221,097	–	–
折舊及攤銷	40,535	3,397	7,316	9,922
出售及註銷物業、廠房及設備之虧損	37	6	301	820
已竣工物業存貨轉撥至投資物業 之公允價值收益	73,281	–	–	–
投資物業公允價值之增加	–	171,533	–	–
待發展物業及已竣工物業存貨之減值撥備	106,168	–	–	–
呆壞賬準備	12,349	–	–	2,179
待發展物業攤銷	38,205	–	–	–
收購附屬公司之折讓	28,415	–	–	–
收購附屬公司額外權益之折讓	98,261	–	–	–
出售附屬公司之收益	197,099	–	–	137,738

所有主要資產均位於中國。

7. 其他收入及收益

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股息收入						
— 非上市股份	10	6	—	—	10	6
— 上市股份	354	698	—	—	354	698
銀行存款及應收賬款利息收入	63,461	22,491	—	442	63,461	22,933
共同控制公司利息收入	99	1,793	—	—	99	1,793
應收貸款利息收入	14,301	11,450	—	—	14,301	11,450
非流動免息應收賬款之估算利息收入	4,290	4,897	—	—	4,290	4,897
中國增值稅退回	—	—	—	9,341	—	9,341
利潤再投資於中國之退稅	23,422	16,105	—	—	23,422	16,105
匯兌收益淨額	—	17,274	—	—	—	17,274
其他收入	24,985	23,889	—	3,250	24,985	27,139
	<u>130,922</u>	<u>98,603</u>	<u>—</u>	<u>13,033</u>	<u>130,922</u>	<u>111,636</u>

8. 出售附屬公司之收益

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團出售於附屬公司之全部權益及股東貸款。該附屬公司於中國成立，並從事物業發展業務。出售之詳情如下：

在出售當日，被出售之附屬公司資產淨值如下：

	千港元
所出售資產淨值：	
物業、機器及設備	49
待發展物業	66,934
收購待發展物業之按金	183,618
貿易及其他應收賬款	3,824
銀行結存及現金	35
貿易及其他應付賬款	(26,648)
	<u>227,812</u>
解除匯兌浮動儲備	(1,480)
少數股東權益	(4,175)
	<u>222,157</u>
出售收益	<u>197,099</u>
	<u>419,256</u>
總代價以現金收款	<u>419,256</u>
因出售產生之現金流入淨額	
現金代價	419,256
已出售銀行結存及現金	(35)
	<u>419,221</u>

9. 收購附屬公司之折讓

於二零零七年五月二日，本集團以總代價約36,000,000港元（包括收購後立即歸還股東貸款）收購賢輝發展有限公司（「賢輝」）約8%已發行股本。賢輝之主要業務為高爾夫球場營運及物業發展。自此本集團持有賢輝的權益由約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	公允淨值調整 千港元	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)
於以前年度已購入之聯營公司權益			(362,156)
本集團先前持有所收購 附屬公司權益之公允淨值調整			(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
歸還股東貸款			<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)
歸還股東貸款			(28,430)
所收購之銀行結存及現金			<u>2,925</u>
			<u><u>(33,084)</u></u>

倘收購已於二零零七年一月一日完成，則本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度收入（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863,000,000港元及704,000,000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。

10. 收購附屬公司額外權益之折讓

於二零零八年十二月三十一日止年度內，

- (a) 本集團以現金代價14,989,000港元收購一間附屬公司額外40%權益。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19,147,000港元。
- (b) 本集團以現金代價80,300,000港元收購一間附屬公司額外11.03%權益。該附屬公司於中國成立，並從事高爾夫球場營運及物業發展。此項收購之收購折讓為5,126,000港元。

於二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團以現金代價15,766,000港元收購一間附屬公司額外35.39%權益。該附屬公司於中國成立，並從事物業發展及高爾夫球場營運。此項收購之收購折讓為98,261,000港元。

11. 融資成本

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息付予：						
銀行貸款及透支	131,304	108,973	-	6,734	131,304	115,707
貸款票據 (附註38 (b))	1,245	1,959	-	-	1,245	1,959
其他貸款	4,735	3,017	-	-	4,735	3,017
非流動免息借款之估算利息費用	5,662	5,976	-	958	5,662	6,934
	142,946	119,925	-	7,692	142,946	127,617
減：資本化於發展中物業金額	(48,488)	(15,927)	-	-	(48,488)	(15,927)
	94,458	103,998	-	7,692	94,458	111,690

於本年度內已資本化之借款成本來自一般借款，其計算方法是以合資格資產之支出按資本化率5.65% (二零零七年：6.11%) 計算。

12. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 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	56,555	148,992	-	615	56,555	149,607
— 前年度 (超額) 不足撥備	(5,260)	24,776	-	-	(5,260)	24,776
	51,295	173,768	-	615	51,295	174,383
遞延稅項 (附註43)						
— 本年度	(51,352)	46,267	-	(423)	(51,352)	45,844
— 稅率變動之影響	-	(57,485)	-	(2,385)	-	(59,870)
	(57)	162,550	-	(2,193)	(57)	160,357

本集團於香港經營之公司於該兩年度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。中國企業所得稅按其附屬公司適用稅率計算提撥。

於二零零七年三月十六日，中國以中華人民共和國主席第六十三號令通過中華人民共和國企業所得稅法（「新法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院公佈新法之實施條例。根據新法及實施條例，自二零零八年一月一日起集團附屬公司之稅率由33%改為25%或由15%遞增至25%。

按照財政部及國家稅務總局之聯合通知財稅【2008】1號，自二零零八年一月一日以來所產生溢利分派之股息須繳納中國企業所得稅並根據中國企業所得稅法第3及27條關於外國投資企業及外國企業及其實施細則第91條關於外國投資企業及外國企業由中國實體預扣。未分派盈利之遞延稅項6,549,000港元已記入截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益賬內。

本年度稅項支出與綜合收益賬內溢利之對照如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	<u>689,250</u>	<u>831,870</u>
按國內所得稅稅率25%（二零零七年：33%）計算之稅項	172,313	274,517
應佔聯營公司及共同控制公司溢利之稅項影響	(53,133)	(81,932)
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支之稅項影響	43,310	65,409
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入之稅項影響	(217,422)	(139,293)
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	49,133	87,489
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	(548)	(27,626)
未分派盈利之預扣稅	6,549	-
附屬公司不同稅率之影響	247	(28,023)
稅率變動之影響	-	(59,870)
土地增值稅	6,222	46,331
前年度撥備（超額）不足	(5,260)	24,776
其他	<u>(1,468)</u>	<u>(1,421)</u>
本年度稅項（撥回）支出	<u>(57)</u>	<u>160,357</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經營地稅率（即中國企業所得稅稅率）。

13. 本年度溢利

	持續經營業務		已終止經營業務		合併	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度溢利已扣除(加入)：						
物業、廠房及設備折舊	14,752	12,838	–	9,648	14,752	22,486
減：資本化於發展中物業金額	(2,239)	(967)	–	–	(2,239)	(967)
	12,513	11,871	–	9,648	12,513	21,519
攤銷：						
待發展物業	45,645	38,205	–	–	45,645	38,205
土地使用權預付租賃款項	1,584	1,202	–	197	1,584	1,399
無形資產	–	–	–	78	–	78
折舊和攤銷總額	<u>59,742</u>	<u>51,278</u>	<u>–</u>	<u>9,923</u>	<u>59,742</u>	<u>61,201</u>
核數師酬金	3,724	3,687	–	660	3,724	4,347
存貨之成本作費用處理	156,391	298,334	–	172,565	156,391	470,899
包含於其他營運費用之匯兌損失(附註a)	109,596	–	–	–	109,596	–
包含於其他營運費用之城鎮土地使用稅	38,792	2	–	–	38,792	2
包含於其他營運費用之						
取消一項收購投資物業作出之賠償	30,000	–	–	–	30,000	–
出售及註銷物業、廠房及設備之虧損	258	344	–	820	258	1,164
營業租賃費用：						
– 土地及樓宇	3,155	3,372	–	249	3,155	3,621
– 廠房及機器	–	–	–	771	–	771
員工費用(包括董事酬金)(附註b)	74,391	63,335	–	13,240	74,391	76,575
應佔聯營公司稅項(已包括在 應佔聯營公司溢利內)	11,638	(35,325)	–	–	11,638	(35,325)
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>59,734</u>	<u>184,566</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>59,734</u>	<u>184,566</u>
從投資物業收取之租金收入	(171,049)	(117,739)	–	–	(171,049)	(117,739)
減：於年內產生租金收入 之投資物業的直接營運費用	<u>41,826</u>	<u>22,953</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>41,826</u>	<u>22,953</u>
	<u>(129,223)</u>	<u>(94,786)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(129,223)</u>	<u>(94,786)</u>

附註：

- (a) 匯兌虧損主要指於年內由港元及美元的銀行結餘及用作抵押之銀行存款換算成本集團之功能貨幣人民幣時（於年內人民幣相對港元及美元出現升值），所產生之淨匯兌虧損。
- (b) 員工費用並不包括如綜合財務報表附註14及附註49(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。

14. 董事酬金

已付或應付予十四位（二零零七年：十四位）董事之酬金如下：

	二零零八年				
	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 (附註)	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
李成偉	10	1,000	–	26	1,036
黃清海	10	–	649	–	659
馬申	10	2,774	500	243	3,527
勞景祐	10	676	706	31	1,423
李志剛	10	676	405	31	1,122
Yasushi Ichikawa	10	372	–	–	382
李成輝	10	2,409	4,000	19	6,438
宋增彬	6	1,167	–	–	1,173
鄭慕智	10	–	–	–	10
Yuki Oshima	4	–	–	–	4
鄭鑄輝	10	70	–	–	80
魏華生	10	90	–	–	100
徐溯經	10	70	–	–	80
楊麗琛	10	70	–	–	80
	<u>130</u>	<u>9,374</u>	<u>6,260</u>	<u>350</u>	<u>16,114</u>

	二零零七年				總計 千港元
	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 (附註)	退休福利 計劃供款 千港元	
李成偉	10	932	–	23	965
黃清海	10	736	276	36	1,058
馬申	10	2,500	324	217	3,051
勞景祐	10	603	480	28	1,121
李志剛	10	653	320	30	1,013
Yasushi Ichikawa	10	341	–	–	351
李成輝	7	592	–	–	599
鄭慕智	10	–	–	–	10
Yuki Oshima	10	–	–	–	10
鄭鑄輝	10	70	–	–	80
吳繼偉	5	–	–	–	5
魏華生	10	90	–	–	100
徐溯經	10	70	–	–	80
楊麗琛	10	35	–	–	45
	<u>132</u>	<u>6,622</u>	<u>1,400</u>	<u>334</u>	<u>8,488</u>

附註：金額指於本年內支付給相關董事之去年實際獎金。二零零八年之獎金尚未決定。

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49(ii)所披露之管理費中。

上述之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7,912,000港元（二零零七年：2,109,000港元），並已包括在上表內。

15. 僱員酬金

本集團五位最高酬金人士包括四位（二零零七年：四位）本公司董事，其酬金已包括於附註14中。其餘一位（二零零七年：一位）人士之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他福利	1,072	1,001
與業績有關之獎金	231	216
退休福利計劃供款	60	55
	<u>1,363</u>	<u>1,272</u>

其酬金之分佈如下：

	二零零八年 僱員數目	二零零七年 僱員數目
1,000,001港元 – 1,500,000港元	<u>1</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。

16. 已終止經營業務

於截至二零零七年十二月三十一日年度，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截至二零零七年十二月三十一日年度溢利之分析如下：

	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
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)	<u>137,738</u>
	<u>144,330</u>

附註：

(a) 來自已終止經營業務之本年度溢利（不包括出售該業務之收益）

	千港元
收入	192,482
其他收入及收益	13,033
支出	<u>(201,116)</u>
除稅前溢利	4,399
稅項	<u>2,193</u>
本年度溢利	<u>6,592</u>

(b) 被出售附屬公司在出售當日之資產淨值如下：

	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)
遞延稅項負債	(14,924)
其他負債	(2,785)
	<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	137,738
	<u>277,538</u>
總代價以現金收款	<u>277,538</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>226,339</u>

於截至二零零七年十二月三十一日年度，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貢獻15,530,000港元、投資業務貢獻1,115,000港元及融資業務支出8,467,000港元。

17. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於年度內確認分派之股息：		
已付股息為每股10港仙（二零零七：2.5港仙）	<u>151,106</u>	<u>28,232</u>
建議末期股息為每股3港仙 （二零零七年：10港仙）	<u>45,203</u>	<u>151,112</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，二零零七年末期股息按以股代息方式派發。本公司若干股東接受以股代息的方式收取89,598,000港元之股息。其餘之股息已以現金方式派發。

董事會建議派發末期股息每股3港仙（二零零七年：每股10港仙）。惟末期股息須待本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准。

18. 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以下各項計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 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溢利 (本公司股東應佔本年度溢利)	711,087	702,976
潛在攤薄普通股之影響：		
根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績	—	(1)
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>711,087</u>	<u>702,975</u>
來自持續經營業務之盈利		
用以計算每股基本盈利之溢利 (本公司股東應佔本年度溢利)	711,087	565,136
潛在攤薄普通股之影響：		
根據每股攤薄盈利調整應佔附屬公司業績	—	(1)
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>711,087</u>	<u>565,135</u>
	千股	千股
股數		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,513,694</u>	<u>1,288,725</u>

用以計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並未考慮本公司尚餘認股權證之行使，因該認股權證之行使價高於市場每股之平均價格。用以計算截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並未有考慮認股權證轉換成普通股之因素，因相關調整會增加每股盈利。

用以計算每股基本盈利之截至二零零七年十二月三十一日止年度之普通股加權平均數已就截至二零零七年十二月三十一日年度內之公開發售股份而按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及按每股發售股份發行一份認股權證作出調整（「公開發售」）。

來自已終止經營業務

截至二零零七年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股基本盈利為每股10.70港仙及已終止經營業務之每股攤薄盈利為每股10.70港仙是根據來自已終止經營業務之截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利137,840,000港元及以上之每股基本盈利及每股攤薄盈利所用之股數而計算。

19. 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								
於二零零七年一月一日	413	293,734	101,911	275	410,260	45,646	33,170	885,409
匯兌調整	-	10,141	12,044	6	9,217	1,827	1,606	34,841
購置	-	6,386	-	400	236	5,385	3,388	15,795
從收購附屬公司時購入	-	-	60,290	-	-	254	497	61,041
出售及註銷	-	(524)	-	-	(1,275)	(1,707)	(4,536)	(8,042)
於出售附屬公司時撇除	(413)	(229,704)	-	(681)	(418,438)	(4,076)	(8,101)	(661,413)
於二零零七年十二月三十一日	-	80,033	174,245	-	-	47,329	26,024	327,631
匯兌調整	-	4,771	11,088	-	-	2,092	1,355	19,306
購置	-	-	671	13,148	-	4,204	4,579	22,602
分類為待售	-	(33,306)	(115,808)	-	-	(27,091)	(5,676)	(181,881)
出售及註銷	-	-	-	-	-	(2,936)	(2,514)	(5,450)
於二零零八年十二月三十一日	-	51,498	70,196	13,148	-	23,598	23,768	182,208
折舊								
於二零零七年一月一日	173	63,380	6,963	-	175,167	29,182	19,732	294,597
匯兌調整	-	1,630	1,572	-	3,768	885	845	8,700
年度計提	9	4,618	4,283	-	6,443	4,046	3,087	22,486
於出售及註銷時撇除	-	(16)	-	-	(311)	(1,337)	(3,532)	(5,196)
於出售附屬公司時撇除	(182)	(64,239)	-	-	(185,067)	(2,999)	(4,265)	(256,752)
於二零零七年十二月三十一日	-	5,373	12,818	-	-	29,777	15,867	63,835
匯兌調整	-	412	986	-	-	901	764	3,063
本年度計提	-	2,101	4,995	-	-	4,509	3,147	14,752
分類為待售	-	(7,136)	(15,520)	-	-	(21,567)	(4,367)	(48,590)
於出售及註銷時撇除	-	-	-	-	-	(2,624)	(2,207)	(4,831)
於二零零八年十二月三十一日	-	750	3,279	-	-	10,996	13,204	28,229
賬面值								
於二零零八年十二月三十一日	-	50,748	66,917	13,148	-	12,602	10,564	153,979
於二零零七年十二月三十一日	-	74,660	161,427	-	-	17,552	10,157	263,796

	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			
於二零零七年一月一日	15,564	5,424	20,988
購置	1,128	711	1,839
出售及註銷	(3)	(800)	(803)
於二零零七年十二月三十一日	16,689	5,335	22,024
匯兌調整	1,062	340	1,402
購置	1,986	4	1,990
出售及註銷	(64)	–	(64)
於二零零八年十二月三十一日	19,673	5,679	25,352
折舊			
於二零零七年一月一日	14,415	4,605	19,020
年度計提	340	279	619
於出售及註銷時撇除	(3)	(800)	(803)
於二零零七年十二月三十一日	14,752	4,084	18,836
匯兌調整	939	260	1,199
本年度計提	270	410	680
於出售及註銷時撇除	(45)	–	(45)
於二零零八年十二月三十一日	15,916	4,754	20,670
賬面值			
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,757</u>	<u>925</u>	<u>4,682</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>1,937</u>	<u>1,251</u>	<u>3,188</u>

20. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
公允價值		
於一月一日	3,985,200	3,042,800
匯兌調整	256,963	210,905
購置	63,572	221,097
於竣工時從發展中物業存貨轉入	—	23,291
從已竣工物業存貨轉入	237,776	319,540
出售	(4,028)	(3,966)
確認於收益賬之公允價值(減少)增加淨額	<u>(187,283)</u>	<u>171,533</u>
於十二月三十一日	<u><u>4,352,200</u></u>	<u><u>3,985,200</u></u>

本集團投資物業於二零零八年十二月三十一日及二零零七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。該估值主要基於投資法，計入現行租金及日後的租賃回報收入潛力。就目前空置的物業而言，估值乃按每一個物業權益的一般租約條款及參考直接比較法，基於假定合理市場租金的市值。

所有投資物業位於中國，並按其租約分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期租約	1,252,600	1,118,400
中期租約	<u>3,099,600</u>	<u>2,866,800</u>
	<u><u>4,352,200</u></u>	<u><u>3,985,200</u></u>

21. 待發展物業

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於中國之物業，按成本值		
於一月一日結存	2,825,078	1,511,779
匯兌調整	74,714	70,193
購置	986,252	259,975
收購附屬公司時購入	—	1,350,174
轉撥至發展中		
物業存貨	(34,114)	(283,947)
分類為待售	(194,607)	—
於出售附屬公司時撇除	—	(83,096)
	<u>3,657,323</u>	<u>2,825,078</u>
攤銷及減值		
於一月一日結存	233,041	96,528
匯兌調整	5,770	5,284
本年度攤銷	45,645	38,205
本年度確認之減值虧損 (附註)	—	118,044
轉撥至發展中		
物業存貨	(204)	(8,858)
分類為待售	(15,473)	—
於出售附屬公司時撇除	—	(16,162)
	<u>268,779</u>	<u>233,041</u>
	<u>3,388,544</u>	<u>2,592,037</u>
賬面值		
本集團待發展物業包括：		
於中國之租賃土地		
長期租約	2,970,616	2,283,010
中期租約	417,928	309,027
	<u>3,388,544</u>	<u>2,592,037</u>

附註：

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事對一項待發展物業進行了減值檢討，並決定該待發展物業已完全減值。其減值是由於土地開發嚴重延誤。因此，118,044,000港元之減值虧損已確認。

22. 土地使用權預付租賃款項

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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		
長期租約	50,992	48,743
中期租約	3,884	20,086
	<u>54,876</u>	<u>68,829</u>
就報告而作出之分析如下：		
非流動資產	53,980	67,392
流動資產	896	1,437
	<u>54,876</u>	<u>68,829</u>

23. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市投資	3,499,328	3,211,442
附屬公司欠款	–	2,020,721
減：累計減值	(40,912)	(83,213)
	<u>3,458,416</u>	<u>5,148,950</u>

主要附屬公司於二零零八年十二月三十一日之資料詳載於附註51。關於於二零零七年十二月三十一日之附屬公司欠款，附屬公司將不會於二零零七年十二月三十一日後十二個月內償還欠款，故列作非流動金額。該附屬公司欠款於二零零七年十二月三十一日是無抵押及免息的。

24. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於非上市聯營公司投資之成本	25,183	27,169
應佔收購後之損益及儲備減已收股息	227,286	209,952
聯營公司欠款	2,476	5,781
減：累計減值	—	(199)
	<u>254,945</u>	<u>242,703</u>

附註：

- (a) 主要聯營公司於二零零八年十二月三十一日之資料詳載於附註52。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。該金額是無抵押及免息的。
- (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674,000港元（二零零七年：674,000港元）。

本集團聯營公司之財務資料概要呈列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總額	1,183,315	1,102,202
負債總額	(179,364)	(158,376)
少數股東權益	<u>(160,533)</u>	<u>(150,232)</u>
資產淨值	<u>843,418</u>	<u>793,594</u>
收入	<u>100,857</u>	<u>81,196</u>
本年度溢利	<u>69,528</u>	<u>126,192</u>

25. 於共同控制公司之權益

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於非上市共同控制公司投資之成本 (附註a)	455,941	623,626
應佔收購後之損益及儲備減已收股息	247,631	320,082
共同控制公司欠款 (附註b)	56,534	77,149
減：呆壞賬準備	(38,607)	(38,607)
	<u>721,499</u>	<u>982,250</u>
	本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於非上市共同控制公司投資之成本	10,339	153,122
共同控制公司欠款 (附註b)	—	18,529
	<u>10,339</u>	<u>171,651</u>

附註：

- (a) 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 (二零零七年：409,000港元)。
- (b) 主要共同控制公司於二零零八年十二月三十一日之資料詳載於附註53。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。該金額是無抵押及免息的。

本集團共同控制公司之財務資料概要呈列如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產總額	4,271,447	4,970,112
負債總額	(2,910,583)	(3,174,173)
少數股東權益	(18,636)	(10,761)
	<u>1,342,228</u>	<u>1,785,178</u>
收入	<u>1,212,750</u>	<u>839,367</u>
本年度溢利	<u>444,392</u>	<u>230,107</u>

26. 可供出售投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港以外上市之股本證券	17,501	40,156
非上市股本證券	82	189
	<u>17,583</u>	<u>40,345</u>

於香港以外地方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非上市股本證券。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。

27. 商譽及商譽減值測試

按附註6所述，於報告分部資料時，本集團以業務分部作為基本分部。於進行減值測試時，商譽被分配至一個獨立產生現金單位，其中包括一分部為物業發展之附屬公司。於二零零八年十二月三十一日之商譽賬面值分配至下列單位：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業發展	<u>640</u>	<u>640</u>

於截至二零零八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。

28. 共同控制公司欠款

共同控制公司欠款62,165,000港元(二零零七年：102,244,000港元)是無抵押、免息及於需要時償還。餘下的110,227,000港元(二零零七年：90,812,000港元)是無抵押、年利率為人民幣基準利率上浮20%(二零零七年：人民幣基準利率上浮20%)及於二零零九年一月至十二月償還。

29. 少數股東欠款

少數股東欠款是無抵押、免息及於需要時償還。

30. 應收貸款

於二零零八年十二月三十一日，應收貸款65,650,000港元(二零零七年：40,650,000港元)為有抵押借款，年利率為20%至24%(二零零七年：20%)，於二零零九年五月至七月償還。應收貸款65,000,000港元(二零零七年：無)為無抵押貸款，年利率為8%，於二零零九年四月償還。應收貸款35,000,000港元(二零零七年：無)為有抵押貸款，年利息為最優惠利率加1厘，於二零零九年十二月償還。

於二零零七年十二月三十一日，應收貸款12,689,000港元為無抵押貸款，年利率為最優惠利率加1厘及已於二零零八年償還。應收貸款26,709,000港元為無抵押貸款，月利率為2.5%及已於二零零八年償還。

31. 應收分期付款

於二零零七年十二月三十一日，應收分期付款74,642,000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。於二零零八年十二月三十一日，應收分期付款83,239,000港元分類為待售（附註34）。

32. 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。於結算日，貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未到期	30,992	46,831
逾期三個月內	3,891	16,663
逾期四至六個月	1,811	5,722
逾期七至十二個月	288	3,198
逾期超過十二個月	3	241
	<u>36,985</u>	<u>72,655</u>

33. 持作買賣投資

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於香港以外上市之股本證券	14,850	34,857
非上市股本證券	2,403	2,403
非上市債務證券	5,260	4,871
	<u>22,513</u>	<u>42,131</u>

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非上市股本證券。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。

非上市債務證券指投資於中國成立之銀行所發行之非上市債務證券。

34. 分類為待售之資產及負債

於二零零七年十二月三日及二零零八年七月八日，本集團與關連公司訂立兩份分開的買賣協議，而該擬出售附屬公司之一位董事為該關連公司之實益擁有者。根據買賣協議，本集團同意出售兩間附屬公司，一間附屬公司經營高爾夫球場營運及物業發展，而另外一間經營住宅物業發展。

在二零零八年一月三十日及二零零八年九月五日，該等買賣協議之普通決議已分別於股東特別大會上取得本公司股東批准。根據該等買賣協議，完成買賣兩間附屬公司的日期，分別不能遲於二零零八年十二月七日及二零零八年十二月三十一日。於年內，為了取得代價餘款的融資，關連公司要求延長交易完成的日期。本集團正在商議延長代價餘款之到期日及完成交易的日期的補充協議。本集團仍然依照計劃出售兩間附屬公司。

該兩間附屬公司之資產及負債於二零零八年十二月三十一日分類為待出售之處理組（見下文）。其經營業務於分部報表中被包括在本集團其他經營業務（見附註6）。該附屬公司出售之收入預期超出其相關資產及負債之淨賬面值；因此，該經營業務分類為待出售經營業務無須作減值虧損確認。本集團已收到不能退回的按金117,045,000港元（包含於貿易及其他應付賬款內）。

被分類為待售之被處理組之主要資產及負債組成如下：

	本集團 二零零八年 千港元
物業、廠房及設備	133,291
待發展物業	179,134
土地使用權預付租賃款項	16,701
貿易及其他應收賬款、按金及預付款	24,155
應收分期付款	83,239
銀行結存及現金	3,816
其他資產	5,565
	<u>445,901</u>
分類為待售之資產	<u>445,901</u>
貿易及其他應付賬款	27,357
預售樓宇按金	21,455
稅項負債	9,884
附息借款	19,012
免息借款	5,988
會籍債券	38,140
遞延稅項負債	56,865
	<u>178,701</u>
分類為待售之資產相關的負債	<u>178,701</u>

35. 貿易應付賬款

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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未到期	145,702	273,318
逾期三個月內	45,949	5,295
逾期四至六個月	-	215
逾期七至十二個月	2	15,514
逾期超過十二個月	283,338	224,668
	<u>474,991</u>	<u>519,010</u>

36. 股本

	本集團及本公司	
	普通股股份數目	面值 千港元
法定：		
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日 每股面值0.20港元之普通股股份	2,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	1,129,269,918	225,854
進行配售事項及認購事項而發行之股份	130,000,000	26,000
進行公開發售而發行之股份	251,853,983	50,371
於二零零七年十二月三十一日	1,511,123,901	302,225
行使認股權證而發行之股份	9,238	2
以股代息而發行之股份	15,555,176	3,111
股份購回及註銷	(19,937,000)	(3,988)
於二零零八年十二月三十一日	1,506,751,315	301,350

普通股

根據於二零零七年十月二十六日與獨立機構投資者所訂立之認購協議，獨立機構投資者按每股股份9.10港元之價格，認購本公司130,000,000股每股面值0.20港元之新股份。認購事項所得款項用作增加國內土地儲備及本集團一般營運資金。該等新股份乃按本公司於二零零七年五月十八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。

根據二零零七年十二月六日本公司舉行之股東特別大會所通過之普通決議案，本公司獲批准透過向合資格股東按每股股份6.00港元之認購價進行公開發售251,853,983股新股份，基準為於二零零七年十二月六日當日每持有五股股份可獲配發一股新股份，同時按成功認購每股新股份發行一份新認股權證，詳情見附註40。新股份在各方面與其他已發行股份享有同等權益。於二零零七年十二月二十七日，公開發售成為無條件而本公司發行合共251,853,983股每股面值0.20港元新股份及251,853,983份新認股權證。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，認股權證持有人以現金按每股10港元行使認股權證，因此本公司發行9,238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。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司根據二零零八年五月二十三日公佈的以股代息計劃，以每股5.76港元之價格，發行了15,555,176股每股面值0.20港元之股份予本公司股東選擇以股代息收取截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司以每股2.54港元之平均價於聯交所購回及註銷19,937,000股股份，代價約為50,997,000港元（包括費用）。

公司購回本身之股本權益工具會直接於權益確認及扣除。關於購買、出售、發行或註銷公司本身之股本權益工具，沒有盈利或虧損須在收益賬內入賬。

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。

於截至二零零八年及二零零七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。

37. 儲備

本集團

其他儲備為因收購附屬公司額外權益所產生之物業公允價值調整。

在中國成立之附屬公司，聯營公司及合營企業，其可匯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
於二零零七年一月一日	3,519	(749)	2,770
可供出售投資公允價值之增加	-	36,813	36,813
因物業重估而產生之遞延稅項 負債對稅率變動之影響	95	-	95
於二零零七年十二月三十一日	3,614	36,064	39,678
可供出售投資公允價值之減少	-	(25,328)	(25,328)
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,614</u>	<u>10,736</u>	<u>14,350</u>

本公司

	股本溢價 千港元	特殊 資本儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌浮動 儲備 千港元	累計溢利 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	1,391,958	1,417,669	130,691	-	2,246,700	5,187,018
發行股份	1,915,902	-	-	-	-	1,915,902
發行股份費用	(41,864)	-	-	-	-	(41,864)
股東應佔溢利	-	-	-	-	215,562	215,562
股息分配	-	-	-	-	(28,232)	(28,232)
於二零零七年十二月三十一日	3,265,996	1,417,669	130,691	-	2,434,030	7,248,386
換算所產生之匯兌差異	-	-	-	558,239	-	558,239
行使認股權證而發行之股份	120	-	-	-	-	120
以股代息而發行之股份	86,487	-	-	-	-	86,487
股份回購及註銷	-	-	3,988	-	(50,997)	(47,009)
股東應佔溢利	-	-	-	-	2,480,835	2,480,835
股息分配	-	-	-	-	(151,106)	(151,106)
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,352,603</u>	<u>1,417,669</u>	<u>134,679</u>	<u>558,239</u>	<u>4,712,762</u>	<u>10,175,952</u>

於二零零八年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為累計溢利4,712,762,000港元（二零零七年：2,434,030,000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。於二零零八年十二月三十一日，本公司於二零零四年三月九日已存在之負債中，仍有16,201,000港元（二零零七年：94,605,000港元）並未清還。

38. 附息借款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行貸款 (附註a)	1,743,996	1,577,900	-	-
貸款票據 (附註b)	-	78,405	-	78,405
其他借款 (附註c)	-	42,131	-	-
	<u>1,743,996</u>	<u>1,698,436</u>	<u>-</u>	<u>78,405</u>
有抵押	1,743,996	1,497,687	-	-
無抵押	-	200,749	-	78,405
	<u>1,743,996</u>	<u>1,698,436</u>	<u>-</u>	<u>78,405</u>

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
賬面金額按以下償還：				
應要求下或一年內	297,618	605,492	–	78,405
多於一年，但不超過兩年	770,844	186,404	–	–
多於兩年，但不超過五年	638,046	841,352	–	–
多於五年	37,488	65,188	–	–
	1,743,996	1,698,436	–	78,405
減：包括於流動負債 於一年內到期之金額	(297,618)	(605,492)	–	(78,405)
	<u>1,446,378</u>	<u>1,092,944</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

附註：

- (a) 於二零零七年十二月三十一日，一項銀行借款約13,889,000港元為有抵押借款，按逾期年利率約10.35%計息，原本需於二零零六年四月二十八日償還。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，此項銀行借款乃於年內從收購一間附屬公司而取得及已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內償還。
- (b) 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，及已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內償還。
- (c) 於二零零七年十二月三十一日，其他借款30,600,000港元，按月利率0.81%記息，為無抵押借款及已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內償還。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
定息借款：		
一年內	198,012	583,674
於多於一年，但不超過兩年	739,350	98,771
於多於兩年，但不超過三年	397,727	406,412
於多於三年，但不超過四年	–	267,094
於多於五年	–	5,376
	<u>1,335,089</u>	<u>1,361,327</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，並每三個月重新定價。

本集團借款之實際利率（即合約定下之利率）範圍如下：

	二零零八年	二零零七年
實際利率：		
定息借款	5.00% to 10.00%	2.50% to 11.23%
浮息借款	2.79% to 8.61%	4.71% to 8.61%

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	港元 千港元	美元 千港元	總額 千港元
二零零八年				
銀行及其他貸款	<u>1,496,471</u>	<u>242,160</u>	<u>5,365</u>	<u>1,743,996</u>
二零零七年				
銀行及其他貸款	<u>1,437,340</u>	<u>251,960</u>	<u>9,136</u>	<u>1,698,436</u>

於本年度，本集團獲得之新借款金額581,893,000港元，此等借款以市場利率計息，並於二零一三年或以前償還，所得款項乃用於本集團之營運業務。

39. 免息借款

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
來自少數股東借款	67,725	62,201	–	–
應付共同控制公司款項	82,328	126,118	5,248	–
應付聯營公司款項	16,717	17,385	–	–
應付附屬公司款項	–	–	54,961	44,455
	<u>166,770</u>	<u>205,704</u>	<u>60,209</u>	<u>44,455</u>
賬面金額按以下償還：				
應要求下或一年內	166,770	168,705	60,209	44,455
一年後	–	36,999	–	–
	166,770	205,704	60,209	44,455
減：包括於流動負債於				
一年內到期之金額	<u>(166,770)</u>	<u>(168,705)</u>	<u>(60,209)</u>	<u>(44,455)</u>
一年後到期之金額	<u>–</u>	<u>36,999</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

40. 衍生財務工具

	本集團及本公司	
	認股權證數目	千港元
於二零零七年一月一日	—	—
在公開發售所發行之認股權證	251,853,983	803,516
於二零零七年十二月三十一日	251,853,983	803,516
認股權證之行使	(9,238)	(30)
衍生財務工具公允價值之變更	—	(794,420)
於二零零八年十二月三十一日	251,844,745	9,066

根據附註36詳述之公開發售，於二零零七年十二月二十八日已發行251,853,983份新認股權證以按認購價每股10港元認購251,853,983股新股份。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，9,238份認股權證已被行使。於二零零八年十二月三十一日，本公司尚有251,844,745份認股權證，並可於由二零零八年一月二日開始至二零一零年一月二日止之期間內任何時間行使。

根據相關交易所每股認股權證之報價為0.036港元計算，於二零零八年十二月三十一日，認股權證之估計公允價值為9,066,000港元。

於二零零七年十二月二十八日授出之認股權證之估計公允價值為701,851,000港元。於二零零七年十二月三十一日之認股權證之估計公允價值為803,516,000港元。

該等公允價值乃使用柏力克－舒爾斯定價模型計算。該模型之數據如下：

	二零零七年 十二月二十八日	二零零七年 十二月三十一日
收市股價	10.30港元	10.96港元
行使價	10.00港元	10.00港元
預期波幅	52.51%	52.74%
預期年期	2年	2年
無風險利率	2.595%	2.577%
預期股息率	0.23%	0.23%

預期波幅乃使用本公司股價於最近兩年之歷史波幅釐定。

41. 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197,933,000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67,308,000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130,625,000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。於二零零八年十二月三十一日，將於一年內計入損益之一名租戶之遞延租金收入為8,173,000港元（二零零七年：7,684,000港元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

42. 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。

於二零零八年十二月三十一日，會籍債券38,140,000港元被分類為待售之資產相關的負債。

43. 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 (附註i)		按照本集團 會計政策 作出調整 (附註ii)		呆壞賬準備 (附註iii)	抵銷已計入 物業內之 公司間費用 (附註iii)		其他	總計
	重估物業 千港元	稅項折舊 千港元	加速 稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元		稅項虧損 千港元	其他 千港元		
本集團									
於二零零七年一月一日	514,206	280,263	20,620	18,122	(4,144)	(35,311)	(4,879)	630	789,507
匯兌調整	1,847	18,013	723	(359)	(85)	-	(289)	-	19,850
於年內自收益扣除(撥回)	(2,411)	73,535	(2,782)	(22,669)	278	-	-	(107)	45,844
因物業重估而產生之 遞延稅項負債對									
稅率變動之影響	-	95	-	-	-	-	-	-	95
視作收購資產之增加	-	4,248	-	-	-	-	-	-	4,248
取消收購一間附屬公司之 沖回(附註iv)	(116,609)	-	-	-	-	-	-	-	(116,609)
收購附屬公司	571,420	-	-	-	-	-	-	-	571,420
出售附屬公司之撇除	-	-	(18,561)	-	3,951	-	-	(314)	(14,924)
稅率變動之影響(附註12)	(1,635)	(62,658)	-	(5,336)	-	8,560	1,219	(20)	(59,870)
於二零零七年十二月三十一日	966,818	313,496	-	(10,242)	-	(26,751)	(3,949)	189	1,239,561
匯兌調整	1,604	19,598	-	(1,215)	-	-	(251)	-	19,736
於年內自收益撥回	(1,706)	(22,362)	-	(27,095)	-	-	-	(189)	(51,352)
視作收購資產之增加	-	2,607	-	11,936	-	-	-	-	14,543
分類為待售	(63,204)	-	-	6,339	-	-	-	-	(56,865)
於二零零八年十二月三十一日	<u>903,512</u>	<u>313,339</u>	<u>-</u>	<u>(20,277)</u>	<u>-</u>	<u>(26,751)</u>	<u>(4,200)</u>	<u>-</u>	<u>1,165,623</u>

附屬公司之
未分派盈利
千港元

本公司

於二零零七年一月一日及二零零七年十二月三十一日	-
於年內自收益扣除	<u>1,557</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u><u>1,557</u></u>

附註：

- (i) 指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。
- (ii) 主要指若干附屬公司為按照本集團確認收入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。
- (iii) 指抵銷計入附屬公司的發展中物業、已竣工物業存貨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。
- (iv) 自收購一間附屬公司以後，許多相關政府土地部門施行之法例、規則及規定改變，影響北京土地投資及發展。由於政府土地政策改變，賣方無法達成相關買賣協議之若干條件。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團與賣方訂立撤銷協議，以撤銷先前收購協議及令此交易於二零零七年度回撥。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延稅項負債	1,172,926	1,245,536
遞延稅項資產	<u>(7,303)</u>	<u>(5,975)</u>
	<u><u>1,165,623</u></u>	<u><u>1,239,561</u></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364,493,000港元（二零零七年：338,468,000港元）。此稅項虧損中之16,800,000港元（二零零七年：15,796,000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347,693,000港元（二零零七年：322,672,000港元）確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括將於二零一三年以前逐漸地到期之虧損314,879,000港元（二零零七年：289,857,000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643,221,000港元（二零零七年：437,269,000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。

44. 主要非現金交易

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本公司以每股5.76港元之價格，發行了15,555,176股每股面值0.20港元之股份，作為以股代息的方法派發股息。

45. 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。承租人之租金乃按收入（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十五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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一年之內	105,602	125,567
於第二年至第五年（包括首尾兩年）	110,838	131,322
於五年之後	76,454	186,875
	<u>292,894</u>	<u>443,764</u>

本集團為承租方

於結算日，本集團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之未來最低租金：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一年之內	<u>1,999</u>	<u>1,634</u>

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三年，租金不變。

46. 資本承諾

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已簽約承諾之資本支出為：				
－ 購買國內之土地使用權	868,089	1,312,670	－	－
－ 購買物業、廠房及設備	10,339	1,466	－	－
－ 購買一間從事物業 投資之附屬公司	－	49,245	－	－
－ 注入股本予一間附屬公司	－	－	－	78,394
	<u>878,428</u>	<u>1,363,381</u>	<u>－</u>	<u>78,394</u>

47. 或有負債

- (a) 本公司及本集團於二零零八年十二月三十一日之擔保如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 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	—	—	1,012,440	1,017,552
— 一間共同控制公司	—	139,133	—	139,133
— 關連公司 (附註)	83,500	98,500	83,500	98,500
就給予一間附屬 公司之其他貸款作出擔保	—	—	—	30,600
就給予物業購買者之 按揭貸款向銀行作出擔保	155,144	225,324	—	175
	<u>155,144</u>	<u>225,324</u>	<u>—</u>	<u>175</u>

附註：關連公司與本公司有一位共同的董事。

- (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。於二零零八年十二月三十一日，一項賬面值為123,901,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一名前少數股東向該附屬公司提出訴訟，以致延誤發展。該法律訴訟已經完結，本集團計劃繼續發展此項物業。另一賬面總值為179,134,000港元（包括於分類為待售之資產）之待發展物業可能被分類為閒置土地。本集團現正與當地部門緊密洽商防止有關分類，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59,466,000港元及賠償。賬面值為42,613,000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71,248,000港元。於二零零七年十二月，雙方達成有條件和解協議。於二零零八年四月，訂約方同意修訂有條件和解協議；據此物業買家同意就有關案件進行和解，條件是本集團須安排以物業買家之名義發出標的物業之產權證，並將標的物業移交物業買家。預期現由法庭存管之物業將於和解完成後交還本集團。
- (d) 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7,104,000港元。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。
- (e) 若干分判商控告附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約94,840,000港元。此等仲裁仍然進行中，但本集團已根據法律意見，對此等索償進行評估及認為此等索償之最終結果將對本集團的財務狀況並無重大影響。

- (f) 於一九九八年，本公司購買一間附屬公司，該附屬公司持有一塊位於中國之土地，本公司以一間共同控制公司之權益轉讓給賣方作為支付部份收購代價。該名聲稱為賣方之實益擁有人向本公司提出法律訴訟，就此項訴訟本公司於二零零八年三月份收到法院傳票，由於本公司沒有把該共同控制公司之股權過戶給賣方名下，賣方要求履行轉讓共同控制公司及索償21,636,000港元等值之人民幣損失、利息及其他費用（「索償金額」）。本公司已對此案進行研究，並盡力辯護。根據法律意見，本公司不認為於現階段乃合適情況為本案作出任何撥備。再者，董事會認為索償金額相對於本公司之總資產及收入並不重大，因此，此項索償對本集團之財務狀況並無重大影響。
- (g) 若干物業買家對本公司一間附屬公司採取法律行動，就延遲發出已售予他們的物業之房產證而要求賠償約2,810,000港元。本集團已於本年內開始安排辦理發出該等物業之房產證及評估該等索償，並認為此等索償之最終結果對本集團之財務狀況並無重大影響。

48. 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。按僱員於本集團之工作年資，僱員之供款率為基本薪金之0%至5%，而本集團則作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。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，並無因放棄而用作扣減供款金額（二零零七年：59,000港元）。於結算日，並無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。

於截至二零零八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13,519,000港元（二零零七年：13,440,000港元）。

49. 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 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」）		
— 尚餘貸款票據，詳見附註38(b)	—	78,000
— 貸款票據利息	1,238	1,950
— 已付保險費用	818	882
— 租金收入	1,170	196
— 投資者關係服務	840	—
— 服務費	302	—
— 已收贖回貸款票據之折讓	1,806	—
— 應付金額	1,520	3,105
(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	2,272	3,007
— 管理費	11,700	4,095
— 利息費用	—	591
— 應付金額	3,030	1,541
(iii) 少數股東		
— 水泥生產設備租金費用	—	2,863
— 管理費	1,366	—
(iv) 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	2,323	3,170
(v) 主要管理層人員薪酬		
— 薪金及其他短期僱員福利	17,895	9,540
— 退休福利費用	429	395
(vi) 一間公司與本公司有一位共同董事		
— 利息收入	626	387
— 擔保費收入	931	905
— 其他應收賬款	22,924	21,673

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8,759,000港元（二零零七年：2,284,000港元），並已包括在上述之主要管理層人員薪酬內。

根據香港公司條例第161B條，於此附註(vi)部份披露欠一間公司（與本公司有一位共同董事）之應收金額15,904,000港元是無抵押、免息及於需要時償還。餘下的7,020,000港元是無抵押、年利率為最優惠利率加3.5%及於二零零九年七月償還。年內未償還之最大金額為22,924,000港元。

50. 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，

- (a) 本集團將由若干附屬公司持有之銀行存款、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294,430,000港元(二零零七年：86,638,000港元)、53,627,000港元(二零零七年：47,893,000港元)、755,520,000港元(二零零七年：705,631,000港元)、354,143,000港元(二零零七年：102,182,000港元)、78,797,000港元(二零零七年：271,706,000港元)及2,540,275,000港元(二零零七年：1,461,163,000港元)給銀行作為本集團獲授銀行信貸之抵押。
- (b) 本集團將賬面值1,567,000港元(二零零七年：2,822,000港元)之待發展物業(包含於分類為待售之資產)作為其他貸款之抵押。
- (c) 本集團將銀行存款6,242,000港元(二零零七年：3,274,000港元)給銀行作為物業買家獲授按揭貸款之抵押。
- (d) 本集團將銀行存款300,000,000港元(二零零七年：無)給銀行作為一間共同控制公司獲授銀行信貸之抵押。
- (e) 本集團之若干資產，按附註47(c)所述，現由法院保管持有。

於二零零七年十二月三十一日，

- (f) 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402,236,000港元之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16,780,000港元之已竣工物業存貨及賬面值631,494,000港元之投資物業作為該附屬公司獲授銀行信貸之抵押。
- (g) 本集團將賬面值為115,055,000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。該物業之抵押已於本年內解除。

51. 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/ 已繳足註冊資本	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		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
Allied Resort (Hangzhou) Company Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1美元	100	100	100	100	投資控股
北京南湖花園公寓 有限公司 ^(iv)	15,600,000美元	100	100	100	100	物業發展及 投資
CBI投資有限公司	151,031,629港元	99.97	99.97	99.97	99.97	投資控股
長春天安房地產開發 有限公司 ^(v)	人民幣 50,000,000元	100	100	100	100	物業發展

附屬公司名稱	已發行繳足 普通股股本／ 已繳足註冊資本	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		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
常州天安城市發展 有限公司 ^(v)	2,650,000美元	100	100	100	100	物業發展
常州天安廣場置業 有限公司 ^(v)	8,000,000美元	100	100	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)	32,300,000美元	100	100	100	100	物業發展
華萊管理有限公司	200港元	100*	100*	100	100	投資控股
Commander Ventures Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1美元	100	100	100	100	投資控股
港力物業管理(上海) 有限公司 ^(iv)	620,000美元	100	100	100	100	物業管理及 投資控股
大連天安房地產開發 有限公司 ^(iv)	6,800,000美元	60	60	60	60	物業發展
大連天安國際大廈 有限公司 ^(v)	29,000,000美元	100	100	100	100	物業發展及 投資
匯江廣瀚有限公司	2港元	100	100	100	100	物業投資
匯江景仕有限公司	2港元	100	100	100	100	物業投資
Grand Rise Investments Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1美元	100	100	100	100	投資控股
匯江廣景有限公司	3,756港元	100	100	100	100	物業投資
惠陽市淡水新陽城 建設有限公司 ^(v)	50,000,000港元	100	100	100	100	物業投資
賢輝發展有限公司	230,644,800港元	68.06	57.04	68.06	57.04	投資控股
江門市天安房地產開發 建設有限公司 ^(iv)	人民幣 20,000,000元	100	60	100	60	物業發展
正景發展有限公司	2港元	100	100	100	100	放款服務

附屬公司名稱	已發行繳足 普通股股本/ 已繳足註冊資本	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		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
Kylie Nominees Limited	2港元	100	100	100	100	提供代理人服務
南京天都實業有限公司 ^(v)	13,500,000美元	100	100	100	100	物業發展及投資
太平洋(福州)高爾夫 俱樂部有限公司 ^(v)	3,000,000美元	100	100	68.06	57.04	經營高爾夫球場
信溢投資有限公司	100港元	85	85	85	85	投資控股
上海佘山鄉村俱樂部 有限公司 ^(v)	36,240,000美元	100	100	85	85	物業發展
上海天安中心大廈 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	28,000,000美元	98	98	98	98	物業發展及 投資
上海天安河濱花園 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 50,000,000元	99	99	99	99	物業發展及 投資
上海天洋房地產 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 50,000,000元	80	80	80	80	物業發展及 投資
天滿企業有限公司	10港元	100	100	100	100	投資控股
Strait Investments (Shanghai) Limited ⁽ⁱⁱⁱ⁾	47,500,000美元	99.99	73.74	99.99	73.74	投資控股
新海通有限公司 ^(v)	30,000,000美元	100	100	100	100	物業發展及 投資控股
新鴻基(中國)有限公司 ⁽ⁱ⁾	2,000,000港元	100*	100*	100	100	物業投資
T.A.秘書服務有限公司	2港元	100	100	100	100	提供秘書服務
Tanya Nominees Limited	2港元	100	100	100	100	提供代理人服務
天安中國置業有限公司	2港元	100*	100*	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	2港元	100*	100*	100	100	投資控股

附屬公司名稱	已發行繳足 普通股股本/ 已繳足註冊資本	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		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
天安(廣州)投資 有限公司 ^(v)	10,000,000美元	100*	100*	100	100	物業發展
天安(珠江)發展 有限公司	2港元	100*	100*	100	100	投資控股
天安(上海)投資有限公司 〔天安上海〕 ^(v)	30,000,000美元	100 ^(iv)	100 ^(iv)	100	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)	150,000,000港元	100	100	100	100	物業發展
天安(穗安)投資 有限公司	2港元	100	100	100	100	投資控股及 物業投資
天安登雲(福建)房地產 開發有限公司 ^(v)	12,000,000美元	100	100	68.06	57.04	物業發展
天安(天津)投資 有限公司	2港元	100	100	100	100	投資控股
寶溢置業(上海) 有限公司 ^(v)	16,000,000美元	100	100	100	100	物業發展
宏信集團有限公司 ^{(iii) & (i)}	1美元	100	100	100	100	物業投資
武漢長福房地產開發 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	人民幣 10,000,000元	90	90	90	90	物業發展
無錫紅山置業有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	5,000,000美元	95	95	95	95	物業發展
無錫天信置業有限公司 ^(v)	18,400,000美元	100	100	100	100	物業發展
肇慶高爾夫發展 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	12,000,000美元	88	88	87.97	87.97	物業發展及經營 高爾夫球場
大連經濟技術開發區 金馬大廈企業 有限公司 ^(v)	人民幣 133,060,855元	100	-	100	-	物業發展

附屬公司名稱	已發行繳足 普通股股本／ 已繳足註冊資本	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		
		二零零八年 %	二零零七年 %	二零零八年 %	二零零七年 %	
上海凱旋門企業發展 有限公司 ⁽ⁱ⁾	人民幣 50,000,000元	100	100	100	100	物業發展
上海海峽思泉房地產 有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	50,000,000美元	100	100	99.99	75.05	物業發展
常州天安數碼城 置業有限公司 (「常州數碼城」) ^(v)	49,980,000美元	100 ^(vii)	100 ^(vii)	100	100	物業發展
南京天寧置業有限公司 ^(v)	29,900,000美元	100	100	100	100	物業發展

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和經營運作。
- (iii) 在英屬處女群島註冊成立。
- (iv) 本公司直接持有天安上海60%權益，而餘下之40%權益則由一間附屬公司持有。
- (v) 在中國註冊成立為外商獨資企業和經營運作。
- (vi) 在中國註冊成立為有限責任公司和經營運作。
- (vii) 本公司直接持有常州數碼城50%權益，而餘下之50%權益則由一間附屬公司持有。

以上所列出者乃董事會認為對本集團之業績或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。

截至本年底並沒有任何附屬公司尚餘債務證券。

52. 主要聯營公司詳情

於二零零八年十二月三十一日，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及經營運作：

聯營公司名稱	本集團所持已發行普通股 股本面值／註冊資本比例		主要業務
	二零零八年	二零零七年	
	%	%	
安盛置業有限公司	30	30	投資控股
Conesco Investment Company Limited	31.25	31.25	投資控股

聯營公司名稱	本集團所持已發行普通股 股本面值／註冊資本比例		主要業務
	二零零八年	二零零七年	
	%	%	
天津國際大廈有限公司 ^{(ii)及(iii)}	25	25	物業投資
越秀天安管理有限公司 ⁽ⁱ⁾	50	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。

53. 主要共同控制公司詳情

於二零零八年十二月三十一日，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
		二零零八年	二零零七年	
		%	%	
北京天安大廈有限公司	北京	40	40	物業投資
廣州市番禺節能科技園發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	番禺	49	49	物業發展
上海明鴻房地產發展有限公司	上海	不適用 ⁽ⁱ⁾	不適用 ⁽ⁱ⁾	物業發展
深圳國貿天安物業有限公司	深圳	50	50	物業投資
深圳天安數碼城有限公司	深圳	50	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	55	經營酒店
宏信有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	上海	50	50	投資控股
越秀天安大廈有限公司	廣州	48.75	48.75	經營酒店
深圳天安物業管理有限公司	深圳	50	50	物業管理及 投資控股
深圳市天利安實業發展有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	深圳	50	50	物業發展

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
		二零零八年	二零零七年	
		%	%	
深圳市龍崗天安數碼新城有限公司 ⁽ⁱⁱ⁾	深圳	50	50	物業發展
佛山市天安數碼城有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	佛山	45	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) 有限責任公司。
- (iii) 在英屬處女群島註冊成立。

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。以下會計師報告之副本可供查閱。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

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

敬啟者：

吾等以下報告載列上聯水泥集團有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」），以載入天安中國投資有限公司（「貴公司」）就有關建議收購目標集團之主要交易而於二零零九年六月二十九日刊發之通函（「通函」）內。

目標公司於二零零一年五月二十一日在香港註冊成立，乃投資控股公司。

目標公司之附屬公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及本報告日期之詳情如下。

公司名稱	註冊成立／成立 國家／地點	營業 國家／地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	目標集團應佔股權			本報告日期	主要業務
				於十二月三十一日				
				二零零六年	二零零七年	二零零八年		
				%	%	%	%	
AII-Cement Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) (附註f)	香港	普通股 1美元	100	100	100	100	投資控股
AII-Shanghai Inc.	英屬處女群島 (附註f)	香港	普通股 15,376,500美元	83.3	83.3	83.3	83.3	投資控股

公司名稱	註冊成立／成立 國家／地點	營業 國家／地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	目標集團應佔股權			本報告日期	主要業務
				於十二月三十一日				
				二零零六年	二零零七年	二零零八年		
	%	%	%	%				
Global Merit Investments Limited	英屬處女群島 (附註a及b)	香港	普通股 1美元	100	-	-	-	物業投資
Greataccord Investments Limited	英屬處女群島 (附註a及b)	香港	普通股 1美元	100	-	-	-	物業投資
Infosource Limited	英屬處女群島 (附註a、c及f)	香港	普通股 2美元	100	100	-	-	投資控股
Magnate China Limited	香港 (附註b)	香港	普通股 2港元	100	-	-	-	物業投資
山東聯合王晁水泥 有限公司 (「王晁水泥」)	中華人民共和國 (「中國」) (附註d及i)	中國	註冊資本 9,200,000美元	95	95	100	100	製造及分銷 水泥與熟料
山東上聯水泥發展 有限公司 (「山東水泥」)	中國 (附註d及g)	中國	註冊資本 1,000,000美元	100	100	100	100	製造及分銷 水泥與熟料
上海聯合水泥 有限公司 (「上海水泥」)	中國 (附註e及h)	中國	註冊資本 24,000,000美元	50	50	50	50	製造及分銷 水泥與熟料
Year Invest Investments Limited	英屬處女群島 (附註a及b)	香港	普通股 1美元	100	-	-	-	物業投資

附註：

- (a) 由於該等公司註冊成立所在國家並無法定審核規定，故概無就該等公司編製經審核財務報表。
- (b) 該等公司已於截至二零零七年十二月三十一日止年度出售。有關出售詳情載於財務報表附註29。
- (c) 該公司已於截至二零零八年十二月三十一日止年度取消註冊。
- (d) 該等法定財務報表乃按於中國成立之企業適用之有關會計原則及財務規定編製，於各有關期間由中國註冊執業會計師棗莊安信會計師事務所有限公司審核。

- (e) 該等法定財務報表乃按於中國成立之企業適用之有關會計原則及財務規定編製，於各有關期間由中國註冊執業會計師德勤華永會計師事務所有限公司審核。
- (f) 該等公司由目標公司直接持有。
- (g) 該等公司均為外商獨資企業。
- (h) 該公司為中外合營公司。
- (i) 該公司於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度為中外合營公司以及於截至二零零八年十二月三十一日止年度及於本報告日期為外商獨資企業。

吾等已審核目標公司於有關期間之綜合管理賬目（「相關財務報表」），該等財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製。

吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」查核有關期間之相關財務報表。

本報告所載目標集團於有關期間的財務資料乃根據就編製吾等之報告而言之相關財務報表編製，以供載入通函。於編製吾等之報告以供載入通函時，吾等認為無須對相關財務報表作出調整。

目標公司之董事須就相關財務報表及載有本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，以對財務資料作出獨立意見，並向閣下匯報吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料連同有關附註公平及真實反映目標集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之財務狀況及目標集團於有關期間之綜合業績及現金流量。

(A) 財務資料

綜合收益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	7	367,691	420,683	552,847
銷售成本		<u>(324,339)</u>	<u>(390,415)</u>	<u>(509,121)</u>
毛利		43,352	30,268	43,726
其他收入	9	16,159	23,425	32,436
分銷及銷售費用		(5,437)	(6,029)	(6,642)
行政費用		(21,191)	(21,555)	(25,711)
呆壞賬準備		(5,583)	(1,730)	(244)
呆壞賬收回		3,174	2,124	785
匯兌收益淨額	10	15,378	24,124	25,633
出售附屬公司溢利		–	1,379	–
融資成本	11	<u>(13,938)</u>	<u>(15,146)</u>	<u>(12,398)</u>
除稅前溢利		31,914	36,860	57,585
稅項(支出)撥回	13	<u>(7,197)</u>	<u>1,400</u>	<u>(1,857)</u>
本年溢利	14	<u>24,717</u>	<u>38,260</u>	<u>55,728</u>
下列各項應佔：				
目標公司股東		18,666	31,673	47,702
少數股東權益		<u>6,051</u>	<u>6,587</u>	<u>8,026</u>
		<u>24,717</u>	<u>38,260</u>	<u>55,728</u>

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	446,717	453,021	471,155
土地使用權之				
預付租賃款項	16	15,301	15,867	16,510
商譽	17	69,479	69,479	69,479
採礦權	18	7,142	7,436	7,770
		<u>538,639</u>	<u>545,803</u>	<u>564,914</u>
流動資產				
待售物業	19	2,252	1,248	1,333
土地使用權之				
預付租賃款項	16	387	411	439
存貨	20	35,431	38,550	47,996
貿易及其他應收				
賬款及按金	21	192,519	241,102	224,625
預付款項		4,554	8,285	18,327
應收同系附屬公司款項	33	42,625	41,143	29,257
應收一少數股東款項	33	–	1,281	–
可收回稅項		–	–	721
已抵押短期銀行存款	22	24,000	25,532	13,636
銀行結存及現金	22	40,260	35,772	59,161
		<u>342,028</u>	<u>393,324</u>	<u>395,495</u>
流動負債				
貿易及其他應付				
賬款及已收按金	23	108,827	126,056	78,949
應付一少數股東股息	33	–	738	–
應付同系附屬公司款項	33	14,451	14,392	15,003
應付直接控股公司款項	33	289,721	285,652	289,630
應付最終控股公司款項	33	6,041	–	–
應付前最終控股公司款項	33	–	12,988	14,641
應付一少數股東款項	33	4,974	–	4,876
應付關連公司款項	33	935	777	2,283
稅項負債		33	1,830	33
於一年內到期之借款	24	123,727	210,789	203,058
		<u>548,709</u>	<u>653,222</u>	<u>608,473</u>
流動負債淨額		<u>(206,681)</u>	<u>(259,898)</u>	<u>(212,978)</u>
總資產減流動負債		<u>331,958</u>	<u>285,905</u>	<u>351,936</u>

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
股本及儲備				
股本	25	10,000	10,000	10,000
儲備		<u>31,545</u>	<u>61,460</u>	<u>109,344</u>
目標公司股東應佔權益		41,545	71,460	119,344
少數股東權益		<u>171,524</u>	<u>185,299</u>	<u>192,882</u>
總權益		<u>213,069</u>	<u>256,759</u>	<u>312,226</u>
非流動負債				
應付一少數股東款項	33	494	400	450
應付同系附屬公司款項	33	203	–	–
於一年後到期之借款	24	86,000	–	10,341
遞延稅項	27	<u>32,192</u>	<u>28,746</u>	<u>28,919</u>
		<u>118,889</u>	<u>29,146</u>	<u>39,710</u>
		<u>331,958</u>	<u>285,905</u>	<u>351,936</u>

綜合權益變動表

	目標公司股東應佔					總額 千港元	少數 股東權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	股本儲備 千港元	其他儲備 千港元 (附註)	(累計虧損) 保留溢利 千港元			
於二零零六年一月一日	10,000	5,487	824	14,108	(6,323)	24,096	158,962	183,058
換算呈列貨幣而於權益中								
直接確認之匯兌差額	-	(1,217)	-	-	-	(1,217)	6,511	5,294
本年溢利	-	-	-	-	18,666	18,666	6,051	24,717
本年度已確認之收入總額	-	(1,217)	-	-	18,666	17,449	12,562	30,011
於二零零六年 十二月三十一日	10,000	4,270	824	14,108	12,343	41,545	171,524	213,069
換算呈列貨幣而於權益中								
直接確認之匯兌差額	-	(1,758)	-	-	-	(1,758)	10,874	9,116
本年溢利	-	-	-	-	31,673	31,673	6,587	38,260
本年度已確認之收支總額	-	(1,758)	-	-	31,673	29,915	17,461	47,376
已付一少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(3,686)	(3,686)
於二零零七年 十二月三十一日	10,000	2,512	824	14,108	44,016	71,460	185,299	256,759
換算呈列貨幣而於權益中								
直接確認之匯兌差額	-	182	-	-	-	182	12,518	12,700
本年溢利	-	-	-	-	47,702	47,702	8,026	55,728
本年度已確認之收入總額	-	182	-	-	47,702	47,884	20,544	68,428
轉至其他儲備	-	-	-	1,017	(1,017)	-	-	-
收購一間附屬公司 之額外權益	-	-	-	-	-	-	(5,230)	(5,230)
已付一少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(7,731)	(7,731)
於二零零八年 十二月三十一日	10,000	2,694	824	15,125	90,701	119,344	192,882	312,226

附註：其他儲備包括上海水泥及山東水泥之儲備資金、企業擴展資金及於首次確認應付當時之最終控股公司之免息款項時對公允價值調整之影響。儲備資金乃用作擴展企業之營運資金。當企業出現虧損時，儲備資金可於特殊情況下用作填補不可收回之虧損。企業擴展資金乃用作擴展業務，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將保留溢利匯出中國須得到地方機關批准，並受該等附屬公司所賺取及保留之外匯數額限制。

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務			
除稅前溢利	31,914	36,860	57,585
調整：			
土地使用權之預付租賃款項釋出	374	411	439
折舊及攤銷	23,904	26,028	28,222
呆壞賬準備	5,583	1,730	244
呆壞賬收回	(3,174)	(2,124)	(785)
融資成本	13,938	15,146	12,398
利息收入	(843)	(1,822)	(1,022)
出售物業、廠房及設備 之虧損(收益)	224	(278)	23
出售附屬公司溢利	–	(1,379)	–
外幣匯率變動之影響	(13,407)	(24,236)	(25,759)
營運資金變動前之經營業務現金流量	58,513	50,336	71,345
待售物業減少	3,210	1,148	–
存貨增加	(1,290)	(857)	(6,818)
貿易及其他應收賬款、按金及 預付款項減少(增加)	12,400	(40,569)	23,979
應收一少數股東款項(增加)減少	–	(1,281)	1,368
貿易及其他應付賬款及 已收按金(減少)增加	(47,111)	11,872	(55,900)
應付最終控股公司款項增加	199	–	–
應付前最終控股公司款項增加	–	6,187	805
應付關連公司款項(減少)增加	(23)	(158)	1,506
經營業務所產生之現金	25,898	26,678	36,285
已付之利得稅	–	(2,247)	(6,241)
經營業務所產生之現金淨額	25,898	24,431	30,044

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
投資業務				
收購一間附屬公司 之額外權益		–	–	(5,230)
出售附屬公司，扣除 現金及等同現金項目	29	–	1,000	–
出售物業、廠房 及設備所得款項		713	328	1,948
購買物業、廠房及設備 (墊款予)償還自 同系附屬公司		(9,760)	(3,619)	(17,177)
添置土地使用權之 預付租賃款項		(10,733)	3,178	13,644
已收利息		(980)	–	–
已抵押銀行存款減少		820	1,822	1,022
		20,337	–	13,637
投資業務產生之現金淨額		<u>397</u>	<u>2,709</u>	<u>7,844</u>
融資業務				
新造貸款		180,235	183,759	108,309
償還貸款		(188,309)	(189,956)	(114,207)
已付一少數股東股息 (償還)來自直接控股 公司之墊款		(4,668)	(2,948)	(8,469)
來自(償還)同系 附屬公司之墊款		(2,024)	(4,069)	3,978
來自(償還) 一少數股東之墊款		4,619	(1,214)	608
已付利息		2,264	(5,291)	4,876
		(13,890)	(14,470)	(12,030)
融資業務耗用之現金淨值		<u>(21,773)</u>	<u>(34,189)</u>	<u>(16,935)</u>
現金及等同現金項目				
之增加(減少)淨額		4,522	(7,049)	20,953
年初現金及等同現金項目		34,228	40,260	35,772
外幣匯率變動之影響		1,510	2,561	2,436
年終現金及等同現金項目 以銀行結存及現金表示		<u>40,260</u>	<u>35,772</u>	<u>59,161</u>

財務資料附註

1. 一般資料

目標公司於二零零一年五月二十一日在香港註冊成立。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點為香港灣仔駱克道333號中國網絡中心47樓。

財務資料乃以港元（「港元」）呈列，與目標公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）不同。目標公司董事考慮到最終控股公司之第一上市地點為香港，認為港元為其最合適之呈列貨幣。

截至二零零七年六月二十八日，貴公司為目標公司之最終控股公司，其後上海聯合水泥股份有限公司（「賣方」）（一間根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）在百慕達註冊成立之受豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及新加坡證券交易所有限公司上市，為目標公司之直接控股公司）成為目標公司之最終控股公司。

2. 財務資料之編製基準

目標集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日之淨流動負債約為206,681,000港元、259,898,000港元及212,978,000港元。倘未能成功將目標公司全部已發行股本售予貴公司，則賣方將於必要時透過提供未來資金（藉配售及公開發售方式發行新股取得款項）及延長信貸融資償還期限而向目標集團提供財務資助。倘成功完成將全部股本售予貴公司，則貴公司將向目標集團提供財務資助。故此財務資料已按持續經營基準編製。

3. 香港財務報告準則之應用

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，目標集團已貫徹應用香港會計師公會所頒佈於二零零八年一月一日開始之年度會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）之修訂及詮釋（「詮釋」）。

目標集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則的改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則的改進 ²
香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號（修訂）	借貸成本 ³
香港會計準則第27號（修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32及1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ³
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資於附屬公司、共同控制實體或 聯營公司之成本 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消 ³
香港財務報告準則第3號（修訂）	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改進金融工具之披露 ³
香港財務報告準則第8號	經營分類 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第15號	興建房地產之協議 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	轉讓客戶之資產 ⁶

¹ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂則除外，該準則於二零零九年七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、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（取適用者）或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零九年六月三十日或其後結束之年度期間生效。

⁶ 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁷ 於二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效。

⁸ 對二零零九年七月一日或其後之轉讓生效。

應用香港財務報告準則第3號(修訂)可能會影響目標集團收購日期為二零二零年一月一日或之後業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(修訂)將會影響有關目標集團於附屬公司所擁有權益變動之會計處理。目標公司董事預期採用其他新訂及修訂準則，修訂或詮釋將不會對目標集團之業績和財務狀況造成任何重大影響。

4. 主要會計政策

誠如下列會計政策所述，本財務資料乃按歷史成本基準編製。

財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料亦包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

綜合基準

財務資料由目標公司及其所控制的機構(附屬公司)之財務報表組成。控制是指目標公司有權力掌管該機構之財務及營運政策，從而受惠於其經營活動。

於年內所收購或出售的附屬公司，其業績均自收購生效日期起或截至出售生效日期止(取適用者)計入綜合收益賬內。

如有需要，目標集團會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與目標集團所採用者保持一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

被綜合附屬公司淨資產內之少數股東所佔權益與目標集團所佔之權益分開列賬。少數股東於淨資產之權益包括該等權益於原業務合併日期之數額及少數股東應佔該合併日期以來之股本變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與目標集團的權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

收購於附屬公司的額外權益

收購成本乃按額外權益的支付代價計量。商譽指收購額外權益的支付代價及所收購之額外權益應佔附屬公司之淨資產賬面值之間的差額。

業務合併

收購業務時採用購買會計處理法入賬。收購成本乃按於成交日目標集團所給予之資產及所產生或承擔之負債以換取被收購公司的控制權之公允價值，另加業務合併直接應佔之任何成本而計量。根據香港財務報告準則第3號業務合併，符合確認條件的被收購公司之可識別資產、負債及或然負債均以收購日的公允價值確認。

收購所產生的商譽確認為資產，並最初以成本計量，即業務合併成本較目標集團超逾已確認之可識別資產、負債及或然負債權益公允淨值的差額。倘重估後，目標集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債權益公允淨值高於業務合併成本，則多出的差額即時於損益內確認。

少數股東於被收購公司的權益乃按少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債的公允淨值的比例作最初計量。

商譽

發生於二零零五年一月一日以前之收購所產生之商譽

收購另外一間公司(協議日期於二零零五年一月一日之前)之淨資產及業務所產生之商譽乃指業務合並成本超逾目標集團於收購當日應佔相關公司可識別資產及負債公允價值之權益之差額。

對於原先因收購另一間公司之淨資產及業務而已資本化之商譽，目標集團自二零零五年一月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽（扣除於二零零四年十二月三十一日之累計攤銷）每年（及每逢商譽有關之現金產成單位有可能出現減值之跡象時）進行減值測試（見下文會計政策）。

為進行減值測試，收購附屬公司而產生之商譽被分配到各相關因收購產生的協同效應而得益之現金產成單位，或現金產成單位之組別。各被分配商譽之現金產成單位會於每年（及有出現減值跡象時）進行減值測試。凡於某個財政年度內因收購而產生之商譽，被分配商譽之現金產成單位會於該財政年度完結前進行減值測試。

當現金產成單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則計提之減值損失首先沖抵分配至該單位之商譽，其後按賬面值的比例沖抵該單位內其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於綜合收益賬內確認。商譽之減值虧損不會於日後期間撥回。

當日後出售附屬公司時，其應佔已資本化之商譽數額將在釐定出售盈虧時計算在內。

收入確認

收入按已收及應收代價公允價值計量。即於日常業務中之貨物銷售，扣除折扣及銷售相關稅項之應收款項。

持作出售之物業之銷售收入於相關物業出售予買家時確認。

銷售貨品之收入於貨品出售及權益轉至客戶時確認。

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孳生，而實際利率為透過金融資產之預期可用年期將估計日後現金收入準確地折算至該資產之賬面淨值之比率。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（包括持作生產用途或提供貨物或服務或作行政用途之樓宇，在建工程除外）乃按成本值減日後累計折舊及累計減值虧損入賬。

物業、廠房及設備（在建工程除外）之折舊按其估計可使用年期（並計及其估計殘值後）以直線法按年率撇銷其成本。

在建工程包括正在興建以作生產或自用用途之物業、廠房及設備。在建工程按成本值減任何已確認減值虧損列賬。在建工程於竣工及可作擬定用途時乃按物業、廠房及設備之適當類別分類。當該等資產可供用作擬定用途時，乃按其他物業資產之相同基準開始折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產但預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。資產取消確認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綜合收益賬。

採礦權

在首次確認時，所收購之採礦權按成本值分開確認。首次確認後，採礦權以成本值扣減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

取消確認採礦權之收益或虧損以出售所得款項淨額與資產之賬面值之間之差額計量，並在取消確認資產時在綜合收益賬中確認。

商譽以外的減值

於各結算日，目標集團檢討其資產之賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若某項資產可收回之金額估計低於其賬面值，該資產之賬面值將減至可收回之金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之賬面值不得超過往年度假設並無就資產確認任何減值虧損下而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入。

租約

倘若租約條款上已轉移與所有權有關之幾乎全部風險和報酬，租約會歸類為融資租約。所有其他租約均歸類為營業租賃。

目標集團作為承租人

根據營業租賃之應付租金乃按相關租約年期以直線法於損益扣除。因訂立一項營業租賃作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法按租約年期確認作租金支出之扣減。

預付租賃款項

預付租賃款項指土地使用權之預付款項，初步以成本值確認，並按租期以直線法基準撥入綜合收益賬。

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匯兌差額均於彼等產生期間於損益內確認。

就呈列財務資料而言，目標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目標公司之呈列貨幣（即港元），而其收入及支出乃按該年度之平均匯率進行折算，除非匯率於該年度內出現大幅波動則另作別論，於此情況下，則採用於折算當日之適用匯率。所產生之匯兌差額（如有）乃確認作股本之獨立部分（匯兌儲備）。

於二零零五年一月一日之前，因收購一海外經營業務之可識別資產而產生的商譽和公允價值調整，均視為收購者非貨幣的外幣項目處理，並按收購日通行的歷史成本作報告。

政府補助

政府補助於需要與相關成本配合之期間確認為收入。與來自稅務機關之增值稅退款有關之補助在收訖或應收時在綜合收益賬確認。

退休福利成本

界定供款退休計劃之付款於僱員提供服務使其有權取得供款時支銷。向國家管理之退休福利計劃所作之供款（若目標集團在有關計劃下之責任相等於自定額供款退休福利計劃所產生者），該供款會作定額供款計劃之供款處理。

借款成本

所有借款成本均於其產生年度確認並計入該年度綜合收益賬之財務成本內。

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綜合收支項目，亦不包括收益賬內不需課稅或不獲減免之項目，故應課稅溢利與收益賬所列示之淨溢利有所不同。目標集團之即期稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項乃按財務資料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（業務合併除外）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。

遞延稅項負債乃按因於附屬公司及聯營公司之投資而引致之應課稅臨時差異而確認，惟若目標集團可控制臨時差異之逆轉，以及臨時差異可能不會於可見將來逆轉者除外。

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年度適用之稅率計算。遞延稅項將於損益扣除或計入損益，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。

待售物業

待售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括直接材料及（倘適用）直接勞工成本及將存貨運送至其現有地點及具備其現時情況之該等間接開支。成本按加權平均基準計算。可變現淨值乃指估計售價扣除一切估計完成成本及就推廣、銷售及分銷而產生之成本後之價值。

財務工具

當集團實體成為文據之訂約條文之訂約方時，金融資產及金融負債於綜合資產負債表確認。金融資產及金融負債初步按公允價值計算。

即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於初步確認時按適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債之公允價值。

金融資產

目標集團之金融資產分類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計日後現金收入（包括所有支付或收取構成整體實際利率之不可或缺費用及利率差價、交易成本及其他所有溢價或折價）按金融資產之預期使用年期，或較短期間（倘適用）實際折現之利率。債務工具之利息收入按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於各結算日在初步確認後，貸款及應收款項包括貿易及其他應收賬款及按金、應收同系附屬公司款項、應收少數股東款項、已抵押短期銀行存款及銀行結存）乃利用實際利率法按攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬。金融資產減值虧損之會計政策載於下文。

貸款及應收款項減值

貸款及應收款項會於每個結算日評估是否有減值跡象。貸款及應收款項於有客觀證據顯示貸款及應收款項之估計未來現金流因於初步確認該貸款及應收款項後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產（如貿易應收款項）而言，不會單獨作出減值之資產會於其後匯集並評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括目標集團過往收款記錄、組合內逾期超過平均信貸期一年之還款數目上升及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致未能償還應收款項。

當出現客觀證據顯示資產已減值時，於損益中確認減值虧損，減值金額為資產之賬面值與估計未來現金流之現值（以原有實際利率折算）間之差異。

減值虧損會直接於所有貸款及應收款項之賬面值中作出扣減，惟貿易及其他應收賬款及按金除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當貿易及其他應收賬款及按金被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷，原先已撇銷之金額於其後收回，乃於損益中計入。

倘減值虧損額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及權益

金融負債及集團實體發行之股本權益工具乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與權益投資工具之釋義分類。

權益工具乃任何可證明扣除目標集團所有負債後於目標集團資產擁有剩餘權益之合約。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息開支之方法。實際利率乃將估計日後現金支出按金融負債之預期使用年期，或較短期間（倘適用）實際折現之利率。利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付賬款及已收按金、應付同系附屬公司／直接控股公司／最終控股公司／前最終控股公司／一少數股東／關連公司款項、借款及應付一少數股東股息）其後採用實際利率法按已攤銷成本計算。

股本權益工具

目標公司發行之股本權益工具以已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

取消確認

當應收資產現金流量之權利屆滿，或金融資產被轉讓而目標集團已轉讓該項金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，有關金融資產會被取消確認。於取消確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總數間之差額會於損益表中確認。倘目標集團保留所轉讓資產擁有權之絕大部份風險及回報，則目標集團會繼續確認該金融資產，並就收取的所得款項確認附屬抵押借款。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債會被取消確認。被取消確認之金融負債的賬面值與已付及應付代價之差額於損益中確認。

5. 主要不確定估計來源

在附註4所述，目標集團會計政策之應用上，目標公司董事須就與其他來源並無明顯分別的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

有關估計及相關假設會持續審閱。倘修訂僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認會計估計修訂，倘修訂影響本期及日後期間，則於修訂期間及日後期間內確認會計估計修訂。

於結算日關於未來的主要假設及估計不確定性之其他主要來源（擁有導致下個財政年度之資產及負債之賬面值出現大福調整之重大風險）討論如下。

呆壞賬準備

目標集團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，包括每位客戶之現時信譽及過往收款歷史記錄。倘目標集團客戶之財務狀況惡化，削弱其付款能力，則須提撥額外撥備。

商譽之預計減值

釐定商譽是否減值須對商譽被分配至之現金產成單位之在使用價值作出估計。在使用價值之計算要求目標集團估計預期產生自現金產成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、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，商譽之賬面值分別為69,479,000港元、69,479,000港元及69,479,000港元。可收回數額計算方法之詳情於附註17披露。

6. 財務工具

資本風險管理

目標集團管理其資本以確保目標集團實體可以持續基準經營、通過優化債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。目標集團之整體策略於整個相關期間保持不變。

目標集團之資本結構包括於附註24披露之借款及目標公司股東應佔之權益（包括已發行股本、儲備及保留溢利）。目標公司董事每年檢討資本結構，考慮資本成本及各資本類別相關之風險作為檢討的一部份。根據董事之建議，目標集團將透過發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

金融工具之類別

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
金融資產			
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)	299,404	344,830	326,679
金融負債			
攤銷成本	634,995	650,407	616,778

財務風險管理目標及政策

目標集團之主要財務工具包括貿易及其他應收賬款、按金、應收同系附屬公司款項、應收一少數股東款項、已抵押短期銀行存款、銀行結存、貿易及其他應付賬款、已收按金、應付同系附屬公司、直接控股公司、最終控股公司、前最終控股公司、一少數股東及關連公司款項及借款。該等財務工具之詳情於各相關附註內披露。該等財務工具之風險及減低有關風險之政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保能及時和有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

目標集團的公允價值利率風險主要涉及定息已抵押短期銀行存款及借款（該等借款之詳情載於附註24）。目標集團並無利用任何衍生工具合同對沖該等利率風險。

目標集團的現金流量利率風險主要有關浮息銀行結餘及借款。目標集團並無運用任何利率掉期以減輕現金流量利率波動的風險。然而，管理層會監控利率風險並於預期有重大利率風險時採取其他所需行動。

目標集團所面臨之金融負債利率風險之詳情載於流動資金風險管理部分。目標集團之現金流量利率風險主要集中目標集團之港元借款帶來之香港銀行同業拆息及最優惠利率浮動。

敏感性分析

以下敏感性分析乃根據二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日有關浮息借款之非衍生工具之利率風險而釐定，此分析假設結算日列示未償還負債金額結餘為全年未償還金額。100基點（二零零六年及二零零七年：100基點）之增減是向內部關鍵管理人員報告與陳述有關利率變動可能性之合理估計時使用。

倘利率增／減100個基點（二零零六年及二零零七年：100基點）且所有其他可變因素維持不變，則目標集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之溢利將分別減少／增加約792,000港元、710,000港元及810,000港元。

外幣風險

目標集團大部份收入以人民幣計值，大部份開支及資本開支亦以人民幣計值。由於目標集團大部份交易以各集團實體的功能貨幣計值，故董事認為目標集團的外匯風險甚微。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團擁有以港元（並非各集團實體的功能貨幣）計值的應收同系附屬公司款項、應付同系附屬公司及直接控股公司款項及借款。目標集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層負責監控外匯風險，並會考慮於必要時對沖重大外幣風險。

於報告日，目標集團以港元計值之資產及負債的賬面值分別為15,347,000港元（二零零六年：16,059,000港元及二零零七年：14,363,000港元）及372,770,000港元（二零零六年：398,575,000港元及二零零七年：386,044,000港元）。

下表詳細載列目標集團對於人民幣兌港元上升及下降5%（二零零六年及二零零七年：5%）之敏感度。當向主要管理人員申報內部外匯風險時及呈報管理層對以外幣匯率可能變動進行評估時採用之影響率為5%（二零零六年及二零零七年：5%）。敏感度分析包括以港元列值之金融資產及金融負債，並就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以外幣匯率5%之變動進行換算調整。下文所示正數即表示人民幣兌港元升值5%（二零零六年及二零零七年：5%）時，年度溢利之增加。至於人民幣兌港元貶值5%（二零零六年及二零零七年：5%）時，則可能對年度溢利產生相等及相反影響，而以下之結餘將為負數。

	港元		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元
年度溢利	19,126	18,584	17,871

信貸風險

目標集團的信貸風險主要來自應收同系附屬公司款項、貿易及其他應收賬款、已抵押短期銀行存款及銀行結存。

倘對方結算日未能履行彼等之承擔，則目標集團就每類已確認金融資產而須承受目標集團產生財務虧損之最大信貸風險為已於綜合資產負債表入賬之資產之賬面值。

為把信貸風險降至最低，管理層已委任一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監察程序。此外，管理層定期檢討各項個別債項之可收回金額，以確保就不可收回債項作出足夠減值虧損確認。就此而言，管理層認為目標集團之信貸風險已大幅降低。

目標集團於各結算日審閱應收同系附屬公司款項之可收回金額，確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。

流動資金之信貸風險有限，因為目標集團的已抵押短期銀行存款及銀行結存乃存於香港及中國具高信貸評級的銀行。

除存於若干具高信貸評級銀行之流動資金存在集中的信貸風險外，由於風險分散於多名對手及客戶，故目標集團的貿易及其他應收賬款並無重大集中的信貸風險。

流動資金風險

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團之流動負債淨額約為206,681,000港元、259,898,000港元及212,978,000港元。倘未能成功將目標公司全部已發行股本售予 貴公司，則賣方將透過提供未來資金（藉配售及公開發售方式發行新股取得款項）及延長信貸融資償還期限而向目標集團提供財務資助。倘成功完成將全部股本售予 貴公司，則 貴公司將向目標集團提供財務資助。故此財務資料已按持續經營基準編製。

至於管理流動資金風險，目標集團監察及維持管理層認為適當水平之現金及現金等值項目，以應付目標集團運作及緩和現金流動波動之影響。目標集團依靠銀行及其他借款作主要流動資金。管理層監察銀行及其他借款之使用。

下表詳列目標集團金融負債之合約到期日。下表為基於目標集團需要支付之金融負債之最早日期非貼現現金流而制訂。該表格同時包括了所有本息之現金流。

流動資金與利率風險表

	加權平均			三個月	未貼現現金			於結算日
	實際利率	一個月以下	一至三個月	至一年	一至五年	五年以上	流量總額	之賬面值
	%	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年十二月三十一日								
借款－定息	5.69	9,184	46,806	60,618	–	–	116,608	113,727
借款－浮息	5.88	–	1,346	14,174	92,039	–	107,559	96,000
貿易及其他應付賬款	–	62,356	3,507	42,586	–	–	108,449	108,449
應付同系附屬公司款項								
－計息	5.58	–	–	–	–	1,087	1,087	203
應付同系附屬公司款項	–	14,451	–	–	–	–	14,451	14,451
應付直接控股公司款項	–	289,721	–	–	–	–	289,721	289,721
應付關連公司款項	–	935	–	–	–	–	935	935
應付最終控股公司款項	–	6,041	–	–	–	–	6,041	6,041
應付一少數股東款項	5.58	4,974	–	–	–	2,799	7,773	5,468
		<u>387,662</u>	<u>51,659</u>	<u>117,378</u>	<u>92,039</u>	<u>3,886</u>	<u>652,624</u>	<u>634,995</u>
於二零零七年十二月三十一日								
借款－定息	8.60	18,536	27,123	83,959	–	–	129,618	124,789
借款－浮息	6.41	86,435	–	–	–	–	86,435	86,000
貿易及其他應付賬款	–	47,202	31,959	45,510	–	–	124,671	124,671
應付一少數股東股息	–	738	–	–	–	–	738	738
應付同系附屬公司款項	–	14,392	–	–	–	–	14,392	14,392
應付關連公司款項	–	777	–	–	–	–	777	777
應付直接控股公司款項	–	285,652	–	–	–	–	285,652	285,652
應付前最終控股公司款項	–	12,988	–	–	–	–	12,988	12,988
應付一少數股東款項	5.58	–	–	–	–	2,978	2,978	400
		<u>466,720</u>	<u>59,082</u>	<u>129,469</u>	<u>–</u>	<u>2,978</u>	<u>658,249</u>	<u>650,407</u>
於二零零八年十二月三十一日								
借款－定息	6.64	–	–	117,346	–	–	117,346	113,422
借款－浮息	5.23	71,022	1,847	17,454	11,596	–	101,919	99,977
貿易及其他應付賬款	–	30,930	6,392	39,174	–	–	76,496	76,496
應付同系附屬公司款項	–	15,003	–	–	–	–	15,003	15,003
應付直接控股公司款項	–	289,630	–	–	–	–	289,630	289,630
應付關連公司款項	–	2,283	–	–	–	–	2,283	2,283
應付前最終控股公司款項	–	14,641	–	–	–	–	14,641	14,641
應付一少數股東款項	5.58	4,876	–	–	–	3,181	8,057	5,326
		<u>428,385</u>	<u>8,239</u>	<u>173,974</u>	<u>11,596</u>	<u>3,181</u>	<u>625,375</u>	<u>616,778</u>

公允價值

金融資產及金融負債之公允價值乃按現時相關之市場率以貼現現金流分析之一般公認之價格模式計算。

董事認為於財務資料以攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公允價值相若。

7. 收益

收益（亦為目標集團之營業額）指分銷及製造水泥與熟料之銷售額（扣除折扣及銷售相關稅項）。

8. 分類資料

就管理而言，目標集團現有一項經營業務，該業務為分銷及製造水泥與熟料。目標集團之業務主要集中在中國。因此，概無呈列任何分類分析。

9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
利息收入	843	1,822	1,022
出售物業、廠房及設備之收益	—	278	—
已收擔保費	213	—	—
補貼收入	—	—	3,653
已退回增值稅	14,589	15,685	19,711
其他收入	514	5,640	8,050
	<u>16,159</u>	<u>23,425</u>	<u>32,436</u>

10. 匯兌收益淨額

匯兌收益淨額包括因換算應收同系附屬公司款項、應付同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項而產生之一筆款項17,198,000港元（二零零六年：11,517,000港元及二零零七年：17,185,000港元）。

11. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
以下項目之利息：			
須於五年內悉數償還之銀行借款	12,519	14,470	11,206
其他貸款	1,394	—	1,141
應付一少數股東及前同系附屬公司 免息款項之隱含利息	25	676	51
	<u>13,938</u>	<u>15,146</u>	<u>12,398</u>

12. 董事酬金及僱員酬金

董事酬金

已付或應付董事之酬金如下：

	黃清海先生 千港元	高成明先生 千港元	李志剛先生 千港元	李漢生先生 千港元	總計 千港元	
二零零六年						
董事袍金	-	-	-	-	-	
薪金及其他福利	845	-	-	-	845	
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	
酬金總額	<u>845</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>845</u>	
	黃清海先生 千港元	王炳忠拿督 千港元	江木賢先生 千港元	李志剛先生 千港元	李漢生先生 千港元	總計 千港元
二零零七年						
董事袍金	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	812	-	-	-	-	812
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-
酬金總額	<u>812</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>812</u>
	黃清海先生 千港元	王炳忠拿督 千港元	江木賢先生 千港元	總計 千港元		
二零零八年						
董事袍金	-	-	-	-		
薪金及其他福利	1,056	-	-	1,056		
退休福利計劃供款	-	-	-	-		
酬金總額	<u>1,056</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,056</u>		

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，高成明先生辭任目標公司董事而李漢生先生獲委任為目標公司董事。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，李志剛先生及李漢生先生辭任目標公司董事而王炳忠拿督及江木賢先生獲委任為目標公司董事。

於有關期間，目標集團並無給予目標公司董事酬金，作為吸引其加入目標集團或於加入目標集團時之獎勵或作為離職補償。於有關期間，並無目標公司董事豁免任何酬金。

僱員酬金

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年，五名最高薪人士包括一名目標公司董事。於有關期間，餘下四名最高薪人士之酬金（個人少於1,000,000港元）如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他福利	1,294	1,360	1,835
與表現有關之花紅	95	114	-
退休福利計劃供款	28	33	40
	<u>1,417</u>	<u>1,507</u>	<u>1,875</u>

於有關期間，目標集團並無支付予五名最高薪人士酬金，作為吸引其加入目標集團或於加入目標集團時之獎勵。

按表現計算之花紅為上海水泥、王晁水泥及山東水泥採用的獎勵計劃。獎勵計劃標準為：

1. 溢利金額
2. 平均生產成本
3. 生產水泥及熟料的數量
4. 耗電量
5. 耗煤量
6. 逾期債務總額

各公司根據年度預算業績設定目標。倘於某月達到預定目標，則全體職員有權按各標準水平的規定及於該月個人經評估表現獲分配按表現計算之花紅。

13. 稅項（支出）撥回

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
本年度稅項			
— 中國企業所得稅	-	(4,044)	(6,576)
— 過往年度之超額撥備	-	-	2,976
	<u>-</u>	<u>(4,044)</u>	<u>(3,600)</u>
遞延稅項 (附註27)			
— 本年度	(7,197)	2,925	1,743
— 稅率變動的影響	-	2,519	-
	<u>(7,197)</u>	<u>5,444</u>	<u>1,743</u>
	<u>(7,197)</u>	<u>1,400</u>	<u>(1,857)</u>

由於上海水泥及王晁水泥於指定沿海城市從事製造業務，故彼等可享有27%的中國企業所得稅率。於二零零七年三月十六日，根據中國主席令第63號，中國頒佈中國企業所得稅法（「新法規」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒發了新法規的實施細則。自二零零八年一月一日起，新法規及實施細則將使上海水泥和王晁水泥的稅率由27%下調至25%。於二零零七年十二月三十一日，遞延稅項結餘已作調整，以反映預期適用於變現資產或結算負債的各有關期間之稅率。

中國企業所得稅乃按分別適用於各附屬公司之稅率計算。根據適用於外資企業之稅務法例，王晁水泥可由於二零零七年首個經營獲利年度起計兩年內獲豁免繳付中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%中國企業所得稅。根據新法規，該附屬公司可繼續享有此稅項減免安排，經稅項減免後於年內之中國企業所得稅已於賬內作出撥備。

由於目標集團於有關期間並無於香港產生應課稅溢利，故未計提香港利得稅撥備。於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過的二零零八年收入條例法案將公司利得稅率由17.5%調低至16.5%，由二零零八年／二零零九年課稅年度起生效。因此，香港利得稅乃按截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之稅率17.5%、17.5%及16.5%計算。

本年度之稅項與綜合收益賬之除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	31,914	36,860	57,585
以當地所得稅稅率 (二零零六年：27%、二零零七年：27%、 二零零八年：25%) 計算的稅項	(8,617)	(9,952)	(14,396)
不可用作扣除稅項支出之稅項影響	(2,595)	(1,435)	(1,242)
不可用作應課稅收入之稅項影響	3,062	4,384	4,616
尚未予以確認之稅項虧損之稅項影響	(284)	(3,738)	(759)
使用之前未確認稅項虧損對稅務之影響	767	2,833	61
中國附屬公司獲稅項豁免之影響	-	5,479	6,077
在其他司法權區經營之附屬公司 之不同稅率影響	470	1,310	1,179
過往年度超額撥備	-	-	2,976
因稅率下降而減少的期初遞延稅項負債	-	2,519	-
其他	-	-	(369)
稅項(支出)撥回	(7,197)	1,400	(1,857)

附註：當地稅率指於中國經營之主要集團公司之法定稅率。

14. 本年溢利

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
本年溢利乃經扣除(計入)			
以下各項目後計算：			
員工成本：			
董事酬金(附註11)	845	812	1,056
其他員工成本	18,443	18,443	22,036
退休福利計劃供款	4,235	4,914	5,067
	<u>23,523</u>	<u>24,169</u>	<u>28,159</u>
核數師酬金	1,053	794	1,067
確認為支出的存貨成本	324,339	390,415	509,121
採礦權之攤銷(包括在行政費用)	147	162	173
物業、廠房及設備之折舊	23,757	25,866	28,049
攤銷及折舊之總額	23,904	26,028	28,222
土地使用權之預付租賃款項釋出	374	411	439
出售物業、廠房及設備之虧損	224	-	23
有關下列之營業租賃租金：			
物業	524	569	790
廠房及機器	1,346	1,542	777
	<u>1,870</u>	<u>2,111</u>	<u>1,567</u>

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	廠房及機器 千港元	在建工程 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總額 千港元
成本							
於二零零六年一月一日	235,998	414	414,891	6,962	2,628	5,610	666,503
外匯調整影響	9,681	17	16,851	54	109	263	26,975
添置	1,860	-	1,564	4,419	115	1,802	9,760
出售／撤銷	(785)	-	(52)	-	(8)	(643)	(1,488)
重新分類	6,229	-	4,981	(11,210)	-	-	-
於二零零六年 十二月三十一日	252,983	431	438,235	225	2,844	7,032	701,750
外匯調整影響	16,148	28	28,059	14	182	449	44,880
添置	68	-	1,091	1,317	292	851	3,619
出售／撤銷	-	-	(263)	-	(16)	(223)	(502)
重新分類	47	-	111	(196)	38	-	-
於二零零七年 十二月三十一日	269,246	459	467,233	1,360	3,340	8,109	749,747
外匯調整影響	18,358	31	31,949	93	228	553	51,212
添置	2,861	-	3,399	10,225	74	618	17,177
出售／撤銷	(162)	-	(1,966)	-	(28)	(323)	(2,479)
重新分類	1,598	-	10,074	(11,678)	6	-	-
於二零零八年 十二月三十一日	291,901	490	510,689	-	3,620	8,957	815,657
累計折舊							
於二零零六年一月一日	56,122	301	161,466	-	1,642	2,644	222,175
外匯調整影響	2,480	13	6,960	-	74	125	9,652
年內撥備	7,495	43	15,194	-	267	758	23,757
於出售／註銷時撤除	(378)	-	(17)	-	(7)	(149)	(551)
於二零零六年 十二月三十一日	65,719	357	183,603	-	1,976	3,378	255,033
外匯調整影響	4,194	23	11,720	-	126	216	16,279
年內撥備	7,982	24	16,920	-	271	669	25,866
於出售／註銷時撤除	-	-	(237)	-	(14)	(201)	(452)
於二零零七年 十二月三十一日	77,895	404	212,006	-	2,359	4,062	296,726
外匯調整影響	5,311	28	14,458	-	161	277	20,235
年內撥備	8,667	40	18,320	-	283	739	28,049
於出售／註銷時撤除	(10)	-	(317)	-	(22)	(159)	(508)
於二零零八年 十二月三十一日	91,863	472	244,467	-	2,781	4,919	344,502
賬面值							
於二零零六年 十二月三十一日	187,264	74	254,632	225	868	3,654	446,717
於二零零七年 十二月三十一日	191,351	55	255,227	1,360	981	4,047	453,021
於二零零八年 十二月三十一日	200,038	18	266,222	-	839	4,038	471,155

以上物業、廠房及設備乃以直線法按以下年率拆舊：

樓宇	2.7% – 10%
租賃裝修	4.5% – 10%
廠房及機器	4% – 8%
傢俬、裝置及設備	15% – 20%
汽車	18% – 25%

目標集團之樓宇位於中國按中期租約租賃之土地。

於二零零八年十二月三十一日，目標集團抵押其賬面值約80,991,000港元（二零零六年及二零零七年：無）之物業，以作為授予第三者價值22,159,000港元（二零零六年及二零零七年：無）之銀行貸款中15,227,000港元（二零零六年及二零零七年：無）之抵押，其後該第三者向目標集團提供17,614,000港元之借款。

16. 土地使用權之預付租賃款項

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
目標集團就土地使用權之預付租賃款項包括：			
中期租約項下之中國之租賃土地	15,688	16,278	16,949
按報告目的分析：			
流動	387	411	439
非流動	15,301	15,867	16,510
	<u>15,688</u>	<u>16,278</u>	<u>16,949</u>

租賃土地根據直線法按餘下之租期攤銷。

於二零零八年十二月三十一日，目標集團抵押其賬面值如上之土地使用權（二零零六年及二零零七年：無），以作為價值約77,273,000港元（二零零六年及二零零七年：無）目標集團之借款之抵押。

17. 商譽及檢測商譽減值

	千港元
成本	
於二零零六年一月一日及二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日	83,618
減值	
於二零零六年一月一日及二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日	<u>14,139</u>
賬面值	
於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日	<u>69,479</u>

於業務合併收購之商譽乃於收購時分配至預期將從該業務合併中受惠之現金產生單位。於確認減值虧損前，商譽之賬面值為83,618,000港元並全數被分配至一從事分銷及製造水泥與熟料業務之附屬公司之現金產生單位（「該單位」）。

根據香港財務報告準則第3號之應用，目標集團每年檢測商譽減值，或倘有跡象顯示商譽有減值可能時，則更頻密檢測減值。

該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年內之折現率、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12.94%（二零零六年：8.56%；二零零七年：12.55%），該除稅前比率反映該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。

目標集團編製之現金流量預測，乃取自經管理層審批涵蓋五年期間之最近期財政預算案，推斷該單位於未來十年之現金流量及採用零增長率。

於有關期間，目標集團管理層認為包含商譽之該單位並無減值。

由於過去中國推行宏觀調控措施所造成的影響，加上市場的一些不明朗情況，於截至二零零五年十二月三十一日止年度內，目標集團已修訂其就該單位之現金流量預測。故此，該年度內該單位已透過確認商譽減值14,139,000港元，減至其可收回金額。

18. 採礦權

	千港元
成本	
於二零零六年及二零零七年一月一日	7,383
外匯調整影響	471
	<u>7,854</u>
於二零零七年十二月三十一日	7,854
外匯調整影響	535
	<u>8,389</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>8,389</u>
攤銷	
於二零零六年一月一日	86
外匯調整影響	8
年內攤銷	147
	<u>241</u>
於二零零六年十二月三十一日	241
外匯調整影響	15
年內攤銷	162
	<u>418</u>
於二零零七年十二月三十一日	418
外匯調整影響	28
年內攤銷	173
	<u>619</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>619</u>
賬面值	
於二零零六年十二月三十一日	<u>7,142</u>
於二零零七年十二月三十一日	<u>7,436</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>7,770</u>

此牌照為期10年並可以低費用申請延期10年或以上。董事認為該採礦權之攤銷乃按其50年之估計可使用年期以直線基準計算。

19. 待售物業

結餘乃指一間附屬公司上海水泥之貿易債務人轉讓多項物業以代替現金還款，而有關物業已登記至上海水泥名下。

20. 存貨

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
存貨包括下列項目：			
原料	22,493	29,048	35,852
在製品	3,266	4,354	6,147
製成品	9,672	5,148	5,997
	<u>35,431</u>	<u>38,550</u>	<u>47,996</u>

21. 貿易及其他應收賬款及按金

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	211,006	263,631	248,567
減：貿易應收款項之呆壞賬準備	29,239	30,666	32,198
	<u>181,767</u>	<u>232,965</u>	<u>216,369</u>
其他應收賬款及按金	24,691	22,965	24,113
減：其他應收賬款及按金之呆壞賬準備	13,939	14,828	15,857
	<u>10,752</u>	<u>8,137</u>	<u>8,256</u>
貿易及其他應收賬款及按金總額	<u>192,519</u>	<u>241,102</u>	<u>224,625</u>

目標集團給予其貿易客戶之信貸期一般由120日至一年不等。貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
0 – 90日	123,992	182,555	173,285
91 – 180日	25,228	30,539	33,830
181 – 365日	15,738	14,533	7,364
超過一年	16,809	5,338	1,890
	<u>181,767</u>	<u>232,965</u>	<u>216,369</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，貿易應收款項中包括已貼現及附有全面追索權之應收票據約15,453,000港元、50,321,000港元及32,740,000港元。由已貼現之應收票據所獲得之款項將被記錄為無抵押銀行借款（附註24）。

在接納任何新客戶前，目標集團評估潛在客戶之信貸和釐定客戶之信貸限額。客戶之限額每年審閱兩次。約99%（二零零六年及二零零七年：90%及98%）無逾期或減值之貿易應收款項。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團之貿易應收款項結餘內包括應收賬款，總賬面值分別約為16,809,000港元、5,338,000港元及1,890,000港元，於報告日已過期，目標集團並無就減值虧損作撥備。於二零零七年十二月三十一日，目標集團就該等結餘持有市場價值約4,000,000港元的汽車作抵押，而餘下結餘亦逐步地清還。該等應收款項之平均賬齡為518日（二零零六年及二零零七年：390日及502日）。

已過期但未減值之貿易應收款項之賬齡如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
超過一年	16,809	5,338	1,890
呆壞賬準備的變動			

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
年初結餘	40,213	43,178	45,494
匯兌差額	556	2,710	3,102
作為無法回收款項撇賬	5,583	1,730	244
年內回收款項	(3,174)	(2,124)	(785)
年終結餘	43,178	45,494	48,055

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團之呆壞賬準備內包括個別已減值貿易及其他應收賬款，總結餘約為5,583,000港元、1,730,000港元及244,000港元，原因是該等客戶已停業清盤或有財政困難。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押。

於二零零八年十二月三十一日，已抵押作為借款擔保之貿易應收款項賬面值約為3,409,000港元（二零零六年及二零零七年：無）。由貿易應收款項所獲得之款項將被記錄為抵押銀行借款（附註24）。

22. 已抵押短期銀行存款、銀行結存及現金

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，24,000,000港元、25,532,000港元及13,636,000港元之銀行存款已抵押予銀行，作為就應付供應商票據而獲得短期銀行融資之抵押品，因此歸類為流動資產。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年，已抵押短期銀行存款分別按固定年利率2.07%至2.25%、2.25%至3.42%及0.81%至3.42%計息。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年，銀行結存及現金包括現金及目標集團持有到期日少於三個月及分別按市場年利率1.99%至2.85%、0.01%至3.5%及0.01%至1.98%計息的銀行存款。

23. 貿易及其他應付賬款及已收按金

貿易及其他應付賬款及已收按金中包括貿易應付款項約47,908,000港元（二零零七年：81,642,000港元及二零零六年：69,560,000港元），其賬齡分析如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
0 – 90日	63,671	71,514	15,300
91 – 180日	3,336	5,315	29,505
181 – 365日	1,086	2,419	1,177
超過一年	1,467	2,394	1,926
	69,560	81,642	47,908

24. 借款

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，銀行貸款包括已貼現及附有全面追索權之應收票據分別約15,453,000港元、50,321,000港元及32,740,000港元。

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款	209,727	210,789	195,785
其他貸款	—	—	17,614
	<u>209,727</u>	<u>210,789</u>	<u>213,399</u>
抵押	—	—	169,296
無抵押	<u>209,727</u>	<u>210,789</u>	<u>44,103</u>
	<u>209,727</u>	<u>210,789</u>	<u>213,399</u>

以上借款之到期日如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
應要求或於一年內	123,727	210,789	203,058
多於一年但不超過兩年	15,000	—	—
多於兩年但不超過五年	<u>71,000</u>	<u>—</u>	<u>10,341</u>
	209,727	210,789	213,399
減：於一年內償還且列於流動負債之金額	<u>(123,727)</u>	<u>(210,789)</u>	<u>(203,058)</u>
於一年後到期之金額	<u>86,000</u>	<u>—</u>	<u>10,341</u>

於二零零八年十二月三十一日，約169,296,000港元銀行借款之抵押如下：

- (a) 其最終控股公司及目標公司提供的聯合擔保；
- (b) 於附註15披露之物業、廠房及設備；
- (c) 於附註16披露之土地使用權；及
- (d) 於附註21披露之貿易應收款項。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，概無任何抵押之借款。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，96,000,000港元、86,000,000港元及71,000,000港元之借款乃以港元（並非目標公司之功能貨幣）計值。

目標集團的定息借款和浮息借款的風險如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
定息借款：			
於一年內償還之銀行貸款	113,727	124,789	113,422
浮息借款：			
於一年內償還之銀行貸款	10,000	86,000	82,363
於一年後償還之銀行貸款	86,000	—	—
於一年內償還之其他貸款	—	—	7,273
多於二年但不超過五年償還之其他貸款	—	—	10,341
	96,000	86,000	99,977

計息的浮息借款每年變化如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
香港銀行同業拆息加1.5%	96,000	86,000	71,000
一年基準利率乘以160%	—	—	11,363
三年基準利率乘以120%	—	—	17,614
	96,000	86,000	99,977

目標集團借款的實際利率（亦與已訂約利率相同）範圍如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
實際利率：			
定息借款	5.62%–5.69%	7.03%–16.73%	4.83%–7.13%
浮息借款	5.88%–7.98%	5.31%–6.41%	4.08%–8.39%

金額約71,000,000港元（二零零六年：96,000,000港元及二零零七年：86,000,000港元）乃以港元（並非目標公司之功能貨幣）計值。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，就賬面值為86,000,000港元及71,000,000港元的銀行貸款而言，目標集團違反銀行貸款其中一項有關其最終控股公司負債權益比率的條款。於二零零八年五月五日和二零零八年十一月十二日，貸款人已同意豁免由於分別截至二零零七年十二月三十一日和二零零八年六月三十日違反了借款條款而要求即時還款的權利。關於截至二零零八年十二月三十一日之違規，最終控股公司董事知會貸款人及開始與相關銀行重新商討貸款條款。截至刊發財務資料日期，該等磋商未有定案。由於截至結算日貸款人並未同意放棄要求即時還款的權利，貸款已於財務資料分類為流動負債。

25. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值1港元之普通股		
法定股本：		
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日	10,000,000	10,000
已發行及繳足：		
於二零零六年一月一日、二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日	10,000,000	10,000

26. 購股權計劃

賣方（最終控股公司）之購股權計劃（「購股權計劃」）已根據於二零零二年五月二十三日通過之決議案經由賣方股東採納，採納購股權計劃之主要目的為向參與者提供購入賣方擁有權益之機會，鼓勵參與者朝著提升賣方及其股份之價值，使賣方及全體股東受惠。購股權計劃並將於二零一二年五月二十二日屆滿。

根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權涉及之股份總數不得超過股東批准購股權計劃當日賣方已發行股份之10%（「計劃授權限額」），或倘該10%限制重續，則為股東批准更新計劃授權限額當日之賣方已發行股份之10%。根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出但尚未行使購股權及有待行使之所有購股權於行使時可發行之賣方股份總數最多不得超過賣方不時之已發行股份總數之30%。除非獲得賣方股東事先批准，否則任何一年內向任何個人可能授出之購股權涉及之股份不得超過賣方當時已發行股份之1%。每次向任何董事、主要行政人員或主要股東授出購股權均須得到獨立非執行董事批准。倘於截至授出日期前12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士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賣方股份數目超過賣方已發行股本之0.1%及其價值超過5,000,000港元，則須先得到賣方股東批准。

所授出購股權須於授出日期起計21日內獲接納，並須就每份購股權繳付10港元。購股權可於賣方董事會指定之期間內隨時根據購股權計劃之條款行使，惟行使期不得超過獲授購股權後10年。行使價由賣方董事釐定，並不低於賣方股份於授出日期在聯交所之收市價及緊接授出日期前五個營業日股份之平均收市價（以較高者為準）。

下表披露目標公司董事於年內持有之賣方購股權詳情及有關持有情況之變動：

	購股權數目				於二零零八年 一月一日及 二零零八年 十二月三十一日 尚未行使
	於 二零零六年 一月一日 尚未行使	於 二零零六年 年內註銷	於 二零零七年 一月一日 尚未行使	於 二零零七年 年內失效	
由董事持有	6,100,000	(4,600,000)	1,500,000	(1,500,000)	-

有關購股權於二零零四年一月二十八日至二零一三年七月二十七日可以行使價0.70港元行使。

於有關期間，概無任何購股權由目標集團之其他僱員持有。

27. 遞延稅項

於結算日及年內有關暫時差額之已確認遞延稅項負債（資產）詳情如下：

	加速稅務折舊	呆壞賬準備	其他	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	32,241	(9,285)	883	23,839
匯兌差額	1,351	(195)	–	1,156
於年內自收益扣除（計入）	<u>1,867</u>	<u>5,336</u>	<u>(6)</u>	<u>7,197</u>
於二零零六年十二月三十一日	35,459	(4,144)	877	32,192
匯兌差額	2,263	(265)	–	1,998
稅率改變之影響	(2,794)	327	(52)	(2,519)
於年內自收益撥回	<u>(1,996)</u>	<u>(748)</u>	<u>(181)</u>	<u>(2,925)</u>
於二零零七年十二月三十一日	32,932	(4,830)	644	28,746
匯兌差額	2,245	(329)	–	1,916
於年內自收益（計入）扣除	<u>(2,150)</u>	<u>369</u>	<u>38</u>	<u>(1,743)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>33,027</u>	<u>(4,790)</u>	<u>682</u>	<u>28,919</u>

根據中國新法律，由二零零八年一月一日起，須就中國附屬公司賺取之溢利所宣派之股息繳納預扣稅。在財務資料中，並無就二零零八年十二月三十一日中國附屬公司之未分配溢利產生之暫時差異96,676,000港元作出遞延稅項撥備，原因為該等附屬公司之股息政策由目標公司控制，且有可能不會在可見將來分配有關溢利。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團分別估計有可抵銷未來溢利之未動用稅項虧損11,407,000港元、14,048,000港元及16,722,000港元。由於無法預知未來溢利，因此並無確認遞延稅項資產。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，未使用稅務虧損分別1,379,000港元、14,091,000港元及11,329,000港元將會在二零一二年屆滿，餘下之未使用稅務虧損則可無限期結轉。

28. 退休福利計劃

目標集團之國內僱員乃當地政府運作之國家管理退休福利計劃之成員。目標集團須向該退休福利計劃按僱員之薪金成本作出20%至22%供款。目標集團就該退休福利計劃之承擔僅為作出定額供款。

於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各年，目標集團分別就退休福利計劃作出供款總額4,235,000港元、4,914,000港元及5,067,000港元。

29. 出售附屬公司

於二零零七年四月二十七日，目標集團訂立買賣協議，以總代價1,000,000港元出售其經營物業投資之附屬公司Year Invest Investments Limited及其附屬公司予一位獨立第三方。於出售當日該等附屬公司之負債淨值詳情如下：

	千港元
出售負債淨值	
貿易及其他應收賬款	1,144
按金及預付款項	11
其他應付款項	(1,534)
	(379)
出售收益	1,379
總代價	1,000
支付方式：	
現金代價	1,000
出售所產生之現金流入淨額：	
現金代價	1,000

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，以上已出售附屬公司為目標集團之投資業務貢獻1,000,000港元。

30. 營業租賃承擔

於二零零一年六月，目標集團與中國之第三方訂立一項安排以租用其水泥生產設施，為期二十年。其他營業租賃及租金按平均二至八年之租期磋商。

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
營業租賃項下於年內確認為 支出之最低租賃款項	1,870	2,111	1,566

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團承諾根據上述安排及其他有關樓宇和物業、廠房及設備之不可撤銷營業租賃支付未來最低租金：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	579	1,543	1,648
超過一年但少於五年	-	6,170	6,591
超過五年	-	13,036	12,277
	579	20,749	20,516

31. 資本承擔

於結算日，目標集團有以下資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
有關購置物業、廠房及設備之已訂約但 未於財務資料撥備之資本支出承擔	—	—	6,801

32. 或然負債

目標公司及其最終控股公司向一金融機構作出聯合擔保以擔保最終控股公司獲授之貸款融資。目標公司並無就所提供相關擔保向其最終控股公司收取任何費用。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，於被要求全數代還擔保時須予支付之總金額分別為零、220,000,000港元及262,500,000港元。於各結算日，最終控股公司已動用而尚未於目標集團之綜合資產負債表中確認為負債之銀行融資如下：

	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
最終控股公司已動用之融資	—	220,000	262,500

33. 有關連人士交易

- 於一九九五年十二月十六日，目標公司之附屬公司上海水泥與持有上海水泥40%權益之少數股東上海水泥廠（「上海水泥廠」）訂立租約協議。根據租約，上海水泥每年應向上海水泥廠支付租用費，其中包括(1)固定資產租用費（主要根據按租約協議租用之物業、廠房及設備之折舊另加約10%溢價計算）；及(2)使用費（主要根據訂約協議各方於簽署租約協議時同意出售之原料數量及有關原料之適當單價計算）。上海水泥廠亦同時使用相關資產。於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各年，上海水泥向上海水泥廠支付之租用費總額分別為5,769,000港元、6,631,000港元及6,747,000港元。
- 於二零零二年七月，賣方與 貴公司（當時之最終控股公司）就作出對應擔保安排訂立總協議（「總協議」）。據此，目標集團向 貴公司之中國附屬公司（「貴集團」）之若干借款提供擔保，而 貴集團則向目標集團若干於中國之借款提供擔保。有關各方可按擔保本金總額收取年息1厘之擔保費。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團並無為 貴集團於中國之借款提供擔保。於二零零六年及二零零七年十二月三十一日， 貴集團分別為上海水泥於中國之借款提供49,105,000港元及10,638,000港元之擔保。由於總協議已於二零零八年期間屆滿，故 貴集團於二零零八年十二月三十一日並無為上海水泥於中國之借款提供任何擔保。擔保費收入及支出詳情載於下表。截至二零零六年十二月三十一日止年度，最終控股公司兩名董事同時為 貴公司董事。截至二零零七年十二月三十一日止年度，最終控股公司一名董事（亦為 貴公司之董事）於二零零七年七月四日辭任。

此外，目標集團曾進行之其他關連交易如下：

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
(i) 同系附屬公司 (附註)			
管理費開支	724	356	—
擔保費支出	363	181	—
擔保費收入	213	—	—
(ii) 對目標集團有重要影響力之 賣方主要股東之一間附屬公司			
行政費開支	—	777	1,506
(iii) 最終控股公司 (附註)			
擔保費支出	82	478	—

附註：此等交易發生於二零零六年一月一日至二零零七年六月二十八日，貴公司不再為目標集團最終控股公司之前。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，目標集團有以下重大有關連人士餘額：

	附註	於十二月三十一日		
		二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
流動資產				
應收同系附屬公司款項	a	42,625	41,143	29,257
應收一少數股東款項	a	—	1,281	—
流動負債				
應付一少數股東股息	b	—	738	—
應付同系附屬公司款項	b	14,451	14,392	15,003
應付直接控股公司款項	b	289,721	285,652	289,630
應付最終控股公司款項	b, e	6,041	—	—
應付前最終控制公司款項	b, e	—	12,988	14,641
應付一少數股東款項	b	4,974	—	4,876
應付關連公司款項	b, d	935	777	2,283
非流動負債				
應付一少數股東款項	c	494	400	450
應付同系附屬公司款項	c	203	—	—

附註：

- (a) 該結餘為無抵押、免息及預期將於一年內償還。
- (b) 該結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (c) 應付同系附屬公司款項及應付一少數股東款項為無抵押、免息及須於二零四三年或之前償還。該等金額於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年之實際年利率為5.58%。

- (d) 該等關連公司由賣方一名主要股東擁有。於二零零九年三月六日，該賣方之主要股東出售其於賣方之股票予一獨立第三方。
- (e) 此等乃應付 貴公司之結餘，而 貴公司於二零零七年六月二十八日不再為目標集團之最終控股公司。因此，於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之結餘12,988,000港元及14,641,000港元分類為應付前最終控股公司款項。
- (f) 應收同系附屬公司款項、應付同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項中，分別約15,347,000港元（二零零六年：16,059,000港元及二零零七年：14,363,000港元）、15,003,000港元（二零零六年：12,945,000港元及二零零七年：14,392,000港元）及286,767,000港元（二零零六年：289,630,000港元及二零零七年：285,652,000港元）乃以港元（並非目標集團之功能貨幣）計值。

34. 結算日後事項

於二零零九年五月二十一日，最終控股公司與Sunwealth Holdings Limited（「Sunwealth」）訂立協議，據此，Sunwealth將收購目標公司全部已發行股本及截至二零零九年五月二十一日目標公司欠負最終控股公司之全部股東貸款，總代價為200,000,000港元。該交易須待最終控股公司股東批准後方可作實。

35. 每股盈利

就本報告而言，有關每股盈利之資料意義不大，是故並未於此列報。

(B) 結算日後財務報表

目標集團、目標公司及構成目標集團的任何其他公司概無就二零零八年十二月三十一日以後任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
天安中國投資有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零九年六月二十九日

1. 貴集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行編製之報告全文，以供載入本通函。以下會計師報告之副本可供查閱。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

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

敬啟者：

致天安中國投資有限公司董事

吾等謹就收購上聯水泥集團有限公司之全部已發行股本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」）之未經審核備考資產負債表（乃由貴公司董事僅為說明用途而編製），以便就收購事項可能如何影響所呈列之財務資料提供資料，以供載入日期為二零零九年六月二十九日之通函（「通函」）附錄三。未經審核備考資產負債表之編製基準載於本通函第126至第129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資產負債表。

吾等之責任是根據上市規則第四章第29(7)段之規定，對未經審核備考資產負債表出具意見，並向閣下報告。對於就編製未經審核備考資產負債表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資產負債表。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，就未經審核備考資產負債表已由貴公司董事按所述基準妥善編製，該基準符合經擴大集團的會計政策，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資產負債表而言，有關調整乃屬適當。

未經審核備考資產負債表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，亦不一定能反映經擴大集團於二零零八年十二月三十一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。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
天安中國投資有限公司

列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零九年六月二十九日

2. 經擴大集團之未經審核備考資產負債報表

以下為根據本集團之過往綜合資產負債表以及上聯水泥集團有限公司（「目標集團」）之過往綜合資產負債表編製之經擴大集團緊隨收購事項完成後之未經審核備考資產及負債報表（並已作出下文附註所述之進一步調整），旨在說明該等交易對本集團資產及負債之影響，猶如該等交易已於二零零八年十二月三十一日進行。

未經審核備考資產及負債報表僅為說明之用而編製，因其假設性質使然，未必可真實反映本集團於該等交易在二零零八年十二月三十一日或任何未來日子完成之後之財務狀況。

本集團於二零零八年十二月三十一日之過往綜合資產負債表以及目標集團於二零零八年十二月三十一日之過往綜合資產負債表乃分別摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之已刊發年報及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

	本集團	目標集團	備考調整	附註	經擴大集團
	千港元	千港元	千港元		千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)		(未經審核)
非流動資產					
物業、廠房及設備	153,979	471,155			625,134
投資物業	4,352,200	-			4,352,200
待發展物業	3,388,544	-			3,388,544
收購待發展物業之按金	1,327,907	-			1,327,907
土地使用權預付租賃款項	53,980	16,510			70,490
於聯營公司之權益	254,945	-			254,945
於共同控制公司之權益	721,499	-			721,499
可供出售投資	17,583	-			17,583
商譽	640	69,479			70,119
採礦權	-	7,770			7,770
遞延稅項資產	7,303	-			7,303
	<u>10,278,580</u>	<u>564,914</u>	<u>-</u>		<u>10,843,494</u>

	本集團 千港元 (經審核)	目標集團 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	經擴大集團 千港元 (未經審核)
流動資產					
物業存貨					
— 發展中	628,224	—			628,224
— 已竣工	477,097	1,333			478,430
存貨	996	47,996			48,992
共同控制公司欠款	172,392	—			172,392
少數股東欠款	24,320	—			24,320
應收同系附屬公司款項	—	29,257	(29,257)	(iii)	—
應收貸款	165,650	—			165,650
貿易及其他應收賬款、					
按金及預付款	199,490	242,952	(14,641)	(iv)	427,801
土地使用權預付租賃款項	896	439			1,335
持作買賣投資	22,513	—			22,513
預繳稅項	26,577	721			27,298
用作抵押之銀行存款	600,672	13,636			614,308
銀行結存及現金	1,892,715	59,161	(200,000)	(i)	1,751,876
	4,211,542	395,495	(243,898)		4,363,139
分類為待售之資產	445,901	—			445,901
	4,657,443	395,495	(243,898)		4,809,040

	本集團 千港元 (經審核)	目標集團 千港元 (經審核)	備考調整 千港元 (未經審核)	附註	經擴大集團 千港元 (未經審核)
流動負債					
貿易及其他應付賬款	901,422	78,949	2,283	(v)	982,654
預售樓宇按金	78,748	–			78,748
稅項負債	428,929	33			428,962
應付少數股東股息	453	–			453
應付同系附屬公司款項	–	15,003	(15,003)	(iii)	–
應付直接控股公司款項	–	289,630	(289,630)	(iii)	–
應付 貴集團款項	–	14,641	(14,641)	(iv)	–
應付一少數股東款項	–	4,876	(4,876)	(v)	–
應付關連公司款項	–	2,283	(2,283)	(v)	–
付息借款	297,618	203,058			500,676
免息借款	166,770	–	4,876	(v)	171,646
衍生財務工具	9,066	–			9,066
	<u>1,883,006</u>	<u>608,473</u>	<u>(319,274)</u>		<u>2,172,205</u>
分類為待售之負債	<u>178,701</u>	<u>–</u>			<u>178,701</u>
	<u>2,061,707</u>	<u>608,473</u>	<u>(319,274)</u>		<u>2,350,906</u>
流動資產(負債)淨值	<u>2,595,736</u>	<u>(212,978)</u>	<u>75,376</u>		<u>2,458,134</u>
總資產減流動負債	<u>12,874,316</u>	<u>351,936</u>	<u>75,376</u>		<u>13,301,628</u>
非流動負債					
應付一少數股東款項	–	450	(450)	(v)	–
付息借款	1,446,378	10,341			1,456,719
免息借款	–	–	450	(v)	450
一名租戶之遞延租金收入	106,247	–			106,247
租戶之租金按金	10,444	–			10,444
遞延稅項負債	<u>1,172,926</u>	<u>28,919</u>			<u>1,201,845</u>
	<u>2,735,995</u>	<u>39,710</u>	<u>–</u>		<u>2,775,705</u>
資產淨值	<u>10,138,321</u>	<u>312,226</u>	<u>75,376</u>		<u>10,525,923</u>

附註：

- (i) 有關調整指假設以現金支付收購事項之現金代價200,000,000港元。可識別資產淨值之公允價值超逾成本之差額約194,720,000港元乃假設因收購事項而產生，其詳情載列如下：

	千港元
總代價	200,000
所收購目標集團之可識別資產淨值 (扣除少數股東權益192,882,000港元後)	(119,344)
轉讓股東貸款	<u>(275,376)</u>
差額	<u><u>(194,720)</u></u>

由於目標集團於完成日期之可識別資產、負債及或然負債之公允價值可能與其於二零零八年十二月三十一日之賬面值有重大差別，故收購事項所產生之差額可能與上文所示之估計金額不同。股東貸款於二零零八年十二月三十一日之後並無重大還款。

- (ii) 目標集團之可識別資產、負債及或然負債之正式估值將於收購事項完成當日進行，而彼等之公允價值或會與編製本備考資產負債表所採用者不同。
- (iii) 有關調整指撤銷於二零零八年十二月三十一日向上海聯合水泥股份有限公司提供合共約275,376,000港元之股東貸款，該等股東貸款已於收購事項中被本集團收購。股東貸款轉讓包括目標集團之會計師報告中應收同系附屬公司款項、應付同系附屬公司款項及應付直接控股公司款項之總額。
- (iv) 有關調整指撤銷本集團與目標集團之間之結餘。應收目標集團款項乃於 貴集團之綜合資產負債表中歸類為貿易及其他應收賬款、按金及預付款。
- (v) 有關調整指重新分類有關結餘，以符合本集團財務報表之呈報方式。
- (vi) 概無作出任何調整以反映二零零八年十二月三十一日之後訂立之任何買賣或其他交易。

1. 債務聲明

於二零零九年四月三十日（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，經擴大集團之未償還借貸約2,104,289,000港元，當中包括有抵押銀行貸款約1,817,624,000港元，其他有抵押貸款約16,932,000港元，無抵押銀行貸款約82,550,000港元，若干少數股東之無抵押貸款約58,836,000港元，來自共同控制公司之無抵押貸款約65,928,000港元，來自聯營公司之無抵押貸款約22,820,000港元，衍生財務工具約2,519,000港元及其他無抵押貸款約37,080,000港元。經擴大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、土地使用權、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨、投資物業及貿易應收賬款）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四月二十六日所頒佈之閒置土地處置法之規則。於二零零九年四月三十日，一項賬面值約為125,013,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一位前少數股東向該附屬公司提出法律訴訟，以致延誤發展。該法律訴訟已完結，經擴大集團屬意繼續發展該物業。另一賬面值約為178,203,000港元之待發展物業可能被界定為閒置土地。經擴大集團現正與當地機關緊密洽商防止有關分類，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，經擴大集團就物業買家及關連公司獲取銀行信貸而作出擔保產生之或有負債總額約166,253,000港元。經擴大集團亦與物業買家、於一項收購事項中聲稱為賣方之實益擁有人之一方、合營夥伴及承建商進行之訴訟而產生索償，訴訟詳情載於本通函附錄五「訴訟」一節。

除以上所述或本通函另行披露者外，於二零零九年四月三十日營業時間結束時，經擴大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、擔保與否）、任何按揭或收費或其他重大或有負債或擔保。

外幣金額已按二零零九年四月三十日營業時間結束時之當時匯率換算為港元。

自二零零九年四月三十日營業時間結束以來，董事並不知悉經擴大集團之債務及或有負債有任何重大變動。

2. 營運資金

董事認為，在並無不可預見之情況下，計及經擴大集團可動用之財政資源（包括內部籌集資金），經擴大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。

3. 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二零零八年十二月三十一日（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。

4. 經擴大集團財務及貿易展望

董事會相信二零零九年的經濟環境將維持在不景氣及暗淡中偶有曙光。已發展國家的政府正力圖解決其金融行業的問題，此舉若然成功，將預示二零零九年下半年及以後的好轉。經擴大集團對中國經濟的長遠前景仍然滿懷信心，並將繼續立足於有利地位以迎接中國房地產及建築市場的復甦。預計屆時建築物料需求將呈現強勁勢頭。董事會相信目前市況創造了收購建築物料製造及生產業務之良機。

本集團預期可擴展業務範圍至於中國製造及分銷建築物料。透過把本集團業務多樣化，董事會亦預期可拓展其收入來源，增加其於中國之客戶基礎，並透過直接管理目標集團之製造及分銷產品業務及協助擴闊採購本集團建設項目之物料，達至垂直整合之經濟效益。

董事會相信憑藉其雄厚實力，預期能夠推行其既定策略及目標，為全體股東爭取利益。

5. 目標集團業績之管理層討論及分析

業務回顧

目標集團主要業務為生產及銷售水泥及熟料，並以中國大陸為主要市場。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，目標集團水泥及熟料業務的營業額為552,847,000港元（二零零七年：420,683,000港元及二零零六年：367,691,000港元），及目標公司股東應佔溢利為47,702,000港元（二零零七年：31,673,000港元及二零零六年：18,666,000港元）。於二零零八年年度內，水泥及熟料的總銷量下降至2,164,000噸（二零零七年：2,439,000噸及二零零六年：2,186,000噸）。

1. 上海水泥

於二零零八年，上海水泥的營業額及銷量分別為322,803,000港元（二零零七年：255,737,000港元及二零零六年：220,653,000港元）及981,000噸（二零零七年：995,000噸及二零零六年：956,000噸）。分類業績溢利為23,248,000港元（二零零七年：13,294,000港元及二零零六年：24,616,000港元）。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，面對競爭激烈的市場環境，上海水泥持續致力於生產流程的營運效率，煤炭、石膏及電力消耗顯著減少。除循環使用城市廢料外，上海水泥亦就處理水泥生產中廢料焚化廠產生的灰燼承擔上海市科學技術委員會的科研項目。

2. 山東水泥

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，山東水泥錄得營業額74,021,000港元（二零零七年：20,456,000港元及二零零六年：60,197,000港元）及銷量291,000噸（二零零七年：351,000噸及二零零六年：368,000噸）。分類業績溢利為1,016,000港元（二零零七年：虧損10,108,000港元及二零零六年：溢利3,709,000港元），業績改善主要是由於致力於水泥研磨、生產方法合理化及合理配置員工，從而削減成本並提升質量所致。

3. 王晁水泥

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，王晁水泥錄得營業額156,023,000港元（二零零七年：144,490,000港元及二零零六年：86,841,000港元）及銷量892,000噸（二零零七年：1,093,000噸及二零零六年：862,000噸）。分類業績溢利為25,373,000港元（二零零七年：19,999,000港元及二零零六年：4,465,000港元）。王晁水泥持續致力於改進員工及薪酬制度，從而削減成本及提升質量，並在水泥生產中堅持使用廢料循環利用技術。

財務回顧

流動資金、財務來源及資本架構

目標集團之資本開支，日常營運及投資乃主要以其業務所產生之現金及獲主要往來銀行及金融機構授予之貸款提供資金。於二零零八年十二月三十一日，目標集團維持現金儲備72,797,000港元（二零零七年：61,304,000港元及二零零六年：64,260,000港元），包括用作抵押之短期銀行存款13,636,000港元（二零零七年：25,532,000港元及二零零六年：24,000,000港元）。於二零零八年十二月三十一日，目標公司之權益總額為312,226,000港元（二零零七年：256,759,000港元及二零零六年：213,069,000港元），其中借貸總額為213,399,000港元（二零零七年：210,789,000港元及二零零六年：209,727,000港元）。流動負債淨額乃因賣方所提供之貸款所致。目標集團於二零零八年十二月三十一日之資本負債比率（負債淨額與權益總額之比率）為約45%（二零零七年：58%及二零零六年：68%）。於二零零八年十二月三十一日，目標集團約53%（二零零七年：59%及二零零六年：54%）之借貸乃按固定利率計息，而餘下借貸則按浮動利率計息。

對沖活動

根據賣方所提供之資料，於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團並未採用任何財務工具作對沖用途，及概無任何外幣投資淨額與外幣借貸及其他對沖工具作對沖。

外匯波動

目標集團之業務主要位於中國大陸，而其交易、相關營運資本及借款則主要以人民幣及港元計值。目標集團會監控其外匯風險，並會在必要時考慮對沖重大貨幣風險。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，賬面值分別為約80,991,000港元（二零零七年及二零零六年：無）、16,949,000港元（二零零七年及二零零六年：無）、3,409,000港元（二零零七年及二零零六年：無）及13,636,000港元（二零零七年：25,532,000港元及二零零六年：24,000,000港元）之樓宇、土地使用權、貿易應收賬款及短期銀行存款，已抵押予銀行及金融機構，主要作為目標集團獲授短期信貸融資之抵押品。

重大收購及出售

根據賣方所提供之資料，於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團並無進行有關附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，目標集團（包括其附屬公司但不包括其聯營公司）僱用556名（二零零七年：631名及二零零六年：665名）僱員。目標集團之薪酬政策乃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。此等政策會作定期檢討。

或然負債

目標公司與賣方向一金融機構作出聯合擔保以擔保賣方獲授之貸款融資。目標公司並無就所提供相關擔保向賣方收取任何費用。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，於被要求全數代還擔保時將予支付之總金額分別為零、220,000,000港元及262,500,000港元。

未來投資

根據賣方所提供之資料，於最後實際可行日期，目標集團並無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

前景

鑑於消費者及投資者信心薄弱，再加上中國股市及物業市場持續調整，預計二零零九年將充滿艱難。隨著國家落實人民幣4萬億元之財政刺激方案以及地方實施人民幣18萬億元之輔助投資項目，復甦跡象已經出現。

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. 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或淡倉（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或淡倉；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或淡倉：

董事姓名	持有股份及 相關股份之數目	佔有關 已發行股本之 概約百分比	權益性質
李成輝	652,602,215 (附註1及3)	43.31%	其他權益
馬申	72,975 (附註2及3)	0.005%	個人權益 (作為實益擁有人持有)

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之信託人。彼等透過Lee and Lee Trust合共持有聯合集團有限公司（「聯合集團」）已發行股本約44.54%權益，故被視作擁有聯合集團所持有之本公司股份及相關股份之權益。有關權益包括持有(i)563,193,096股股份；及(ii)89,409,119份本公司之認股權證（「認股權證」）而產生之本公司89,409,119股相關股份之權益。
- 有關權益包括持有(i)62,550股股份；及(ii)10,425份認股權證而產生之本公司10,425股相關股份之權益。
- 認股權證賦予其持有人權利，可於二零零八年一月二日至二零一零年一月二日（包括首尾兩天）之期間任何時間內按初步認購價每股10港元（可予調整）認購本公司繳足股款之股份。
- 上述所有權益均屬好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條規定所存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

除上文披露者外，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。

3. 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及相關股份權益

股東名稱	持有股份及相關股份之數目				佔有關 已發行股本之 概約百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	法團權益 (受控法團 之權益)	其他權益	權益總額	
新鴻基有限公司 (「新鴻基」)	652,602,215 (附註1)	-	-	652,602,215	43.31%
聯合地產(香港)有限公司 (「聯合地產」)	-	652,602,215 (附註2)	-	652,602,215 (附註3)	43.31%
聯合集團有限公司 (「聯合集團」)	-	652,602,215 (附註4)	-	652,602,215 (附註3)	43.31%
Lee and Lee Trust	-	652,602,215 (附註5)	-	652,602,215 (附註3)	43.31%
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	-	-	421,637,676 (作為投資 管理人持有)	421,637,676 (附註6)	27.98%
John Zwaanstra	-	421,637,676 (附註7)	-	421,637,676 (附註8)	27.98%
Penta Asia Fund, Ltd. (「Penta Asia」)	-	150,612,485 (附註9)	-	150,612,485 (附註10)	9.99%
Todd Zwaanstra	-	150,612,485 (附註9)	-	150,612,485 (附註10)	9.99%
Mercurius GP LLC (「Mercurius」)	-	-	-	150,612,485 (附註11)	9.99%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	88,723,953	-	-	88,723,953 (附註12)	5.89%

股東名稱	持有股份及相關股份之數目				佔有關 已發行股本之 概約百分比
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	法團權益 (受控法團 之權益)	其他權益	權益總額	
高盛集團有限公司 (「高盛」)	-	189,103,620	-	189,103,620 (附註13)	12.47%
UBS AG	1,728,000	-	150,122,658	151,850,658 (附註14)	10.08%
ORIX Corporation	122,500,000	-	-	122,500,000 (附註15)	8.11%

附註：

- 有關權益包括持有(i)563,193,096股股份；及(ii)89,409,119份認股權證而產生之本公司89,409,119股相關股份之權益。董事李成偉先生亦為新鴻基之非執行董事。
- 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61.90%權益，故被視作擁有新鴻基所持有之本公司股份及相關股份之權益。董事李成偉先生及李志剛先生亦為聯合地產之執行董事。
- 此數字指新鴻基持有之同一批563,193,096股股份及89,409,119份認股權證而產生之本公司89,409,119股相關股份之相同權益。
- 聯合集團擁有聯合地產已發行股本約74.36%權益，故被視作擁有聯合地產所持有之本公司股份及相關股份之權益。董事李成輝先生及勞景祐先生亦為聯合集團之執行董事。
- 董事李成輝先生與李淑慧女士及李成煌先生為全權信託Lee and Lee Trust之信託人，彼等合共持有聯合集團已發行股本約44.54%權益，故被視作擁有聯合集團所持有之本公司股份及相關股份之權益。
- 該等權益包括(i)410,355,476股股份之權益；(ii)相當於4,560,000股本公司相關股份之本公司非上市以現金結算之衍生工具之權益；及(iii)6,722,200份認股權證而產生之本公司6,722,200股相關股份之權益。
- 此數字指Penta持有之同一批(i) 410,355,476股股份；(ii)相當於4,560,000股本公司相關股份之本公司非上市以現金結算之衍生工具；及(iii)6,722,200份認股權證而產生之本公司6,722,200股相關股份之相同權益。
- John Zwaanstra先生透過其於Penta之100%權益而被視作擁有該等本公司股份及相關股份之權益。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所持有之本公司股份及相關股份之權益。
- 此為Penta及John Zwaanstra先生部份重複之權益，並包括(i)142,682,918股股份之權益；(ii)相當於1,621,000股本公司相關股份之本公司非上市以現金結算之衍生工具之權益；及(iii)6,308,567份認股權證而產生之本公司6,308,567股相關股份之權益。

10. 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所持有之本公司股份及相關股份之權益。
11. Mercurius為Mercurius Trust之成立人, 因此, 被視作擁有Todd Zwaanstra先生及Mercurius Trust所持有之本公司股份及相關股份之權益。
12. 此為Penta透過其控制之管理賬戶(Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.) 部份重複之權益, 並包括:(i) 78,026,358股股份之權益; 及(ii)10,697,595份認股權證而產生之本公司10,697,595股相關股份之權益。
13. 高盛透過其多家聯屬公司(包括Sky (Delaware) LLC、Sky (Cayman) Ltd.及Elevatech Limited) 被視為擁有(i)135,350,763股股份; (ii)相當於36,400,000股股份之本公司非上市以現金結算之衍生工具; 及(iii)17,352,857份認股權證而產生之本公司17,352,857股相關股份之經濟權益。
14. 有關權益包括持有151,850,658股股份, 當中包括可產生16,715,200股本公司相關股份權益之本公司上市以實物結算之衍生工具。
15. 有關權益包括持有(i)105,000,000股股份; 及(ii)17,500,000份認股權證而產生之本公司17,500,000股相關股份之權益。
16. 上述所有權益皆屬好倉。於最後實際可行日期, 根據證券及期貨條例第336條規定所須存置之登記冊所載, 並無淡倉記錄。

(b) 於經擴大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	持股份數目	佔有關
			已發行股本之 概約百分比
賢輝發展有限公司	偉慶有限公司	25,428,948股 A股及 295,690,440股 B股	25.08% [△]

△ 投票權權益

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	持股份數目	佔有關 已發行股本之 概約百分比
Asia Coast Investments Limited	Lead Step Holdings Limited	2,121,212	15.15%
AII-Shanghai	ASO Corporation	2,562,750	16.67%

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	持股份數目	佔有關 已發行股本之 概約百分比
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%
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	肇慶市七星發展公司	不適用	12%
上海水泥	上海水泥廠	不適用	40%

4. 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。

5. 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）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借貸及物業投資之業務；
- (b) 李成偉先生及李志剛先生為聯合地產之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資之業務；
- (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借貸、物業發展與投資之業務。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，該公司部份從事借貸之業務；及
- (d) 李成輝先生為Lee and Lee Trust之信託人之一，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、聯合地產及新鴻基各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部份從事借貸、物業發展與投資之業務。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而有競爭性權益，彼等仍會履行其受託人的責任，以確保彼等於任何時候均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

6. 訴訟

除下文披露者外，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物業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59,466,000港元及賠償。賬面值為42,613,000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。該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71,248,000港元。於二零零七年十二月，雙方達成有條件和解協議。於二零零八年四月，訂約方同意修訂有條件和解協議，據此物業買家同意就有關案件進行和解，條件是本集團須安排以物業買家之名義發出標的物業之產權證，並將標的物業移交物業買家。預期現由法庭存管之物業將於和解完成後交還本集團；
- (b) 若干承建商起訴本公司之附屬公司，要求索償有爭議的未付建築費及賠償共約5,297,000港元。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；
- (c) 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約28,784,000港元。有關仲裁仍在進行，但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；
- (d) 於一九九八年，本公司收購一間於中國持有一幅土地之附屬公司，部份代價乃透過將本公司於一間共同控制公司之權益出售予賣方之方式支付。聲稱為該賣方之實益擁有人之人士已向本公司提出法律訴訟，本公司就此於二零零八年三月收到法院傳票，由於本公司並無實際將該共同控制公司之權益之法定業權轉讓予賣方，因此買方要求履行轉讓共同控制公司之權益，並索償21,636,000港元之等值人民幣損失另加利息及其他費用（「索償金額」）。本公司已對此案進行研究，並正積極辯護。於現階段，根據法律意見，本公司認為，在該等情況下作出任何撥備乃非權宜之舉。此外，董事認為索償金額相對於本公司總資產及收益並不重大，故索償將不會對本集團之財務狀況造成重大影響；

- (e) 若干物業買家已向本公司一間附屬公司採取法律行動，就延遲發出售予彼等之物業房產證而申索合共約2,810,000港元之賠償。本集團已安排於年內辦理發出物業之房產證，並對此項索償進行評估及獲取法律意見。本集團認為此項索償之最終結果將不會對其財務報表產生重大影響；及
- (f) 一名合營夥伴已對本公司一間附屬公司提出起訴以尋求撤銷兩份合作協議，原因為該附屬公司沒有向合資公司注資及該兩份合作協議尚未正式遞交有關政府部門審批。該名合營夥伴正辯稱該兩份合作協議不具效力並要求退回已付之保證金約62,065,000港元。本集團已對此項索償進行評估及獲取法律意見，認為在此階段評估可能產生之責任為時尚早且無需作出撥備。

7. 重大合約

除下文披露之交易外，於最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團之任何成員公司並無訂立屬重大合約（即經擴大集團於日常業務過程以外訂立或擬訂立之合約）：

- (a) 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（「Asia Coast」，作為買方）訂立一份買賣協議，就有關Asia Coast以總代價10,045,531港元購買CBI投資有限公司（「CBI」）合共29,300,000股每股面值1.00港元之普通A股及147,200,000股每股面值0.10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日期為二零零七年八月三十日之公佈。
- (b) 於二零零七年九月二十五日，本公司（作為發行人）與3V Capital Limited（作為包銷商）訂立一份包銷協議（「包銷協議」），就有關包銷本公司之公開發售。公開發售涉及發售225,853,983股發售股份（「發售股份」）予本公司合資格股東（「合資格股東」），認購價每股發售股份6.00港元，並按於記錄日期每持有五股現有股份可獲發一股發售股份之基準計算（誠如本公司日期為二零零七年十月二十二日之通函（「公開發售通函」）所披露者）。有關詳情載於本公司與聯合集團日期為二零零七年十月二日之聯合公佈、本公司日期為二零零七年十月十八日之公佈及公開發售通函。

- (c) 於二零零七年十月二十六日，本公司（作為發行人）與高盛（透過其聯屬公司Elevatech Limited及Sky (Delaware) LLC）及York Capital Management（透過其基金，分別為York Asian Opportunities Master Fund, L.P.、York Capital Management, L.P.、York Global Value Partners, L.P.、York Investment Limited、York Select, L.P.及York Select Unit Trust）（統稱為認購方，（「認購方」））訂立一份認購協議，就有關認購方按每股認購股份9.10港元之價格認購合共130,000,000股新股份。有關詳情載於本公司與聯合集團日期為二零零七年十月三十日之聯合公佈。
- (d) 於二零零七年十月三十日，本公司與3V Capital Limited（作為包銷商）就包銷協議訂立一份補充協議，就有關包銷本公司之公開發售。公開發售涉及發售251,853,983股發售股份（「經修訂發售股份」）予合資格股東，認購價每股經修訂發售股份6.00港元，並按於記錄日期每持有五股現有股份可獲發一股經修訂發售股份之基準計算（誠如本公司日期為二零零七年十一月十九日之通函（「經修訂公開發售通函」）所披露者）。有關詳情載於本公司與聯合集團日期為二零零七年十月三十日之聯合公佈、本公司日期為二零零七年十一月十六日之公佈、經修訂公開發售通函及本公司日期為二零零七年十二月七日之售股章程。
- (e) 於二零零七年十二月三日，天安中國酒店房地產投資有限公司（「天安中國酒店」）（作為賣方）、本公司（作為賣方擔保人）、Lead Step Holdings Limited（「Lead Step」）（作為買方）及方挺先生（「方先生」）（作為買方擔保人）訂立一份買賣協議，就有關(i)天安中國酒店以代價100,000,000港元出售Asia Coast每股面值1.00美元之2,121,212股股份，佔Asia Coast已發行股本約15.15%；及(ii)天安中國酒店向Lead Step授出期權，Lead Step可藉此要求天安中國酒店於經延長認購期權期間（「經延長認購期權期間」）按期權價560,000,000港元（可予調整）向其出售Asia Coast每股面值1.00美元之11,878,788股股份（「期權股份」），佔Asia Coast已發行股本約84.85%。有關詳情載於本公司日期為二零零七年十二月十日之公佈及本公司日期為二零零八年一月九日之通函。
- 其後，天安中國酒店與Lead Step正商討訂立一份補充協議，以延長分別於二零零八年十二月三日及二零零八年十二月五日屆滿之經延長認購期權期間及出售期權股份之完成日期。有關詳情載於本公司日期為二零零八年十二月四日之公佈。
- (f) 於二零零八年一月二十五日，深圳市旭濤貿易有限公司（作為賣方）與新海通有限公司（作為買方）訂立一份買賣協議，就有關新海通有限公司以代價人民幣14,030,000元購買江門市天安房地產開發建設有限公司之40%權益及其附帶之股息及溢利權利。有關詳情載於本公司日期為二零零八年一月二十九日之公佈。

- (g) 於二零零八年七月八日，本公司（作為賣方）、天安鴻基集團有限公司（「天安鴻基」）（作為買方）、方先生（作為買方擔保人）及國威國際商企合作投資有限公司（「國威」）訂立一份有條件合約，就有關本公司以總代價人民幣150,000,000元（相等於約170,455,000港元）出售天安（廣州）投資有限公司之全部權益及本公司將一副土地發展為住宅開發項目（定名為天安鴻基花園）（「項目」）之全部權益（包括項目所產生利潤之30%權益及未支付金額人民幣79,564,000元（相等於約90,414,000港元））。有關詳情載於本公司日期為二零零八年七月十六日之公佈及本公司日期為二零零八年八月六日之通函。

其後，本公司、天安鴻基、方先生及國威正商討訂立一份補充協議，以延長天安鴻基支付總代價餘額合共人民幣135,000,000元（相等於約153,410,000港元）予本公司之期限及因此延長完成日期。有關詳情載於本公司日期為二零零八年十二月三十一日之公佈。

- (h) 買賣協議。
- (i) 於二零零九年六月五日訂立之兩份買賣協議，包括(i)本公司（作為賣方）與深圳天安數碼城有限公司（「深圳天安數碼城」）（作為買方）就本公司以代價人民幣181,956,793元（相等於206,769,083港元）出售常州天安數碼城置業有限公司（「常州天安」）50%權益而訂立之買賣協議；及(ii)捷扶集團（香港）有限公司（作為賣方）與深圳天安數碼城（作為買方）就捷扶集團（香港）有限公司以代價人民幣181,851,646元（相等於206,649,598港元）出售常州天安餘下之50%權益而訂立之買賣協議。有關詳情載於本公司日期為二零零九年六月五日之公佈。

8. 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二零零八年十二月三十一日（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。

9. 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	執業會計師

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行：

- (a) 並無於二零零八年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審核財務報表結算日）後，與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•關黃陳方會計師行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。

10. 一般事項

- (a) 本公司之非執行董事鄭慕智博士乃胡百全律師事務所之資深合夥人，該律師事務所一直就買賣協議向本公司提供意見並收取一般專業費用。因此，鄭慕智博士已就批准訂立買賣協議之董事會決議案放棄投票權。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事於任何在最後實際可行日期仍然有效並與本集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。
- (b) 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。
- (c) 本公司之股份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。
- (d) 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。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 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) 董事會函件，其全文載於本通函第5頁至第14頁；
- (d) 本公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度之年報；
- (e) 目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 經擴大集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (h) 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」)謹訂於二零零九年七月十七日(星期五)上午十時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳II號舉行股東特別大會(「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

「動議：

- (a) 批准、追認及確認Sunwealth Holdings Limited(「Sunwealth」)(作為買方)、本公司(作為買方擔保人)與上海聯合水泥股份有限公司(「上海聯合水泥」)(作為賣方)於二零零九年五月二十一日訂立之買賣協議(「買賣協議」)就有關(i)買賣上聯水泥集團有限公司(「上聯水泥」)10,000,000股每股面值1.00港元之股份，相當於上聯水泥全部已發行股本；及(ii)上海聯合水泥向Sunwealth轉讓上聯水泥結欠上海聯合水泥之278,503,677港元貸款(買賣協議註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別)以及據此擬進行之一切交易及一切附帶或與此有關之事項；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司(其中包括)簽署、蓋章、執行、完成、交付、辦理或授權簽署、執行、完成及交付及辦理彼酌情認為使買賣協議條款生效及執行買賣協議條款所必需、適當或合宜之一切有關文件、契據、行動、事項及事件，並在彼酌情認為合宜及符合本公司利益之情況下，對買賣協議條款作出或同意作出輕微或性質並非重大之修改(包括但不限於買賣協議項下之完成時間)。」

承董事會命
天安中國投資有限公司
公司秘書
容綺媚

香港，二零零九年六月二十九日

股東特別大會通告

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本公司股東，均有權委派一位或以上代表代其出席及於股數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，務請依照代表委任表格上印備之指示將其填妥及儘速交回。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或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份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. 如為任何股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名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。惟倘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聯名持有人方有權就有關股份投票。