

---

此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下上海實業控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購上海實業控股有限公司證券之邀請或要約。

---



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

有關建議  
增持上海城開(集團)有限公司  
19% 股本權益之  
主要交易

---

董事會函件載於本通函第3頁至第14頁。

二零零七年十二月十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言.....	3
2. 建議收購.....	4
3. 建議收購之財務影響.....	8
4. 上海城開之管理層討論與分析.....	8
5. 上市規則之涵義.....	13
6. 一般資料.....	13
7. 其他資料.....	14
附錄一 – 本集團之財務資料.....	15
附錄二 – 上海城開之財務資料.....	94
附錄三 – 經擴大集團之財務資料.....	167
附錄四 – 估值報告.....	177
附錄五 – 一般資料.....	312

---

## 釋 義

---

在本通函內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購文件」	產權交易合同及徐滙國資委與本公司根據產權交易合同將訂立之上海城開合營合同修訂協議及上海城開合營章程修正案
「董事會」	董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，根據香港法律註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	建議收購之代價人民幣1,568,707,100元
「董事」	本公司董事
「經擴大集團」	本集團及城開集團
「產權交易合同」	本公司(作為買方)與徐滙國資委(作為賣方)就買賣上海城開19%股本權益而於二零零七年十月二十九日訂立之產權交易合同，雙方並於同日訂立補充合同
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	非本公司關連人士之第三方
「最後實際可行日期」	二零零七年十二月十四日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「標準守則」	上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「中國」	中華人民共和國
「建議收購」	本公司根據產權交易合同向徐滙國資委收購上海城開19%股本權益之建議
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海城開」	上海城開(集團)有限公司，一家於中國成立之中外合資經營企業
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	股份之持有人
「上實集團」	上海實業(集團)有限公司，根據香港法律註冊成立之有限公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「城開集團」	上海城開及其附屬公司
「評估基准日」	二零零七年七月三十一日
「徐滙國資委」	上海市徐滙區國有資產監督管理委員會，獲徐滙區人民政府授權及直轄徐滙區人民政府之政府機關，負責監督及管理徐滙區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東職權

就本通函而言，人民幣兌港元匯率為1.00港元兌人民幣0.96元，此僅用作說明用途。該等兌換並不構成關於任何金額已經、可能已經或可能會按此匯率兌換的聲明。



# 上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

執行董事：

蔡來興先生(董事長)  
蔡育天先生(副董事長及行政總裁)  
呂明方先生  
丁忠德先生  
周杰先生(常務副行政總裁)  
錢世政先生(副行政總裁)  
姚方先生  
唐鈞先生

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
告士打道三十九號  
夏慤大廈  
二十六樓

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生  
吳家瑋先生  
梁伯韜先生

敬啟者：

有關建議  
增持上海城開(集團)有限公司  
19% 股本權益之  
主要交易

## 1. 緒言

於二零零七年十月二十九日，董事會宣佈，本公司與徐滙國資委就本公司以現金代價人民幣1,568,707,100元(相等於約1,634,070,000港元)收購上海城開額外19%股本權益訂立產權交易合同。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，徐滙國資委為獨立第三方。

於建議收購前，本公司持有上海城開40%權益，而於建議收購後，本公司將持有上海城開59%權益。由於上海城開之資產於建議收購後將併入本集團帳目，根據上市規則第14章，建議收購構成本公司之主要交易。本公司已獲上實集團控制之公司書面批准產權交易合同，該等公司於作出該項批准當日及最後實際可行日期分

---

## 董事會函件

---

別合共持有有權出席本公司任何股東大會並於會上投票之證券面值約51.21%及約51.04%。根據上市規則第14.44條，建議收購已獲得股東以書面形式批准，代替召開本公司股東大會。

本通函旨在向股東提供有關該等交易之進一步資料及提供有關本公司之其他資料。

### 2. 建議收購

#### 產權交易合同

產權交易合同之主要條款概述如下：

訂約日           ： 二零零七年十月二十九日

訂約方           ： (1) 本公司  
                      (2) 徐滙國資委

交易性質        ： 根據產權交易合同，徐滙國資委已同意出售，而本公司已同意收購上海城開之19%股本權益。

代價            ： 代價人民幣1,568,707,100元（相等於約1,634,070,000港元），為徐滙國資委於邀約文件之掛牌價格。誠如有關邀約文件所披露及據本公司理解，該代價乃經參考上海城開於評估基準日之經評估淨資產約人民幣7,203,721,600元（相等於約7,503,877,000港元）而釐定。

該代價須於產權交易合同生效日後五個工作日內以現金港元或美元全數付清。

本公司已向上海聯合產權交易所支付人民幣300,000,000元（相等於約312,500,000港元）作為保證金。在產權交易合同生效後，該等保證金將抵作向徐滙國資委支付之部分代價；或由於本公司實質性違約以外的其它原因致本公司不能履行支付代價義務的，該等保證金將返還給本公司。

---

## 董事會函件

---

不出售承諾：本公司已向徐滙國資委承諾，在通過產權交易合同取得上海城開19%股本權益後，未經徐滙國資委同意，自取得之日起五年內不得對外轉讓、質押該等股本權益。

其他承諾：本公司亦已向徐滙國資委承諾：

(1) 如上海城開需要增資時，本公司須以現金按其於上海城開所持的股權比例進行增資；及

(2) 如上海城開因業務需要向金融機構貸款時，本公司須按其於上海城開的持股比例，為該等貸款提供相應的擔保。

本公司及徐滙國資委已同意(其中包括)：

(1) 就上海城開若干資產已確定評估值或其評估值為零，經資產處置後，資產實際收益與評估值如發生差額，該部分的餘額或缺額，則由徐滙國資委享有或補足(視情況而定)；

(2) 就徐滙國資委行使權利清理若干在評估範圍以外但仍在上海城開名下之資產，本公司須配合徐滙國資委完成清理；及

(3) 倘上海徐滙國有資產投資經營有限公司因在產權交易合同簽署前已發生的由其對上海城開向銀行借款所提供的擔保而承擔責任，該部份的經濟損失將由上海城開依法

---

## 董事會函件

---

承擔。然而，倘上海城開因在產權交易合同簽署前已發生的由上海徐滙國有資產投資經營有限公司向銀行借款所提供的擔保而承擔責任，徐滙國資委同意對上海城開所造成的實際經濟損失從其所持上海城開41%股權以後年度應得的股利補足給上海城開。

- 上海城開董事會之組成：上海城開之董事會將由七名成員組成。本公司及徐滙國資委分別有權向上海城開委派四名董事及三名董事。上海城開董事長將由本公司委派，上海城開副董事長將由徐滙國資委委派。
- 其他：徐滙國資委與本公司已協定，於落實產權交易合同的同時，合營合同及合營章程應按照相關中國法律法規予以修訂。
- 生效日：產權交易合同將於獲得中國相關審批機關批准後生效。在本公司就建議收購遵守上市規則相關要求後，收購文件應報送有關審批機關批准。於最後實際可行日期，相關機構的審批申請正在進行中。

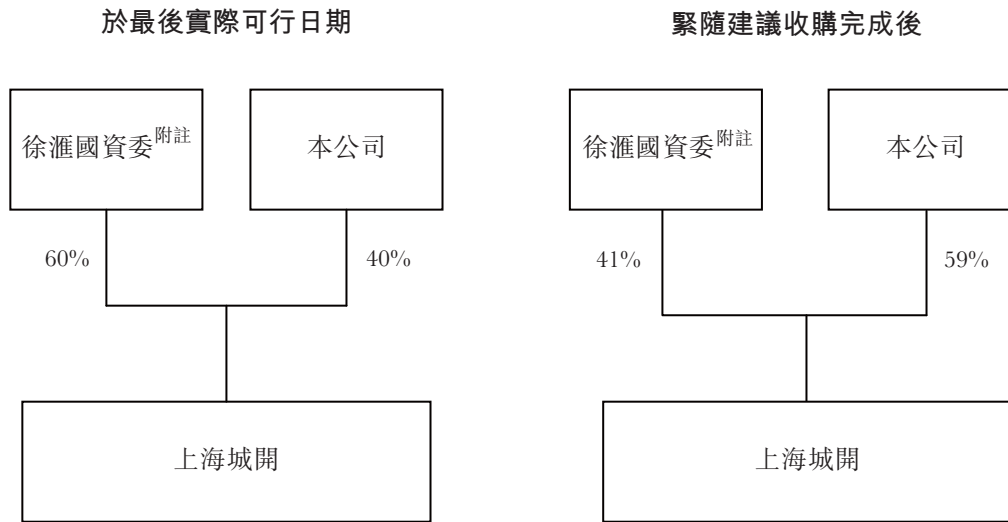
### 建議收購完成前及完成後之公司架構

於建議收購完成後，本公司於上海城開之股本權益將由40%增至59%，上海城開將作為本公司非全資附屬公司列帳，因此，上海城開之財務業績將併入本集團帳目內。



## 董事會函件

以下分別載列上海城開於最後實際可行日期及緊隨建議收購完成後之股權架構：



附註：上海徐滙區人民政府授權徐滙國資委代行國有股東職權。

### 進行建議收購之理由與效益

上海城開管理團隊在房地產開發方面擁有豐富經驗，在上海市房地產業享有良好聲譽，包括二零零六年「中國房地產企業100強」及「成長型前十大企業」等殊榮。預期是次增購上海城開權益從而取得控制性股權，本集團將可迅速構建一個具動力的房地產業務平台，而本公司之穩健財務優勢—低資產負債比率及強勁現金流均有利擴大房地產業務投資規模。

根據本公司對上海城開進行之盡職調查、所得資料及內部重估上海城開資產價值，以及考慮到中國物業市場物業價值上漲，及建議收購使本公司獲得上海城開控股權，董事認為，代價就本公司及股東而言屬公平及合理。董事亦認為產權交易合同乃按一般商業條款訂立，對本公司及股東而言乃公平及合理。董事認為訂立產權交易合同乃符合本公司及股東之整體利益，並倘就批准建議收購而舉行股東大會，則會推薦股東對決議案投贊成票。

## 資金來源

本公司將以本公司內部資源提供資金支付代價。

### 3. 建議收購之財務影響

於完成時，上海城開將成為本公司之非全資附屬公司，而上海城開之收購後財務業績將併入本集團之業績。

#### (i) 資產淨值

根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考報表，估計經擴大集團之未經審核備考總資產及總負債將分別增加約144.07億港元及94.97億港元，而經擴大集團之未經審核備考少數股東權益將增加約49.10億港元。因此，本公司權益持有人應佔經擴大集團之未經審核備考權益將約為181.73億港元。本公司權益持有人應佔權益於收購完成時將無變動。

#### (ii) 盈利

於完成時，經擴大集團之財務業績將包括上海城開業績之19%。此外，經擴大集團將錄得相等於本公司支付超過經擴大集團應佔上海城開資產淨值之溢價金額之商譽。根據本集團之現行會計政策，該等商譽將每年進行減值測試。

### 4. 上海城開之管理層討論與分析

#### 上海城開經營之業務

上海城開於一九九六年成立，於本公司收購其40%股權後，該公司於二零零七年七月由一家國有企業轉制為中外合資經營企業。於最後實際可行日期，上海城開之註冊資本為人民幣301,330,000元，由徐匯國資委及本公司分別佔60%及40%權益。

上海城開及其附屬公司合共擁有多個重大商業和住宅地產項目，土地儲備總可建築面積計約200萬平方米，分佈上海市、江蘇昆山、湖南長沙和安徽合肥等地，其中包括「徐家匯中心」及「萬源城」，上海城開分別佔60%及90%權益。「徐家匯中心」

## 董事會函件

(目前處於規劃階段)位於上海市商業中心徐家匯地鐵站上蓋，規劃佔地面積13.2公頃，將成為上海市中心最大的綜合性商業項目之一。「萬源城」(目前六期工程中，有五期正處於開發階段)是位於上海市西南、上海中環線內面積最大之一的住宅項目，規劃佔地面積約94.3公頃。

上海城開及其附屬公司現時之主要業務包括房地產開發經營及諮詢服務、動遷承包、建築配套設備、建材、實業投資、國內貿易(除專項規定)以及房地產銷售、租賃、物業管理。

### 上海城開之財務資料

上海城開之會計師報告載於本通函附錄二。以下載列上海城開截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年、截至二零零七年七月三十一日止七個月之經審核綜合財務業績及綜合資產淨值及截至二零零六年七月三十一日止七個月相應之未經審核綜合財務業績概要，乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，摘錄自上海城開之會計師報告：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			七月三十一日止七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
綜合營業額	2,707,752	2,045,828	4,185,095	3,344,044	1,222,214
除稅及少數股東權益前					
綜合溢利／(虧損)	380,576	63,854	789,938	840,978	(13,830)
除稅及少數股東權益後					
綜合溢利	223,179	39,040	299,048	338,094	(27,051)
上海城開股東應佔綜合					
股東權益	484,798	453,546	758,463	不適用	2,923,993

### 過往表現回顧

#### 綜合營業額

截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年七月三十一日止七個月，上海城開之營業額分別約為人民幣2,707,752,000元、人民幣2,045,828,000元、人民幣4,185,095,000元及人民幣1,222,214,000元。上海城開之營業額來自於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月在中國經營物業發展、銷售及相關服務以及超級市場業務。期內營業額波動主要由於已落成及售出之單位數目所引致。

#### 除稅及少數股東權益後綜合溢利

上海城開於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月分別錄得除稅及少數股東權益後綜合溢利約人民幣223,179,000元、人民幣39,040,000元、人民幣299,048,000元及人民幣27,051,000元。

### 財務狀況回顧

#### 綜合總資產

上海城開於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日之綜合總資產分別約為人民幣6,167,723,000元、人民幣7,904,861,000元、人民幣8,193,339,000元及人民幣11,273,183,000元。上海城開之主要資產為存貨，分別約為人民幣4,366,830,000元、人民幣4,673,491,000元、人民幣5,522,627,000元及人民幣5,670,788,000元，分別佔其綜合總資產約70.8%、59.1%、67.4%及50.3%。

#### 綜合總負債

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，上海城開之綜合總負債分別約為人民幣5,500,663,000元、人民幣7,260,938,000元、人民幣6,802,341,000元及人民幣7,752,845,000元。上海城開之主要負債為貿易及其他應付款項以及為物業發展業務籌得之銀行貸款。

#### 流動資金及財務資源

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日，上海城開之營運資金主要由銀行借貸提供資金。於二零零七年七月三十一日，上海城開之營運資金由本公司為收購上海城開40%股權而增資及股東之財務支持所鞏固，預期上海城開將有充足財務資源以應付其持續經營及發展需要。

### 資本負債比率

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，上海城開有計息借貸分別約人民幣1,399,000,000元、人民幣2,777,000,000元、人民幣3,162,500,000元及人民幣3,447,500,000元，而於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，上海城開之債項淨額比率分別約為50.5%、37.8%、47.9%及3.2%。

### 庫務政策

於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，上海城開並無正式庫務政策，亦無訂立任何形式之財務安排作對沖用途。

### 資本架構

上海城開為一家於一九九六年四月三十日在中國成立之國有企業，繳足註冊資本為人民幣180,800,000元。於二零零七年六月二十七日，本公司與中方合營夥伴徐滙國資委訂立增資協議，據此，本公司已同意向上海城開增資人民幣2,130,660,600元，其中人民幣120,530,000元注入上海城開註冊資本，而餘額人民幣2,010,130,600元計入其資本儲備。增資於二零零七年七月注入及於二零零七年七月三十一日在上海城開之股本及儲備中反映。

### 外匯風險管理

於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月，上海城開達成之交易主要以人民幣為單位。預期其外匯風險極低。因此，上海城開並無採納正式之外匯風險管理政策。

### 資本承擔、資產抵押及或然負債

於二零零五年十二月三十一日，上海城開因收購一家聯營公司而產生資本承擔約人民幣18,000,000元。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，上海城開因購買物業、廠房及設備而產生之資本承擔分別約為人民幣4,172,000元、人民幣9,483,000元、人民幣零元及人民幣2,584,000元。上海城開使用其內部資源撥付該等承擔。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，上海城開分別約為人民幣985,216,000元、人民幣842,316,000元、人民幣2,104,842,000元及人民幣2,855,332,000元之資產被抵押予銀行作為授予上海城開一般銀行融資之擔保。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，並無認定任何或然負債。

### 僱員及薪酬政策

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日以及二零零七年七月三十一日，上海城開於中國分別有6,239名、7,432名、7,685名及7,496名僱員。截至二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年七月三十一日止七個月之總員工成本分別約為人民幣118,574,000元、人民幣138,025,000元、人民幣170,380,000元及人民幣109,527,000元。僱員按其表現及工作經驗獲支付酬金。

### 重大投資、重大收購及出售／未來重大投資計劃

#### 收購附屬公司

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，上海城開收購了若干附屬公司，詳情如下：

於二零零六年三月，上海城開以人民幣16,925,000元之代價收購了上海九久廣場投資開發有限公司60%已發行股本。此次收購以購入法入帳，收購並無產生任何收購商譽或折讓。

於二零零六年七月，由於徐滙國資委增資30%，上海城開在上海寰宇城市投資發展有限公司之股權由30%增至60%。上海寰宇城市投資發展有限公司是一家在中國成立之中外合資企業，先前分類為上海城開之聯營公司。

#### 出售附屬公司

於二零零四年二月，上海城開出售其於上海城開房地產經紀有限公司之全部股權，代價為人民幣50,000,000元。

於二零零五年十二月，上海城開出售其於上海城開國際貿易有限公司之全部股權，代價為人民幣1,821,000元。

於二零零六年一月，上海城開出售其於上海凱文克蘭化妝品有限公司之全部股權，代價為人民幣2,550,000元。

於二零零七年三月，基於外部投資者注資，上海城開於上海九久廣場之股權由60%攤薄至19.9%。

除於本通函附錄二所載會計師報告內所披露者外，上海城開於最後實際可行日期概無任何重大投資、收購及出售之計劃。

## 5. 上市規則之涵義

於建議收購前，本公司持有上海城開40%權益，而於建議收購後，本公司將持有上海城開59%權益。由於上海城開之資產於建議收購後將併入本集團帳目，根據上市規則第14.28(1)條計算之規模測試已使用全部總資產、溢利及收益。

就建議收購而言，由於根據上市規則第14章計算之所有百分比率(代價比率除外)超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，建議收購構成本公司之主要交易。因此，建議收購須遵守上市規則之申報、公佈及股東批准之規定。

### 股東批准

本公司已獲得上實集團控制之各公司(於批准當日合共持有有權出席本公司任何股東大會並在會上投票約51.21%之證券面值)書面批准產權交易合同。該等公司分別為上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海實業崇明開發建設有限公司(於該批准日期合共持有548,076,000股股份)，均為上實集團之全資附屬公司，並根據上市規則第14.45條，構成一批有密切聯繫的股東。除上實集團外，概無本公司之關連人士於此三名股東持有任何股份。於建議收購擁有重大權益之任何股東及其聯繫人士將就建議收購放棄投票。該等股東概無於建議收購擁有重大權益，因此，倘本公司就批准建議收購召開股東大會，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，建議收購已獲本公司股東以書面形式批准，代替召開本公司股東大會。

## 6. 一般資料

本集團主要從事房地產投資、基建設施、醫藥及消費品業務。

徐滙國資委為獲徐滙區人民政府授權及直轄徐滙區人民政府之政府機關，負責監督及管理徐滙區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東職權。

7. 其他資料

謹請閣下細閱本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
董事長  
**蔡來興**  
謹啟

二零零七年十二月十九日



## 財務概要

以下為本集團截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合收益表及綜合資產負債表概要，乃節錄自本集團於各呈報年度之有關年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>業績</b>			
營業額	6,851,023	6,025,285	3,428,939
銷售成本	(4,307,078)	(3,719,705)	(1,505,051)
毛利	2,543,945	2,305,580	1,923,888
投資收入	726,676	389,460	233,570
其他收入	310,815	162,361	31,127
分銷費用	(873,253)	(830,374)	(741,799)
行政費用	(792,179)	(716,676)	(401,784)
其他費用	(1,900)	(9,648)	(144,532)
財務費用	(104,555)	(82,024)	(19,317)
分佔合營企業溢利	21,152	2,839	76,201
分佔聯營公司溢利	157,215	102,532	254,132
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利	23,842	180,661	698,523
應收合營企業款項之準備	—	—	(33,376)
附屬公司股權分置改革之攤薄虧損	(214,955)	—	—
聯營公司股權分置改革之虧損	(27,739)	—	—
附屬公司商譽和聯營公司及 合營企業權益之減值損失	(32,352)	(26,185)	(191,232)
購併附屬公司附加權益之折讓	—	2,324	—
持有作出售資產之減值損失	—	(31,247)	—
除稅前溢利	1,736,712	1,449,603	1,685,401
稅項	(236,442)	(194,042)	(186,152)
年度溢利	<u>1,500,270</u>	<u>1,255,561</u>	<u>1,499,249</u>
每股盈利—基本	<u>1.30 港元</u>	<u>1.07 港元</u>	<u>1.45 港元</u>

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產及負債			
資產總額	23,658,128	21,972,155	20,606,861
負債總額	3,927,133	3,764,126	3,515,634
少數股東權益	2,225,614	1,832,137	1,476,366
本公司股東應佔股東權益	<u>17,505,381</u>	<u>16,375,892</u>	<u>15,614,861</u>
每股股東權益	<u>18.07 港元</u>	<u>16.93 港元</u>	<u>16.29 港元</u>

## 綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	6	6,851,023	6,025,285
銷售成本		(4,307,078)	(3,719,705)
毛利		2,543,945	2,305,580
投資收入	7	726,676	389,460
其他收入		310,815	162,361
分銷費用		(873,253)	(830,374)
行政費用		(792,179)	(716,676)
其他費用		(1,900)	(9,648)
財務費用	8	(104,555)	(82,024)
分佔合營企業溢利		21,152	2,839
分佔聯營公司溢利		157,215	102,532
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利	9	23,842	180,661
附屬公司股權分置改革之攤薄虧損	10	(214,955)	—
聯營公司股權分置改革之虧損		(27,739)	—
附屬公司商譽和聯營公司及 合營企業權益之減值損失		(32,352)	(26,185)
購併附屬公司附加權益之折讓		—	2,324
持有作出售資產之減值損失	34	—	(31,247)
除稅前溢利		1,736,712	1,449,603
稅項	11	(236,442)	(194,042)
年度溢利	12	1,500,270	1,255,561
歸屬於			
— 本公司股東		1,257,778	1,027,940
— 少數股東		242,492	227,621
		1,500,270	1,255,561
股息	14	426,058	529,805
每股盈利	15		
— 基本		1.30 港元	1.07 港元
— 攤薄		1.29 港元	1.06 港元

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	80,570	51,830
物業、廠房及設備	17	2,671,797	2,404,338
已付土地租金－非流動部份	18	251,016	225,238
收費公路經營權	19	1,778,596	1,776,798
其他無形資產	20	89,659	95,077
商譽	21	421,825	397,987
於合營企業權益	23	2,444,993	2,390,508
於聯營公司權益	24	3,793,890	3,868,057
可供出售之投資	25	197,109	321,054
應收貸款－非流動部份	26	3,689	4,277
採購物業、廠房及設備之已付訂金	27	664,945	26,326
購併附屬公司之已付訂金	28	—	68,269
金融衍生工具	29	—	6,421
遞延稅項資產	41	28,762	25,876
		<u>12,426,851</u>	<u>11,662,056</u>
流動資產			
存貨	30	1,216,612	1,215,725
貿易及其他應收款項	31	1,513,127	1,539,861
已付土地租金－流動部份	18	7,035	8,129
應收貸款－流動部份	26	—	62,757
於損益表按公允值列帳之財務資產	32	1,660,111	1,070,042
作抵押之銀行存款	33	28,560	28,000
短期銀行存款	33	674,845	275,804
銀行結存及現金	33	6,102,154	5,764,596
		<u>11,202,444</u>	<u>9,964,914</u>
持有作出售資產	34	28,833	345,185
		<u>11,231,277</u>	<u>10,310,099</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	35	1,535,920	1,297,662
應付稅項		102,464	65,236
短期銀行及其他貸款	36	614,741	1,320,175
		<u>2,253,125</u>	<u>2,683,073</u>
流動資產淨值		<u>8,978,152</u>	<u>7,627,026</u>
資產總值減流動負債		<u>21,405,003</u>	<u>19,289,082</u>

## 綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股本及儲備			
股本	37	96,850	96,753
儲備		<u>17,408,531</u>	<u>16,279,139</u>
本公司股東應佔股東權益		17,505,381	16,375,892
少數股東權益		<u>2,225,614</u>	<u>1,832,137</u>
總權益		<u>19,730,995</u>	<u>18,208,029</u>
非流動負債			
長期銀行及其他貸款	36	1,561,962	973,574
遞延稅項負債	41	<u>112,046</u>	<u>107,479</u>
		<u>1,674,008</u>	<u>1,081,053</u>
		<u>21,405,003</u>	<u>19,289,082</u>

## 資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	5,388	6,134
於附屬公司權益	22	1,023,154	1,023,154
於合營企業權益	23	—	141,673
金融衍生工具	29	—	6,421
		<u>1,028,542</u>	<u>1,177,382</u>
<b>流動資產</b>			
按金、預付款及其他應收款項		13,299	13,345
應收附屬公司款項	40	12,391,032	13,271,642
短期銀行存款	33	453,688	171,823
銀行結存及現金	33	2,864,133	1,940,841
		<u>15,722,152</u>	<u>15,397,651</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應付費用		41,059	38,873
應付附屬公司款項	40	632,762	387,734
短期銀行貸款	36	—	800,000
		<u>673,821</u>	<u>1,226,607</u>
流動資產淨值		<u>15,048,331</u>	<u>14,171,044</u>
資產總值減流動負債		<u><u>16,076,873</u></u>	<u><u>15,348,426</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	37	96,850	96,753
儲備	39	15,980,023	14,451,673
		<u>16,076,873</u>	<u>14,548,426</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	36	—	800,000
		<u>16,076,873</u>	<u>15,348,426</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司股東之權益											少數	
	股本	股本溢價	購股 期權儲備	股本 贖回儲備	其他 重估儲備	對沖儲備	重估儲備	換算儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額	股東權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註i)	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註ii)	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零五年一月一日	95,864	10,032,631	2,800	1,071	-	(3,328)	-	35,655	385,074	5,063,969	15,613,736	1,476,366	17,090,102
現金流量對沖溢利	-	-	-	-	-	9,749	-	-	-	-	9,749	-	9,749
折算財務報表滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	76,942	-	-	76,942	23,186	100,128
分佔合營企業折算財務 報表滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	44,177	-	-	44,177	-	44,177
分佔聯營公司折算財務 報表滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	20,334	-	-	20,334	-	20,334
收購附屬公司之公允值調整	-	-	-	-	8,144	-	-	-	-	-	8,144	572	8,716
未於收益表確認的淨溢利	-	-	-	-	8,144	9,749	-	141,453	-	-	159,346	23,758	183,104
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,027,940	1,027,940	227,621	1,255,561
出售附屬公司權益時 之實現額	-	-	-	-	-	-	-	11	-	-	11	-	11
出售合營企業權益時 之實現額	-	-	-	-	-	-	-	(3,576)	(800)	-	(4,376)	-	(4,376)
出售聯營公司權益時 之實現額	-	-	-	-	-	-	-	(26)	-	-	(26)	-	(26)
本年度確認的收入及 費用總額	-	-	-	-	8,144	9,749	-	137,862	(800)	1,027,940	1,182,895	251,379	1,434,274
行使購股期權發行之股份	889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	889	-	889
發行股份之溢價	-	103,271	-	-	-	-	-	-	-	-	103,271	-	103,271
發行股份之有關支出	-	(121)	-	-	-	-	-	-	-	-	(121)	-	(121)
確認以股份為基準之 付款支出	-	-	5,027	-	-	-	-	-	-	-	5,027	1,111	6,138
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	-	-	68,826	(68,826)	-	-	-
附屬公司少數股東 之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,159	84,159
已付附屬公司 少數股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(110,994)	(110,994)
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,100)	(79,100)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	209,706	209,706
出售部份附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,825	1,825
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,315)	(2,315)
已付股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(529,805)	(529,805)	-	(529,805)
於二零零五年 十二月三十一日	96,753	10,135,781	7,827	1,071	8,144	6,421	-	173,517	453,100	5,493,278	16,375,892	1,832,137	18,208,029

## 歸屬於本公司股東之權益

	股本	股本溢價	購股 期權儲備	股本 贖回儲備	其他 重估儲備	對沖儲備	重估儲備	換算儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額	少數 股東權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註i)	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註ii)	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年一月一日	96,753	10,135,781	7,827	1,071	8,144	6,421	—	173,517	453,100	5,493,278	16,375,892	1,832,137	18,208,029
現金流量對沖虧損	—	—	—	—	—	(6,421)	—	—	—	—	(6,421)	—	(6,421)
折算財務報表滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	156,992	—	—	156,992	63,863	220,855
分佔合營企業折算財務 報表滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	92,317	—	—	92,317	—	92,317
分佔聯營公司折算財務 報表滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	45,217	—	—	45,217	—	45,217
可供出售之投資之 公允值調整	—	—	—	—	—	—	4,002	—	—	—	4,002	—	4,002
未於收益表確認的淨溢利	—	—	—	—	—	(6,421)	4,002	294,526	—	—	292,107	63,863	355,970
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,257,778	1,257,778	242,492	1,500,270
附屬公司股權分置改革攤薄 權益時之實現額	—	—	—	—	—	—	—	(3,778)	(3,319)	3,319	(3,778)	—	(3,778)
出售附屬公司權益時 之實現額	—	—	—	—	—	—	—	(31)	—	—	(31)	—	(31)
出售聯營公司權益時 之實現額	—	—	—	—	—	—	—	(13,195)	(43,931)	43,931	(13,195)	—	(13,195)
附屬公司股權分置 改革攤薄權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	214,481	214,481
本年度確認的收入 及費用總額	—	—	—	—	—	(6,421)	4,002	277,522	(47,250)	1,305,028	1,532,881	520,836	2,053,717
行使購股期權發行之股份	97	—	—	—	—	—	—	—	—	—	97	—	97
發行股份之溢價	—	11,547	—	—	—	—	—	—	—	—	11,547	—	11,547
因行使購股期權而 轉至股本溢價	—	72	(72)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
因取消購股期權而沖回 發行股份之有關支出	—	—	(321)	—	—	—	—	—	—	321	—	—	—
確認以股份為基準之 付款支出	—	(25)	—	—	—	—	—	—	—	—	(25)	—	(25)
儲備調整	—	—	11,047	—	—	—	—	—	—	—	11,047	31	11,078
附屬公司少數股東之注資款	—	—	—	—	—	—	—	—	73,064	(73,064)	—	—	—
退還附屬公司少數股東 之注資款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(11,250)	(11,250)
已付附屬公司少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(137,822)	(137,822)
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,703)	(4,703)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	19,584	19,584
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(315)	(315)
出售部份附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,607	4,607
已付股息(附註14)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(426,058)	(426,058)	—	(426,058)
於二零零六年 十二月三十一日	96,850	10,147,375	18,481	1,071	8,144	—	4,002	451,039	478,914	6,299,505	17,505,381	2,225,614	19,730,995

## 附註：

- (i) 其他重估儲備乃收購附屬公司之公允值調整，該附屬公司以往為本集團之聯營公司。
- (ii) 中華人民共和國(「中國」)法定儲備乃本集團於中國之附屬公司、合營企業及聯營公司，根據中國法例而作之撥備。



## 綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	1,736,712	1,449,603
調整事項：		
上市股本投資之股息收入	(3,514)	(5,231)
非上市股本投資之股息收入	(38,546)	(31,371)
其他投資項目收入	(3,861)	(3,215)
利息收入	(266,562)	(156,115)
利息支出	104,555	82,024
租金收入	(6,229)	(3,343)
收費公路經營權攤銷	67,335	41,950
其他無形資產攤銷	13,861	6,978
物業、廠房及設備折舊及攤銷	234,786	211,538
已付土地租金攤銷	6,873	5,500
出售物業、廠房及設備(溢利)虧損	(386)	8,783
轉讓已付土地租金溢利	(533)	—
可供出售投資之減值損失	1,900	9,648
增加投資物業公允值	(24,861)	(7,133)
壞帳之減值損失	53,292	24,424
研究及開發成本費用	49,273	64,711
出售可供出售之投資之溢利	(268,074)	—
分佔合營企業溢利	(21,152)	(2,839)
分佔聯營公司溢利	(157,215)	(102,532)
被認作以股份為基準之付款支出	11,078	6,138
出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利	(23,842)	(180,661)
附屬公司股權分置改革之攤薄虧損	214,955	—
聯營公司股權分置改革之虧損	27,739	—
附屬公司商譽和聯營公司及合營企業權益之減值損失	32,352	26,185
購併附屬公司附加權益之折讓	—	(2,324)
持有作出售資產之減值損失	—	31,247
未計營運資本變動之經營業務現金流量	1,739,936	1,473,965
減少(增加)存貨	60,180	(197,012)
(增加)減少於損益表按公允值列帳之財務資產	(589,481)	13,994
(增加)減少貿易及其他應收款項	(1,647)	3,110
增加(減少)貿易及其他應付款項	217,933	(362,361)
經營業務產生之現金	1,426,921	931,696
已付中國所得稅	(123,722)	(122,583)
已付香港利得稅	(77,988)	(100,721)
香港利得稅退稅	—	17,772
經營業務之現金流入淨值	1,225,211	726,164

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>投資業務</b>			
增加採購物業、廠房及設備之已付訂金		(638,619)	(505)
購買物業、廠房及設備		(458,894)	(350,112)
(增加) 減少銀行存款		(399,601)	320,088
注資合營企業		(62,517)	(503,307)
購買可供出售之投資		(60,331)	(52,046)
已付研究及開發成本費用		(49,273)	(64,711)
增加已付土地租金		(28,313)	(1,569)
購買額外附屬公司權益		(9,187)	(83,368)
注資聯營公司		(2,437)	—
出售可供出售之投資所得款項		457,369	36,509
出售聯營公司權益所得款項		355,312	199,601
已收利息		266,562	155,924
已收聯營公司之股息		100,364	160,846
聯營公司股權分置改革之淨所得款項		83,584	—
已收合營企業之股息		70,136	286,812
收回應收貸款		63,345	—
合營企業退還注資款		53,869	—
已收非上市股本投資之股息		38,546	31,371
出售投資物業所得款項		16,726	1,782
出售物業、廠房及設備所得款項		12,893	4,836
購併附屬公司(扣除所得現金及 等同現金項目淨值)	42	11,038	43,896
出售附屬公司(扣除所得現金及 等同現金項目淨值)	43	9,149	4,122
已收租金收入		6,229	3,343
出售附屬公司部份權益所得款項		4,607	5,686
已收政府補助		3,879	2,587
已收其他投資項目收入		3,861	3,215
已收上市股本投資之股息		3,514	5,231
轉讓已付土地租金所得款項		1,067	—
出售合營企業權益所得款項		—	222,628
減少存放於財務機構之款項		—	188,962
附屬公司少數股東之還款		—	4,255
借款予合營企業及附屬公司少數股東		—	(68,350)
購併附屬公司權益之已付訂金		—	(68,269)
已付專利權費用		—	(2,975)
<b>投資業務之現金(流出)流入淨值</b>		<b>(147,122)</b>	<b>486,482</b>

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>融資業務</b>		
償還銀行及其他貸款	(2,066,230)	(640,022)
已付股息	(426,058)	(529,805)
已付附屬公司少數股東之股息	(137,822)	(110,994)
已付銀行及其他貸款之利息	(105,479)	(82,024)
退還附屬公司少數股東之注資款	(11,250)	—
發行股份有關支出	(25)	(121)
借貸款項	1,919,277	524,617
發行股份所得款項	11,644	104,160
附屬公司少數股東之注資款	2,509	84,159
	<u>(813,434)</u>	<u>(650,030)</u>
<b>融資業務之現金流出淨值</b>		
現金及等同現金項目之增加	264,655	562,616
匯率變動的影響	72,903	16,287
年初現金及等同現金項目	<u>5,764,596</u>	<u>5,185,693</u>
年末現金及等同現金項目， 即銀行結存及現金	<u><u>6,102,154</u></u>	<u><u>5,764,596</u></u>

## 財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為一家在香港註冊成立之公眾有限公司，本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，本公司之最終控股公司為上海實業（集團）有限公司，亦是在香港註冊成立。本公司之註冊辦事處及主要營業地點載於年報之「公司資料」節。

財務報告乃以港元呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司為一家投資控股公司，主要附屬公司之主要業務詳情刊載於附註52。

### 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則的應用

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（以下統稱「新訂香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。採用新訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間的業績的編製及呈列方式並無重大影響。因此毋須作出前期調整。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新準則、修訂或詮釋。除本集團已開始考慮香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號「服務經營權安排」的潛在影響，但現階段未能決定相關詮釋會否對本集團之業績或財務狀況造成重大影響以外，本公司董事會預期，採納該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績或財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第7號	根據香港會計準則第29號嚴重通貨膨脹 經濟下之財務報告採用重列法 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號	重估隱含之衍生工具 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及 庫務股份交易 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年三月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年五月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年六月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年十一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>7</sup> 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>8</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效。

### 3. 主要會計政策概要

誠如下列會計政策所述，除對某些物業及財務工具以重估價值或公允值列示外，本綜合財務報表乃按歷史成本為編製基準。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則編製。此外，財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例規定之適用披露事項。

#### 綜合帳目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。倘本公司有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益則視為擁有控制權。

於本年度購入或出售之附屬公司，其業績會分別由購入有效日期起或截至出售有效日期止（視乎情況而定）列入綜合收益表內。

附屬公司之財務報表會於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合帳目時抵銷。

少數股東應佔合併附屬公司的淨資產與本集團相應應佔部份分開呈列。少數股東應佔之淨資產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權益變動。少數股東應佔虧損超出少數股東於附屬公司應佔權益，超出的部份將在本集團的權益中抵銷，惟少數股東有具約束力的責任及有能力增加投資補足虧損者除外。

#### 業務合併

收購附屬公司使用收購法列帳。收購成本按本集團於交換日為交換被收購者的控制權而放棄的資產、產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允值總額，另加業務合併產生的任何直接成本而計算。被收購者的可確認資產、負債及或然負債，若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則於收購日按其公允值確認。

因收購而產生的商譽，指業務合併成本超逾本集團已確認可識別資產、負債及或然負債公允值淨額的差額，乃確認為資產並於首次按成本計量。倘經重新評估後，本集團應佔被收購者的可識別資產、負債及或然負債的公允值淨額的權益超逾業務合併成本，則超逾差額即時確認為損益。

被收購者的少數股東權益於最初時會按少數股東所佔的已確認資產、負債及或然負債的公允值淨額比例計量。

#### 商譽

##### 於二零零五年一月一日前因收購而產生之商譽

於二零零五年一月一日前達成協議收購附屬公司、聯營公司或合營企業而產生的商譽乃指收購成本超出在收購日本集團應佔相關附屬公司、聯營公司或合營企業之可確認資產、負債及或然負債之差額。

對於二零零一年一月一日後因收購而產生並予以資本化之商譽，本集團自二零零五年一月一日開始不再進行攤銷，但每年或與商譽有關之現金產成單元有減值跡象時進行減值測試。

#### 於二零零五年一月一日或之後因收購而產生之商譽

於二零零五年一月一日或之後達成協議收購附屬公司、聯營公司或合營企業而產生的商譽乃指收購成本超出在收購日本集團應佔相關附屬公司、聯營公司或合營企業之可確認資產、負債及或然負債之差額。有關商譽乃按成本扣減任何累計減值虧損列帳。

收購附屬公司產生而被資本化之商譽於資產負債表內分開呈列。收購聯營公司或合營企業(按權益法處理)產生而被資本化之商譽包括在相關聯營公司或合營企業的投資成本內。

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元，或現金產成單元之組別。各被分配商譽之現金產成單元每年或有出現減值跡象時進行減值測試。就於某個財政年度因收購而產生之商譽，被分配商譽之現金產成單元於該財政年度完結前進行減值測試。當現金產成單元之可收回金額少於該單元之帳面值，則提取的減值損失首先沖抵分配至該單元之商譽，其後按帳面值的比例沖抵該單元內其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於損益表內確認。商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

當附屬公司、聯營公司或合營企業於其後出售，其相關之被資本化商譽將包括在出售盈虧的測算內。

購併附屬公司的附加權益應以其資產及負債的總帳面值計算。收購成本若超出附加權益的淨資產值，該差額被確認為商譽。收購之淨資產值超出收購代價，該差額即時於損益帳內確認。

收購聯營公司或合營企業而產生的商譽，將計入於聯營公司或合營企業權益的帳面值，並不會單獨進行減值測試。於聯營公司或合營企業權益的減值測試以其總帳面值與本集團應佔聯營公司或合營企業的預計未來現金流的折現值作比較，減值損失將首先抵銷商譽。

#### 於附屬公司權益

於附屬公司權益是按成本值扣除任何減值損失在本公司之資產負債表中列帳。本公司以已收股息與應收股息為基準反映附屬公司經營業績。

#### 於合營企業權益

合營企業指涉及成立一獨立個體，而各合營者對該合營企業之經濟活動有共同控制之安排。

合營企業的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。按照權益法，於合營企業的投資在綜合資產負債表中以成本並根據本集團在收購後分佔合營企業損益的變動及分佔

權益的變動作出調整，再扣減任何減值損失後列報。當本集團的分佔合營企業虧損等於或超過其分佔合營企業權益時，本集團將停止確認額外應佔虧損。只有本集團有法律或實質性責任或為合營企業支付款項時才確認額外應佔虧損或負債。

當集團系內企業與合營企業進行交易，未實現損益按照本集團在合營企業所佔份額予以抵銷，但不包括因已轉讓資產的減值損失而產生的未實現虧損，則需要全額確認。

本公司於合營企業權益是按成本值減除任何確認的減值損失。本公司以已收股息與應收股息為基準反映合營企業經營業績。

#### 於聯營公司權益

聯營公司指投資者對其擁有重大影響力的實體，且不屬於附屬公司或於合營公司的權益。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表內。按照權益法，於聯營公司的投資在綜合資產負債表中以成本並根據本集團在收購後分佔聯營公司損益的變動及分佔權益的變動作出調整，再扣減任何確認的減值損失後列報。當本集團的分佔聯營公司虧損等於或超過其分佔聯營公司權益時，本集團將停止確認額外應佔虧損。只有本集團有法律或實質性責任或為聯營公司支付款項時才確認額外應佔虧損或負債。

當集團系內企業與聯營公司進行交易，損益將按照本集團在相關聯營公司所佔份額予以抵銷。

#### 持有作出售非流動資產

當非流動資產及出售組合的帳面金額是透過銷售交易而不是透過持續使用收回時，則會被分類為持有作出售資產。符合「持有作出售」條件是指當出售是很有可能發生及當資產或出售組合能夠立即可予出售。

分類為持有作出售的非流動資產或出售組合會按其帳面金額和公允值減出售成本孰低計量。

#### 收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計量，即一般業務過程中已提供貨物及服務扣除折扣及銷售相關稅項後之應收款項。

貨品銷售乃在貨品付運及擁有權轉移後確認。

經營收費公路收取的通行費收入，在扣減中國的應付營業稅後，在使用及收取通行費時確認為收入。

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率預提，而實際利率為把財務資產在預期年限內預期未來可收取現金收入折算的現值相等於該資產帳面淨值之比率。

可供出售之投資收入乃按本集團在合約中約定於投資期內可收取的最低金額，該金額分配至投資期內的會計期間，以反映各期間相同的淨投資回報率。

租金收入，包括預先開出發票以經營租約出租的物業、廠房及機器之租金，按有關租約期間以直線基準確認。

股息收入於股東有權收取時確認。

### 投資物業

於初始確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公允值模式計算。投資物業之公允值變動所產生之溢利或虧損，包括於發生當期的損益中。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生之任何溢利或虧損（按該資產之出售所得款項淨額及帳面值之差額計算）於該項目不再確認之年度計入損益表。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本值扣除其後累計折舊及累計減值損失列帳。

在建之物業、廠房及設備乃按原值扣除任何確認減值損失列帳。此等資產於其可作使用時開始計算折舊（即指該資產已在管理層預期可作運作的位置及情況確認下使用）。

除在建工程外，折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可用年限及估計之殘值以直線法攤銷其成本。

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日後經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生之任何損益（按該項目之出售所得款項淨額及帳面值之差額計算）於不再確認該項目之年度計入損益表。

### 已付土地租金

已付土地租金（因購買租賃土地權益支付的首批費用）按成本入帳，並以直線方法攤銷其成本金額。

### 租賃

凡租賃之條款規定擁有權所帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

### 本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益表確認。於協商及安排經營租賃時發生之初步直接成本計入租賃資產之帳面值，並按租賃年期以直線法確認為支出。



### 本集團作為承租人

經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於損益表扣除。因訂立經營租賃而已取得的或應取得的獎勵，乃以直線法按租賃年期確認作減少租金支出。

### 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(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記帳。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。按公允值以外幣定值之非貨幣項目乃按於公允值釐定當日之適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之滙兌差額均於彼等產生期間內於損益帳中確認，惟組成本集團海外業務之投資淨額部份之貨幣項目所產生之滙兌差額除外，在此情況下，有關滙兌差額乃於綜合財務報表中確認為股本權益。以公允值列帳之非貨幣項目經重新換算後產生之滙兌差額於該期間列作損益，惟因重新換算之非貨幣項目所產生之差額需直接於權益中確認收益或虧損則除外，於該情況下，該滙兌差額直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本公司之列帳貨幣(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現大幅波動，則採用於交易當日之適用匯率。所產生之滙兌差額(如有)乃確認為權益之獨立部分(滙兌儲備)。該等滙兌差額乃於海外業務被出售之期間內於損益帳內確認。

於二零零五年一月一日或以後，於收購海外業務時產生之可識別資產之商譽及公允值調整乃分類為該海外經營業務之資產及負債，並按於結算日之適用匯率進行換算。產生之滙兌差額乃於滙兌儲備內確認。

### 借貸成本

為購買、建造或生產合資格的資產(即需要一段頗長時間始能達至其擬定用途或出售之資產)，其直接應計之借貸成本均資本化作為此等資產成本值之一部份。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。特定借款在等待用於合資格資產時作臨時投資所賺取的投資收入，會從合資格資本化的借款費用中扣除。

其他借貸成本均於其產生期間確認為費用。

### 政府補助

政府補助按該收入相關成本記入收益表的期間作為收入記帳。與購買需提取折舊資產有關之政府補助，在相關資產帳面值扣減列帳，並按有關資產之預期可使用年期以直線法作為收入。與費用有關之政府補助，按該費用記入綜合收益表的期間扣減該費用後列示。

### 退休福利計劃供款

定額供款福利計劃中的供款在員工已提供有權獲得供款的服務時記入費用。當本集團在國家退休福利計劃中的義務等同於定額供款福利計劃中產生的義務，國家退休福利計劃的供款與定額供款福利計劃中的供款作相同處理。

### 稅項

稅項支出是年內應課稅額及遞延稅項的總和。

應課稅額乃按年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合收益表內呈報之溢利，由於計算應課稅溢利並不包括一些於其他年度才需課稅或才獲寬減之收入或支出，亦不包括一些毋須課稅或不獲寬減之項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已頒布或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃當綜合財務報表中資產及負債的帳面金額與計算應課稅溢利的對應稅項基準出現差異時被確認，以資產負債表負債法計量。遞延稅項負債一般確認所有應課稅項目之暫時差異，而遞延稅項資產只確認可於日後用作扣減應課稅溢利而獲寬減稅項之暫時差異。如因商譽或於交易中首次確認(商業合併除外)為其他資產或負債而出現暫時差異，但並未對應課稅溢利或會計溢利造成影響，該資產或負債將不會被確認。

遞延稅項資產之帳面金額應於每一年度結算日再作檢討，其減少之幅度為應課稅溢利並未足夠轉回之全部或部份資產。

遞延稅項乃按預期清還負債或變現資產年度之稅率計算。遞延稅項將計入或於收益表內扣除，但若該項目是直接計入或扣除權益的，則該遞延稅項亦應直接在權益內處理。

### 無形資產

於首次確認時，獨立購入及由業務合併所得的無形資產分別以成本值及公允值確認。於首次確認後有限可用年期的無形資產乃按其成本值減累積攤銷及累積減值損失列帳。

無形資產之取消確認產生的損益為按淨出售額與資產的帳面值之差，該損益於資產被取消確認時於損益表中確認。

### 收費公路經營權

收費公路經營權乃以成本扣減累計攤銷及任何累計的減值損失列帳。提撥攤銷旨在按使用架次之基準撇銷收費公路經營權之成本，其按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比率計算。

### 專利權

有使用年限的專利權初始以成本計量並在其預計使用年限內，以直線法進行攤銷。

## 存貨

存貨按成本或可變現淨值(兩者取其較低者)入帳，並以加權平均法計算。

## 金融工具

財務資產及財務負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時在資產負債表上確認。財務資產及財務負債按公允值初步確認。收購或發行財務資產及資產負債直接應佔之交易成本(於損益表按公允值列帳之財務資產及財務負債除外)乃於初步確認時加入財務資產或財務負債之公允值或自財務資產或財務負債之公允值內扣除(如合適)。收購於損益表按公允值列帳之財務資產或財務負債之直接交易成本即時於損益帳內確認。

## 財務資產

本集團之財務資產歸入下列類別，包括以於損益表按公允值列帳之財務資產、貸款及應收款項、持有至到期日之投資及可供出售之財務資產。所有定期購買或出售之財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售之財務資產乃指市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運的資產。所採納之與各類財務資產有關之會計政策乃載於下文。

### 於損益表按公允值列帳之財務資產

於損益表按公允值列帳之財務資產可分成兩類：作買賣用途的金融資產及初始入帳時已指定按公允值列帳之金融資產。

除了作買賣用途之金融資產外，其他金融資產在初始入帳時，如此金融資產是包含一或多個嵌入衍生工具為其合約組成部份。香港會計準則第三十九條准許整個結合式合約(資產或負債)按公允值列帳，就此情況下可能被界定為指定按公允值列帳之金融資產。

初始入帳後於每個結算日，按公允值列帳及列入損益帳之財務資產均以公允值計量，而公允值之變動則於相關期間直接計入損益帳。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於現行市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收貿易帳款及應收票據帳款、預付款、存款及其他應收款項)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入帳。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產之帳面值與按原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。當資產之可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致之事件有關時，則減值虧損會於隨後會計期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥之日之帳面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

### 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產乃非衍生性亦不能分類為其他組別。由被確認到期後結算日，可供出售之財務資產均以公允值計算，公允值之變更於權益確認，直至出售或決定攤分財務資

產，早前確認的權益之累積損益將於權益轉回並確認於損益表。可供出售財務資產之減值損失亦會確認於損益表。減值損失不會於期後回撥。

對於沒有市場價格資料及沒有可靠公允價格數據的可供出售之財務資產，該資產將於每個結算日按成本減去減值損失列帳。當有客觀證據顯示資產已減值時，減值損失會於損益帳中確認。減值損失是按資產的帳面值與用市場利率折讓未來預收的現金流量之差別。該減值損失不會於期後回撥。

#### **財務負債及股權**

集團實體發行之財務負債及股權投資工具乃根據合同安排之性質與財務負債及股本投資工具之定義分類。

股權投資工具乃證明集團於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團之財務負債乃分類為於損益帳處理並按公允值列帳之財務負債及其他財務負債。就財務負債及股權工具所採納之會計政策乃載於下文。

#### **其他財務負債**

其他財務負債(包括銀行借款、貿易及應付款項、應付票據及浮息票據)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### **權益工具**

公司發行的權益工具以收到的價款扣除直接發行成本後的金額計算。

#### **衍生金融工具及對沖**

本集團使用衍生金融工具(主要包括利率遠期合約)對沖其利率風險。該等衍生工具乃按公允值計算，而不會考慮彼等是否被列作有效對沖工具。

#### **現金流量對沖**

對於適用對沖會計法的現金流量對沖，因對沖工具公允值之改變而產生溢利或虧損中的有效部份先被確認於權益然後當被對沖項目影響損益，該金額便在收益表入帳。非有效部份之損益將即時被確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或本集團撤銷了指定的對沖關係但對沖預計的交易預期將落實進行，股東權益中的累積損益仍會繼續保留在股東權益內，並於交易進行時根據上述政策確認。如對沖交易預期不會落實進行，股東權益所列的未實現累積損益將立即撥入損益帳內。

#### **終止確認**

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產帳面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

就財務負債而言，則於本集團之資產負債表中移除（即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期）。取消確認之財務負債帳面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

#### 以股份為基礎之付款交易

對於二零零二年十一月七日後授出本集團僱員購股期權而未於二零零五年四月一日歸屬，所獲服務之公允值按購股權授出日公允值釐定，在歸屬期內以直線法列作支出，購股權儲備亦相應增加。

於各結算日，本集團修正其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。修正對原本估計之影響（如有）乃按餘下歸屬期間在損益表確認，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之數額將轉移至股份溢價及股本。當購股權被收回或於屆滿日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之金額將轉撥至累計溢利。

#### 減值（商譽除外）

本集團會於各個結算日審閱其資產（商譽除外）及無形資產之帳面值，判斷是否有任何跡象顯示該等資產蒙受任何減值損失。如該資產的可收回值較其帳面值為低，該資產之帳面值會調減為可收回金額。減值損失會即時確認為支出，除非該資產是根據另一準則而以重估價值列帳，該減值損失會根據該準則而作為重估減值。

倘減值損失其後撥回，則資產帳面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之帳面值不得超過往年度未作減值前之帳面值。減值損失撥回會即時確認為收入，除非該資產是按其他準則以重估價值列帳，該減值損失撥回會按該準則作為重估增值。

## 4. 關鍵性的會計判斷及估計不確定性之主要來源

### 應用於集團會計政策的關鍵性的判斷

#### 合併附屬公司

於本年度，完成股權分置改革後，本集團所持附屬公司上海實業醫藥投資股份有限公司（以前名稱：上海實業聯合集團股份有限公司）（「上實醫藥」）之股權已由56.63%減至43.62%。

本公司董事認為於股權分置改革完成後，本集團仍然能夠控制上實醫藥，因餘下的56.38%上實醫藥股東比較分散及不能組織起對董事會行使重大影響。因此，公司董事仍然認為，由於本集團有權委任及移除大部份董事會成員，其對上實醫藥之控制力仍然存在。對此，上實醫藥仍被認作為本集團之附屬公司而其財務業績會合併於本年度之綜合財務報表。

### 估計不確定性之主要來源

本集團對未來作出估算和假設。下列討論了該些估算和假設存在著會導致下個財政年度資產和負債的帳面值出現大幅調整之重大風險：

#### 商譽減值估算

在確定於二零零六年十二月三十一日商譽金額421,825,000港元是否存在任何減值時需評估商譽所分配至現金產成單元的使用價值。集團在計算使用價值時，需對現金產成單元所產生的未來現金流量作估計，並確定一個用於計算值合適的折現率。倘若實際未來現金流量低於估計時可能產生重大減值。減值測算之詳情刊載於附註21。

#### 收費公路經營權攤銷

於二零零六年十二月三十一日收費公路經營權金額1,778,596,000港元按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與收費公路經營權期之預計總交通流量之比率計算。倘若實際交通流量與原來估算不符時將影響其後攤銷。

## 5. 金融工具

### (a) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本及債券投資、貸款、貿易應收款項、貿易應付款項、應收貸款及銀行結存及現金。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

##### (i) 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區，面對的外匯風險主要是美元、港元和人民幣的匯率波動。本集團一直關注這些貨幣的匯率波動及市場趨勢，由於港元和人民幣均執行有管理的浮動匯率制度，故此在檢視目前面對的風險後，本年度本集團並沒有簽訂任何旨在減低外匯風險的衍生工具合約。但管理層會監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

##### (ii) 利率風險

本集團為了配合歸還原有的16億港元銀團貸款，於本年度終止了相關的利率對沖安排。為了審慎處理利率風險的管理工作，本集團將繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況，對本年第四季度籌組的30億港元銀團貸款安排最有效的利率風險管理工具。

##### (iii) 價格風險

本集團因持有可供出售之投資及持有作交易之投資而承受股權及債權性證券價格風險。管理層藉持有不同風險之投資組合以管理該風險。

### 信貸風險

於二零零六年十二月三十一日，本集團就訂約方或獲得本集團提供財務擔保之債務人未能履行其責任並將導致本集團蒙受財務損失之最高信貸風險，乃來自

- 綜合資產負債表列示之各項經確認金融資產的帳面值；及
- 附註46所披露之或然負債款額。

本集團之主要金融資產為銀行結存及現金、股權證券及債權證券投資、應收貿易帳款及應收貸款。

貿易及其他應收款項於資產負債表日在資產負債表中為已扣除壞帳準備的淨額，而壞帳準備是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能便需要作出減值。

至於為控制庫務操作的信貸風險，本集團管理層已建立內部制度以確保銀行結存及現金、證券和債券投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債券投資在流通量及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低財務投資的信貸風險。

由於相關的交易方乃信譽良好之銀行，因此本集團存放於相關銀行之結存及現金的信貸風險有限。

本集團沒有重大集中信貸風險的情況，而是把風險分散至許多對應方及客戶。

### (b) 公允值

金融資產及金融負債之公允值計算如下：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通量市場買賣之金融資產及金融負債公允值乃分別參考市場叫買價計算；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)公允值乃根據公認訂價模式，並按折現現金流量分析或採用目前可觀察之市場交易價格計算；及
- 衍生工具公允值乃採用根據適用之收益曲線按折現現金流量分析計算。

本公司董事認為，合併財務報表所載按攤銷成本列帳的金融資產及金融負債帳面值與其相應公允值相若。

## 6. 營業額

營業額指從第三者已收或應收之淨額總數，概述如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貨品銷售	6,574,604	5,843,707
基建設施收入	276,419	181,578
	<u>6,851,023</u>	<u>6,025,285</u>

## 7. 投資收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行存款所得利息收入	239,918	135,620
出售可供出售之投資之溢利	268,074	—
非上市投資股息收入	38,546	31,371
於損益表按公允值列帳之財務資產之公允值增加	139,890	190,185
債券投資所得利息收入	24,292	15,678
其他利息收入	2,352	4,817
上市投資之股息收入	3,514	5,231
物業、廠房及設備租金收入	6,229	3,343
可供出售投資項目收入	3,861	3,215
	<u>726,676</u>	<u>389,460</u>

## 8. 財務費用

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
利息：		
銀行及其他貸款		
— 須於五年內全數清還	105,318	81,916
— 須於五年後全數清還	161	108
	<u>105,479</u>	<u>82,024</u>
借貸成本總額	105,479	82,024
減：於在建工程中資本化金額	(924)	—
	<u>104,555</u>	<u>82,024</u>



## 9. 出售附屬公司、聯營公司及合營企業權益之淨溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售聯營公司權益之溢利	26,823	126,541
出售附屬公司權益之溢利(虧損)	3,468	(5,506)
被認作出售一家聯營公司權益之溢利	583	12,506
被認作出售一家合營企業權益之虧損	(7,032)	—
出售合營企業權益之溢利	—	43,259
出售一家附屬公司部分權益之溢利	—	3,861
	<u>23,842</u>	<u>180,661</u>

## 10. 附屬公司股權分置改革之攤薄虧損

於本年度，本集團已完成股權分置改革方案，將上實醫藥之所有非流通股轉換為流通股。根據股權分置改革方案，本公司一家全資附屬公司承諾向流通股股東支付對價，即流通股股東每持有十股流通股將獲三股非流通股，以換取所有非流通股股份轉換為流通股。完成此股權分置改革後，本集團所持上實醫藥之股權已由56.63%減至43.62%。股權分置改革之虧損約214,955,000港元已確認於本年度收益表中。

## 11. 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本期間稅項		
— 香港	86,106	75,952
— 中國其他地區	149,696	111,313
	<u>235,802</u>	<u>187,265</u>
往年少提(多提)撥備		
— 香港	1,291	(15,759)
— 中國其他地區	(971)	—
	<u>320</u>	<u>(15,759)</u>
遞延稅項(附註41)	320	22,536
	<u>236,442</u>	<u>194,042</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零五年：17.5%)計算。

根據中國之適用法律及條例，本集團於中國的附屬公司獲得數年之中國所得稅豁免及優惠。根據當地稅務機關之相關條文，某些於中國的附屬公司被認可為「高科技企業」，因而享有較低之稅率。本年度之中國所得稅率已包含了這些稅務優惠，稅率由7.5%至33%。

年度稅項於收益表中除稅前溢利調整列示如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利	<u>1,736,712</u>	<u>1,449,603</u>
中國稅金按法定稅率33% (二零零五年：33%)	573,115	478,369
分佔合營企業及聯營公司溢利之稅務影響	(58,861)	(34,772)
不可扣稅費用之稅務影響	99,793	37,372
非應稅收入之稅務影響	(166,482)	(105,097)
往年少提(多提)撥備	320	(15,759)
未確認稅項虧損之稅務影響	650	5,251
前期未確認之稅項虧損之抵扣	(9,362)	(19,267)
給予中國附屬公司稅項豁免或稅項優惠之稅務影響	(62,472)	(74,088)
於其他地區經營之附屬公司所用不同稅率之影響	(140,648)	(76,322)
其他	<u>389</u>	<u>(1,645)</u>
年度稅項	<u>236,442</u>	<u>194,042</u>

## 12. 年度溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
年度溢利已扣除(計入)：		
員工福利費用(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	500,810	421,390
花紅	73,840	68,014
被認作以股份為基準的付款支出	8,200	4,965
退休福利計劃供款(已扣除因員工離職而沒收的 供款678,000港元(二零零五年：399,000港元))	31,848	36,604
	<u>614,698</u>	<u>530,973</u>
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	67,335	41,950
其他無形資產攤銷(已包括在行政費用內)	13,861	6,978
物業、廠房及設備折舊及攤銷	234,786	211,538
已付土地租金攤銷	6,873	5,500
	<u>322,855</u>	<u>265,966</u>
折舊及攤銷總額		
核數師酬金	8,050	7,327
授予其他合資格參與者購股期權之被認 作以股份為基準的付款支出	2,878	1,173
壞帳之減值損失	53,292	24,424
可供出售投資之減值損失(已包括在其他費用內)	1,900	9,648
投資物業之公允值增加	(24,861)	(7,133)
出售物業、廠房及設備(溢利)虧損	(386)	8,783
調撥已付土地租金溢利	(533)	—
有關設備及汽車之經營租約租金	521	189
有關土地及樓宇之經營租約租金予		
—最終控股公司	7,640	7,279
—同系附屬公司	17,521	17,507
—其他	18,078	23,967
研究及開發成本	49,273	64,711
分佔合營企業中國稅項(已包括在分佔合營企業溢利內)	(1,542)	7,968
分佔聯營公司中國稅項(已包括在分佔聯營公司溢利內)	10,823	45,949
淨滙兌溢利	(39,368)	(19,909)
已確認為費用之銷售成本	4,209,506	3,651,223

## 13. 董事及僱員酬金

## 董事酬金

已付及應付十一位(二零零五年：十三位)董事酬金如下：

	蔡來興 千港元	蔡育天 千港元	瞿定 千港元	呂明方 千港元	丁忠德 千港元	錢世政 千港元	姚方 千港元	唐鈞 千港元	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	2006 千港元		
獨立非執行董事袍金 及委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	304	292	292	888		
執行董事之其他酬金：														
董事袍金及委員會酬金	-	-	50	200	-	-	200	200	-	-	-	650		
薪金及津貼	3,103	2,251	2,251	-	1,831	1,588	190	-	-	-	-	11,214		
花紅	2,000	1,900	1,800	-	800	800	-	-	-	-	-	7,300		
被認作以股份為基準 的付款支出	359	1,661	251	215	1,278	134	-	134	-	-	-	4,032		
退休福利計劃供款	266	193	193	-	157	134	-	-	-	-	-	943		
董事酬金總額	<u>5,728</u>	<u>6,005</u>	<u>4,545</u>	<u>415</u>	<u>4,066</u>	<u>2,656</u>	<u>390</u>	<u>334</u>	<u>304</u>	<u>292</u>	<u>292</u>	<u>25,027</u>		
	蔡來興 千港元	蔡育天 千港元	瞿定 千港元	呂明方 千港元	丁忠德 千港元	錢世政 千港元	姚方 千港元	唐鈞 千港元	陸大鑰 千港元	陸申 千港元	羅嘉瑞 千港元	吳家璋 千港元	梁伯韜 千港元	2005 千港元
獨立非執行董事袍金及 委員會酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	272	272	272	816
執行董事之其他酬金：														
薪金、津貼及委員會酬金	3,571	-	2,651	2,339	429	200	214	200	1,757	408	-	-	-	11,769
花紅	2,913	-	2,851	2,455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,219
被認作以股份為基準的 付款支出	313	-	219	188	-	117	-	117	-	-	-	-	-	954
退休福利計劃供款	345	-	235	203	-	-	-	-	135	-	-	-	-	918
董事酬金總額	<u>7,142</u>	<u>-</u>	<u>5,956</u>	<u>5,185</u>	<u>429</u>	<u>317</u>	<u>214</u>	<u>317</u>	<u>1,892</u>	<u>408</u>	<u>272</u>	<u>272</u>	<u>272</u>	<u>22,676</u>

於本年度及上年度，本集團並無向董事支付任何因加盟本集團或加盟本集團後之聘金或支付離職之補償金。此外，於本年度及上年度，亦無董事放棄收取任何酬金。

花紅金額取決於本集團的營運溢利、個人表現及可比較的市場統計數據。

## 僱員酬金

本年度，本集團五名最高薪酬之僱員中，有五名(二零零五年：四名)為董事，其薪酬之詳情已列示於上表。截至二零零五年十二月三十一日止年度餘下一名僱員之薪酬詳情如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及津貼	—	951
花紅	—	485
被認作以股份為基準的付款支出	—	94
退休福利計劃供款	—	95
	<u>—</u>	<u>1,625</u>

## 14. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
普通股：		
中期—每股22港仙(二零零五年：20港仙)	213,071	193,458
末期—每股22港仙(二零零四年：35港仙)	212,987	336,347
	<u>426,058</u>	<u>529,805</u>

董事會建議派發末期股息每股30港仙，並有待股東在股東週年大會上投票通過。

## 15. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數字計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
溢利：		
本年度本公司股東應佔溢利及藉以計算每股基本盈利的溢利	1,257,778	1,027,940
普通股之潛在攤薄影響		
— 調整應佔合營企業溢利對每股盈利的潛在攤薄影響	(3,261)	(2,240)
	<u>1,254,517</u>	<u>1,025,700</u>

藉以計算每股攤薄盈利的溢利

	二零零六年	二零零五年
股數：		
藉以計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	968,164,208	963,971,274
普通股之潛在攤薄影響 — 購股期權	<u>1,625,102</u>	<u>2,925,399</u>
藉以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u><u>969,789,310</u></u>	<u><u>966,896,673</u></u>

## 16. 投資物業

	本集團 千港元
公允值	
於二零零五年一月一日	45,672
滙兌差額	807
出售	(1,782)
在損益中確認的公允值增加	<u>7,133</u>
於二零零五年十二月三十一日	51,830
滙兌差額	2,748
由物業、廠房及設備轉入(附註17)	17,857
出售	(16,726)
在損益中確認的公允值增加	<u>24,861</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u><u>80,570</u></u>

本集團為賺取租金或為資本增值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公允值模型計量，並分類為投資物業分類。

本集團之投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。

本集團之投資物業於二零零六年十二月三十一日之公允值乃根據與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員，擁有相關的專業資格及有近期於有關地點對類似的物業進行估值的經驗。是次估值仍按照國際估值準則及參考市場上類似的銷售交易進行。

本集團之投資物業均按經營租賃出租，其賺取之租金金額為6,229,000港元(二零零五年：2,327,000港元)，直接經營費用只佔少數。

## 17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	廠房 及機器 千港元	在建工程 千港元	總數 千港元
<b>本集團</b>						
<b>成本值</b>						
於二零零五年一月一日	492,979	311,177	89,044	1,681,971	180,007	2,755,178
滙兌差額	4,966	1,799	1,556	18,000	3,496	29,817
因收購附屬公司而增加	124,150	4,682	9,560	182,269	76,881	397,542
添置	32,513	41,432	16,256	103,484	156,427	350,112
轉帳／重分	144,951	5,203	3,505	108,139	(261,798)	—
重新分類為持有作出售資產	(12,394)	—	—	—	—	(12,394)
出售子公司	(16,444)	(219)	(73)	(5,848)	—	(22,584)
出售	(725)	(12,457)	(10,928)	(20,760)	—	(44,870)
已收取政府補助	—	—	—	(2,587)	—	(2,587)
於二零零五年十二月三十一日	769,996	351,617	108,920	2,064,668	155,013	3,450,214
滙兌差額	20,954	4,488	4,085	45,184	6,575	81,286
因收購附屬公司而增加	—	215	412	21,391	—	22,018
添置	16,849	13,567	16,293	64,729	348,380	459,818
轉帳／重分	56,720	5,600	686	214,129	(277,135)	—
重新分類為投資物業(附註16)	(18,602)	—	—	—	—	(18,602)
出售子公司	—	(1,154)	(240)	(5,255)	—	(6,649)
出售	(1,515)	(6,321)	(11,847)	(35,283)	(8,575)	(63,541)
已收取政府補助	—	—	—	(3,879)	—	(3,879)
於二零零六年十二月三十一日	844,402	368,012	118,309	2,365,684	224,258	3,920,665
<b>折舊及攤銷</b>						
於二零零五年一月一日	91,824	143,761	40,375	586,784	—	862,744
滙兌差額	1,242	850	760	4,793	—	7,645
本年度準備	23,819	44,270	16,957	126,492	—	211,538
重新分類為持有作出售資產	(479)	—	—	—	—	(479)
出售子公司	(3,318)	(123)	(38)	(842)	—	(4,321)
出售時撇除	(575)	(9,656)	(9,220)	(11,800)	—	(31,251)
於二零零五年十二月三十一日	112,513	179,102	48,834	705,427	—	1,045,876
滙兌差額	3,875	2,325	2,108	13,665	—	21,973
本年度準備	31,346	35,672	18,495	149,273	—	234,786
重新分類為投資物業(附註16)	(745)	—	—	—	—	(745)
出售子公司	—	(387)	(216)	(1,385)	—	(1,988)
出售時撇除	(263)	(5,839)	(9,654)	(35,278)	—	(51,034)
於二零零六年十二月三十一日	146,726	210,873	59,567	831,702	—	1,248,868
<b>帳面淨值</b>						
於二零零六年十二月三十一日	<u>697,676</u>	<u>157,139</u>	<u>58,742</u>	<u>1,533,982</u>	<u>224,258</u>	<u>2,671,797</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>657,483</u>	<u>172,515</u>	<u>60,086</u>	<u>1,359,241</u>	<u>155,013</u>	<u>2,404,338</u>

根據董事意見，於二零零六年十二月三十一日若干土地的租賃權益1,015,000港元(二零零五年：1,039,000港元)未能於土地及樓宇間作出可靠分配，因而繼續作物業、廠房及設備入帳。

其他物業、廠房及設備以直線法按下列年率計算折舊：

租賃土地及樓宇	4%-5%或按其租賃年期計算(兩者取其較短者)
傢俬、裝置及設備	20%-33 $\frac{1}{3}$ %或適用於租賃樓宇之裝置之租約年期
汽車	20%-30%
廠房及機器	5%-20%

於二零零六年十二月三十一日，租賃土地及樓宇包括某些以經營租賃出租的資產，這些資產之成本值或估值為9,361,000港元(二零零五年：9,361,000港元)而累計折舊為3,130,000港元(二零零五年：2,831,000港元)。這些資產於本年度之折舊為273,000港元(二零零五年：273,000港元)。

於二零零五年十二月三十一日，廠房及機器包括某些以經營租賃出租的資產，這些資產之成本值為20,629,000港元，而累計折舊為15,751,000港元。這些資產本年度之折舊為171,600港元(二零零五年：1,374,000港元)。

相關廠房及機器於扣減25,938,000港元(二零零五年：22,059,000港元)政府補助之前，成本為78,117,000港元(二零零五年：74,238,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，在建工程包含了資本化的利息924,000港元(二零零五年：無)。

	土地 及樓宇 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	總數 千港元
<b>本公司</b>				
<b>成本值</b>				
於二零零五年一月一日	2,803	25,106	8,162	36,071
添置	—	423	2,417	2,840
出售	—	(130)	(1,724)	(1,854)
於二零零五年十二月三十一日	2,803	25,399	8,855	37,057
添置	—	1,165	—	1,165
出售	—	(2,585)	—	(2,585)
於二零零六年十二月三十一日	2,803	23,979	8,855	35,637
<b>折舊</b>				
於二零零五年一月一日	373	23,406	6,830	30,609
本年度準備	112	1,200	856	2,168
出售時撇除	—	(130)	(1,724)	(1,854)
於二零零五年十二月三十一日	485	24,476	5,962	30,923
本年度準備	112	590	1,209	1,911
出售時撇除	—	(2,585)	—	(2,585)
於二零零六年十二月三十一日	597	22,481	7,171	30,249
<b>帳面淨值</b>				
於二零零六年十二月三十一日	2,206	1,498	1,684	5,388
於二零零五年十二月三十一日	2,318	923	2,893	6,134



	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持有之物業權益之帳面淨值包括：				
租約物業				
– 在澳門的中期租約物業	1,083	1,131	–	–
– 在香港的中期租約物業	277,963	286,613	–	–
– 在中國的中期土地使用權物業	418,630	369,739	2,206	2,318
	<u>697,676</u>	<u>657,483</u>	<u>2,206</u>	<u>2,318</u>

## 18. 已付土地租金

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團之已付土地租金包括：		
– 在中國短期土地使用權	–	349
– 在香港的中期租約	45,186	46,273
– 在中國的中期土地使用權	212,865	186,745
	<u>258,051</u>	<u>233,367</u>
分析如下：		
流動部份	7,035	8,129
非流動部份	251,016	225,238
	<u>258,051</u>	<u>233,367</u>

## 19. 收費公路經營權

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年一月一日	1,826,277
滙兌差額	35,197
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	1,861,474
滙兌差額	74,459
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	1,935,933
	<hr/>
<b>攤銷</b>	
於二零零五年一月一日	41,626
滙兌差額	1,100
本年度攤銷	41,950
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	84,676
滙兌差額	5,326
本年度攤銷	67,335
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	157,337
	<hr/>
<b>帳面淨值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	1,778,596
	<hr/> <hr/>
於二零零五年十二月三十一日	1,776,798
	<hr/> <hr/>

此金額為二十五年內徵收使用滬寧高速公路上海段及沿路服務設施的車輛通行費用之權利。

本集團收費公路經營權按使用架次之基準進行攤銷，攤銷乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間（即二十五年）之預計總交通流量之比率計算。

## 20. 其他無形資產

	專利權 千港元	已付土地 租金溢價 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>			
<b>成本</b>			
於二零零五年一月一日	39,206	—	39,206
滙兌差額	753	—	753
因購併附屬公司而購入	—	59,121	59,121
添置	2,975	—	2,975
	<u>42,934</u>	<u>59,121</u>	<u>102,055</u>
於二零零五年十二月三十一日	42,934	59,121	102,055
滙兌差額	1,717	2,365	4,082
因購併附屬公司而購入	4,640	—	4,640
	<u>49,291</u>	<u>61,486</u>	<u>110,777</u>
於二零零六年十二月三十一日	49,291	61,486	110,777
<b>攤銷</b>			
於二零零五年一月一日	—	—	—
本年度攤銷	4,956	2,022	6,978
	<u>4,956</u>	<u>2,022</u>	<u>6,978</u>
於二零零五年十二月三十一日	4,956	2,022	6,978
滙兌差額	198	81	279
本年度攤銷	12,401	1,460	13,861
	<u>17,555</u>	<u>3,563</u>	<u>21,118</u>
於二零零六年十二月三十一日	17,555	3,563	21,118
<b>帳面淨值</b>			
於二零零六年十二月三十一日	<u>31,736</u>	<u>57,923</u>	<u>89,659</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>37,978</u>	<u>57,099</u>	<u>95,077</u>

該專利權為五至十年內使用醫藥產品生產專利權。該專利權以直線法按五至十年進行攤銷。

已付土地租金溢價為購入已付土地租金的溢價，按相關已付土地租金的相同基準進行攤銷。

## 21. 商譽

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年一月一日	349,365
滙兌差額	1,479
收購附屬公司時產生	37,274
收購附屬公司額外權益時產生	6,592
由聯營公司轉入之商譽	57,159
轉至合營企業權益之商譽	(1,759)
轉至聯營公司權益之商譽	(43,560)
於出售附屬公司權益時抵銷	(2,003)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	404,547
滙兌差額	5,521
收購附屬公司時產生	22,569
於附屬公司股權分置產生攤薄時抵銷	(4,252)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	428,385
	<hr/>
<b>減值</b>	
於二零零五年一月一日	3,161
本年度確認之減值	5,402
於出售附屬公司權益時抵銷	(2,003)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	6,560
	<hr/>
<b>帳面淨值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	421,825
	<hr/> <hr/>
於二零零五年十二月三十一日	397,987
	<hr/> <hr/>

合併產生的商譽已在購買日分配至預計會從合併中獲取效益的現金產出單元。商譽的帳面值已分配如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
製造及銷售中醫藥產品及健康食品	291,814	293,921
製造及銷售生物醫藥產品	130,011	104,066
	<hr/>	<hr/>
	421,825	397,987
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

現金產出單元的可收回金額是按其使用價值確定。計算使用價值時所採用的主要假設包括相關的貼現率、增長率和當期銷售價格和直接費用的預計變更。管理當局按稅前利率估計貼現率，以反映當前市場對貨幣時間價值和與現金產出單元相關的風險評估。增長率則根據業內增長預測而釐定。銷售價格和直接費用的變更均以市場的歷史慣例和對未來變更的預期作為釐定的基礎。

本集團的現金流量預測是根據最近由管理當局所審批的來年的財務預算編製，並按5%的估計增長率預測未來四年的現金流量。

用以預測現金流量折算至現值的貼現率為一般商業借貸利率。

## 22. 於附屬公司權益

	本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份的成本	1,023,154	1,023,154

於二零零六年十二月三十一日本公司之主要附屬公司之詳情刊載於附註52。

## 23. 於合營企業權益

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於非上市公司投資成本	1,981,859	1,973,211	112,921	166,790
分佔已撇除已收股息之收 購後利潤及儲備	585,729	509,879	—	—
減：已確認之減值損失	2,567,588 (122,595)	2,483,090 (92,582)	112,921 (112,921)	166,790 (25,117)
	<u>2,444,993</u>	<u>2,390,508</u>	<u>—</u>	<u>141,673</u>

因收購合營企業權益而產生的商譽17,146,000港元(二零零五年:47,275,000港元)並包含於投資成本中。商譽的變動如下：

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年一月一日	85,436
滙兌差額	544
收購一家合營企業時產生	28,314
由附屬公司轉入之商譽	1,759
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	116,053
滙兌差額	1,155
於認作出售一家合營企業權益時撇銷	(1,271)
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	115,937
	<hr/>
<b>減值</b>	
於二零零五年一月一日	67,369
本年度減值損失	1,409
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	68,778
本年度減值損失	30,013
	<hr/>
於二零零六年十二月三十一日	98,791
	<hr/>
<b>帳面淨值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	17,146
	<hr/> <hr/>
於二零零五年十二月三十一日	47,275
	<hr/> <hr/>

於本年度，董事鑒於屬下一家合營企業經營業績欠佳，根據該合營企業業務現金流預測，約30,013,000港元之商譽已全數作減值損失，並於收益表中確認。

本集團採用權益法入帳之合營企業的財務資料合併滙總如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團應佔合營企業總資產	5,861,209	5,181,395
本集團應佔合營企業總負債	(3,422,971)	(2,816,049)
本集團應佔合營企業淨資產	<u>2,438,238</u>	<u>2,365,346</u>
收益	<u>6,661,432</u>	<u>6,738,886</u>
年度溢利	<u>238,999</u>	<u>61,206</u>
本集團本年度分佔合營企業溢利	<u>21,152</u>	<u>2,839</u>

本集團已終止分佔若干合營企業之虧損。本年度及累計尚未確認之合營企業虧損如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度尚未確認分佔合營企業之虧損	<u>11,722</u>	<u>1,691</u>
累計尚未確認分佔合營企業之虧損	<u>13,413</u>	<u>1,691</u>

本集團於二零零六年十二月三十一日的主要合營企業之詳情刊載於附註53。

#### 24. 於聯營公司權益

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
於聯營公司之投資成本		
— 於香港上市	1,819,766	1,819,766
— 於中國上市	141,506	174,824
— 非上市	230,664	269,785
分佔已撇除已收股息之收購後利潤及儲備	<u>1,630,747</u>	<u>1,632,475</u>
	3,822,683	3,896,850
減：已確認之減值損失	<u>(28,793)</u>	<u>(28,793)</u>
	<u>3,793,890</u>	<u>3,868,057</u>
上市投資之公允值	<u>3,640,093</u>	<u>3,265,874</u>

因收購聯營公司權益而產生的商譽約為3,320,000港元（二零零五年：3,320,000港元）並包含於投資成本內。商譽之變動如下：

	本集團 千港元
<b>成本</b>	
於二零零五年一月一日	72,291
由附屬公司權益轉入之商譽	43,560
被認作出售聯營公司權益時撇銷	(74)
轉至附屬公司商譽	(57,159)
轉至持有作出售資產	(35,924)
	<u>22,694</u>
於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	<u>22,694</u>
<b>減值</b>	
於二零零五年十二月三十一日止年度內確認之減值損失及 二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日結餘	<u>19,374</u>
<b>帳面淨值</b>	
於二零零六年十二月三十一日	<u><u>3,320</u></u>
於二零零五年十二月三十一日	<u><u>3,320</u></u>

本集團的聯營公司的財務資料合併滙總如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總資產	41,261,076	43,287,778
總負債	(13,968,625)	(14,693,352)
淨資產	<u>27,292,451</u>	<u>28,594,426</u>
本集團應佔聯營公司的淨資產	<u>3,799,989</u>	<u>3,874,156</u>
收益	<u>19,822,344</u>	<u>18,020,749</u>
本年度溢利(虧損)	<u>106,914</u>	<u>(485,328)</u>
本集團本年度分佔聯營公司溢利	<u>157,215</u>	<u>102,532</u>

本集團於二零零六年十二月三十一日的主要聯營公司之詳情刊載於附註54。



## 25. 可供出售投資

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
可供出售投資包括：		
上市股本證券投資：		
－於香港	15,523	11,521
－於中國	6,699	17,957
非上市股本證券投資：		
－於香港	5	5
－於中國	174,882	291,571
	<u>197,109</u>	<u>321,054</u>

於結算日，除了非上市股本證券投資沒有可靠的公允值外，所有可供出售之投資都按公允值入帳。

鑒於評估合理公允值之幅度差異極大，董事認為未能就此準確計量以上非上市股本證券的公允值。故此，該些投資將以每一個結算日以減值後成本計算。

本集團於結算日的非股本證券 34,159,000 港元 (二零零五年：34,159,000 港元) 包括分別持有兩家 30% 及 26.14% 權益經營紙製品製造與銷售的公司，根據與中國合營合夥人訂立之合營協議之附件，本集團已放棄在此等公司包括經營及管理權之經濟權益，以換取每年的約定回報。於合營期結束時，本集團可分別享有此等公司按股權比例之權益。根據董事意見，由於本集團不能對這些公司行使重大影響力，故此本集團不將此等公司分類為聯營公司。

於本年度，董事根據被投資公司的業務的市場現況及企業的折讓現金流量評估可供出售投資的帳面值。董事確認 1,900,000 港元 (二零零五年：9,648,000 港元) 的減值損失於收益表內。

## 26. 應收貸款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
以固定利率 5.5% 計算的應收貸款	3,689	4,444
以香港銀行同業拆息 +1% 計算的浮動利率應收貸款	—	62,590
	<u>3,689</u>	<u>67,034</u>
分析：		
非流動部份 (應於十二個月後收回)	3,689	4,277
流動部份 (應於十二個月內收回)	—	62,757
	<u>3,689</u>	<u>67,034</u>

本集團的固定利率應收貸款所承受之利率風險及其約定的到期日如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
固定利率應收貸款：		
一年內	—	167
多於三年而少於四年	3,689	4,277
	<u>3,689</u>	<u>4,444</u>

本集團之應收貸款以下列貨幣計值：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
港元	3,689	4,444
美元	—	62,590
	<u>3,689</u>	<u>67,034</u>

於二零零六年十二月三十一日，固定利率應收貸款3,689,000港元(二零零五年：4,444,000港元)乃應收附屬公司的少數股東(「少數股東」)之帳款。此帳款以少數股東於該附屬公司的股本權益及該附屬公司的股息分配作抵押。

於二零零五年十二月三十一日，浮動利率應收貸款62,590,000港元為應收合營企業中環保水務投資有限公司(「中環水務」)之帳款。此帳款以中環水務於廈門水務中環污水處理有限公司的55%權益及於廈門水務中環制水有限公司的45%權益作抵押。此貸款已於本年度內收回。

## 27. 採購物業、廠房及設備之已付訂金

### 本集團

此乃本集團就新增生產設備而訂購物業、廠房及設備及滬寧高速公路(上海段)的擴充及拓闊工程之已付訂金。

## 28. 購併附屬公司之已付訂金

### 本集團

此乃本集團於二零零五年十二月三十一日就新收購一家製造醫藥原材料附屬公司之已付訂金。

## 29. 金融衍生工具

作對沖會計處理的衍生工具

	本集團及本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
現金流量對沖－利率掉期： 非流動資產	—	6,421

現金流量對沖：

於二零零五年十二月三十一日，由於本集團於銀行之港元借貸的浮動利息將對其現金流有所影響，故此本集團利用利率掉期把所造成的風險減至最低。本集團將二零零七年四月十日到期的銀團貸款之非流動部份8億港元，由香港銀行同業拆息+0.45%的浮動利率掉期至預設利率。本利率掉期已於本年度終止。

## 30. 存貨

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
原料	643,605	649,608
在製品	130,161	112,557
製成品	319,371	330,465
持作轉售之商品	123,475	123,095
	<u>1,216,612</u>	<u>1,215,725</u>

## 31. 貿易及其他應收帳款

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應收款項	982,142	1,003,161
減：累計減值	(86,908)	(60,014)
	<u>895,234</u>	<u>943,147</u>
其他應收款項	617,893	596,714
	<u>1,513,127</u>	<u>1,539,861</u>

本集團提供三十至九十天之信用期予貿易客戶。貿易應收款項減去減值損失之帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應收款項：		
30天內	377,371	496,563
31-60天	200,436	174,943
61-90天	93,395	78,413
91-180天	104,554	106,355
181-360天	99,781	57,750
多於360天	19,697	29,123
	<u>895,234</u>	<u>943,147</u>

### 32. 於損益表按公允值列帳之財務資產

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持有作交易之投資：		
上市之股權證券		
－於香港上市	155,985	147,806
－於其他地區上市	153,945	98,356
非上市之股權及債權投資基金	785,564	229,767
	<u>1,095,494</u>	<u>475,929</u>
於損益表按公允值列帳之財務資產：		
－可轉換票據／債券	155,430	103,162
－結構性存款	329,785	467,271
－股票掛鈎票據	79,402	23,680
	<u>564,617</u>	<u>594,113</u>
	<u>1,660,111</u>	<u>1,070,042</u>

於結算日，所有於損益表按公允值列帳之財務資產以公允值列帳。公允值是以活躍市場的叫買價及叫賣價或有關銀行或財務機構所作出之估值計算。

於損益表按公允值列帳之財務資產包含了結構性存款329,785,000港元(二零零五年：467,271,000港元)。根據有關協議，此等結構性存款含有隱含的衍生工具，其回報是以有關外幣之滙率變動或有關的利率變動來決定。

## 33. 作抵押之銀行存款，短期銀行存款及銀行結存及現金

## 本集團

抵押之存款期少於三個月的銀行存款乃用以抵押一般銀行信貸服務予本集團及一家聯營公司。銀行存款28,560,000港元(二零零五年：28,000,000港元)已抵押予銀行以獲取一般銀行信貸，故該等存款被分類為流動資產。

已抵押的銀行存款的固定年利率為3.28% (二零零五年：3.58%) 而存款期三個月以上的短期銀行存款之市場利率由1.8%至5.57% (二零零五年：1.9%至4.34%)。存款期少於三個月的存款的利率為市場利率，年利率由0.72%至5.31% (二零零五年：0.72%至4.37%)。存款之抵押將於相關的貸款歸還後解除。

## 本公司

短期銀行存款的市場利率由5.47%至5.57% (二零零五年：4.34%)。存款期少於三個月的存款的利率為市場利率，年利率由3.72%至5.31% (二零零五年：3.85%至4.37%)。

## 34. 持有作出售資產

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持有作出售資產主要類別如下：		
物業權益 (附註 a)	28,833	27,790
一家聯營公司 (附註 b)	—	317,395
	<u>28,833</u>	<u>345,185</u>

## 附註：

- (a) 於二零零五年內，本集團決定於結算日後十二個月內出售兩幅土地及房產予第三者。該等土地與房產之帳面值為28,833,000港元(二零零五年：27,790,000港元)。此金額亦相應地被分類為持有作出售資產，並於資產負債表內分開列示。出售時所得款項將超於其帳面值，故此並無減值損失需被確認。此出售交易已於二零零七年一月完成。
- (b) 於二零零五年十月，本集團與其持有28.15%股份的聯營公司，上海家化聯合股份有限公司(「上海家化」)達成一項有條件股份回購協議，上海家化以人民幣336,680,000元(相等於約323,731,000港元)回購本集團份於上海家化的全部權益。本集團於上海家化約348,642,000港元權益及商譽約35,924,000港元需要相應地分類為持有作出售資產，並於資產負債表中分開列示。由於股份回購的可變現淨值將下降至帳面值以下，約31,247,000港元的減值損失已於截至二零零五年十二月三十一日止之年度內確認。此出售交易已於本年內完成。

## 35. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項中包括 681,779,000 港元(二零零五年：578,475,000 港元)之貿易應付款項，其帳齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
貿易應付款項：		
30天內	483,708	356,876
31-60天	78,084	91,492
61-90天	29,017	42,345
91-180天	42,482	37,727
181-360天	17,499	25,738
多於360天	30,989	24,297
	<u>681,779</u>	<u>578,475</u>

## 36. 銀行及其他貸款

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款	2,112,143	2,171,265	—	1,600,000
其他貸款	64,560	122,484	—	—
	<u>2,176,703</u>	<u>2,293,749</u>	<u>—</u>	<u>1,600,000</u>
分析：				
有抵押	365,963	393,267	—	—
無抵押	1,810,740	1,900,482	—	1,600,000
	<u>2,176,703</u>	<u>2,293,749</u>	<u>—</u>	<u>1,600,000</u>
貸款的還款期如下：				
即期或一年內	614,741	1,320,175	—	800,000
一年後至兩年內	63,071	865,495	—	800,000
兩年後至五年內	1,490,362	100,812	—	—
五年後	8,529	7,267	—	—
	2,176,703	2,293,749	—	1,600,000
減：列為流動負債的 一年內到期款項	(614,741)	(1,320,175)	—	(800,000)
	<u>1,561,962</u>	<u>973,574</u>	<u>—</u>	<u>800,000</u>

本集團之固定利率貸款及其合同列明的到期還款日如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
固定利率貸款：		
一年內	279,911	420,974
一年後至兩年內	63,071	65,495
兩年後至三年內	171	62,021
三年後至四年內	171	38,626
四年後至五年內	170	165
五年後	8,529	7,267
	<u>352,023</u>	<u>594,548</u>

本集團之借款之有效利率(即合約列明利率)如下：

	二零零六年	二零零五年
有效利率：		
固定利率貸款	2.4% to 7.9%	2.4% to 9%
浮動利率貸款	4.32% to 9.36%	0.97% to 4.65%

銀行貸款中包括在本年本集團獲得的3,000,000,000港元銀團貸款協議中已取用的1,500,000,000港元貸款。與此貸款相關的直接費用約10,500,000港元已在最初確認時扣減貸款的公允值。於二零零六年十二月三十一日，此貸款的帳面淨值約為1,490,000,000港元。

### 37. 股本

	普通股 股份數目	金額 千港元
法定股本：		
普通股每股0.10港元		
— 於二零零五年一月一日、二零零五年十二月三十一日 及二零零六年十二月三十一日	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本：		
普通股每股0.10港元		
— 於二零零五年一月一日	958,638,000	95,864
— 行使購股期權	<u>8,895,000</u>	<u>889</u>
— 於二零零五年十二月三十一日	967,533,000	96,753
— 行使購股期權	<u>971,000</u>	<u>97</u>
— 於二零零六年十二月三十一日	<u>968,504,000</u>	<u>96,850</u>

### 38. 以股份支付的交易

本集團成員採納之購股期權計劃詳情如下：

#### (a) 上實控股計劃

本公司根據上市規則第十七章，採納新購股期權計劃（「上實控股計劃」）。本公司之股東於二零零二年五月三十一日之股東特別大會通過上述計劃。上實控股計劃的生效日期自採納該計劃日期起計，為期十年，其後不會再授出任何購股期權。上實控股計劃的目的旨在令本公司可以更靈活的方式給予可參與人士獎賞、報酬、彌補及／或福利之獎勵及為董事會不時通過的其他目的。

根據上實控股計劃，本公司董事會可向曾經或將會向本集團提供服務的本集團（包括(i)本公司直接或間接持有少於20%之已發行股本或投票權，但為其最大股東或擁有其最多投票權的公司；或(ii)本公司董事會認為本公司可對其行使重大影響力之公司）成員公司的任何董事及僱員；本集團成員公司的任何業務顧問、專業及其他顧問的任何行政人員或僱員授出購股期權以認購本公司股份，而每批購股期權收取1港元作為代價。購股期權須於授出日期起計三十天內接納。

行使購股期權之期間由董事會全權決定，並由董事會通知每位承授人可行使購股期權的期間，該期間應不遲於自授出購股期權日期起計十年內屆滿。受限於上實控股計劃條文，董事會在提呈授出購股期權時可酌情加入其認為合適的任何條件、限制或限額。

本公司股份之認購價為由本公司董事會單獨釐訂並通知可參與人士之價格，最少須為下列三者之最高者：(i)授出當日本公司股份之收市價；(ii)授出當日前五個交易日之股份平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

根據上實控股計劃及本公司任何其他購股期權計劃將予授出所有購股期權獲行使時可予以發行之股份總數合共不得超過本公司於上實控股計劃通過當日已發行股份總數之10%。根據上實控股計劃及本公司任何其他購股期權計劃所有已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之最高股份數目，不得超過不時已發行股份總數之30%（或上市規則容許之較高百分比）。除非獲得本公司股東批准，在任何十二個月期間內，根據上實控股計劃及任何其他購股期權計劃向任何一位可參與人士授出之購股期權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股期權）獲行使時所發行及將會發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。

根據上實控股計劃可予以發行（不計已授出但未行使者）之股份總數為49,617,000股，佔於本年報日期本公司已發行股本5.1%（二零零五年：5.6%）。



本集團之僱員及其他合資格之可參與人士持有上實控股計劃之本公司購股期權及其變動詳情如下：

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零六年	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 十二月三十一日 期滿失效	於二零零六年
		一月一日 尚未行使				十二月三十一日 尚未行使
二零零二年九月	11.71	7,385,000	—	(885,000)	(6,500,000)	—
二零零五年九月	14.89	10,000,000	—	(86,000)	(383,000)	9,531,000
二零零六年五月	17.10	—	5,000,000	—	—	5,000,000
		<u>17,385,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>(971,000)</u>	<u>(6,883,000)</u>	<u>14,531,000</u>
於本年度末可予以行使						<u>4,359,300</u>
授出月份	每股 行使價 港元	於二零零五年	於本年度 授出	於本年度 行使	於本年度 十二月三十一日 期滿失效	於二零零五年
		一月一日 尚未行使				十二月三十一日 尚未行使
二零零二年九月	11.71	16,280,000	—	(8,895,000)	—	7,385,000
二零零五年九月	14.89	—	10,000,000	—	—	10,000,000
		<u>16,280,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>(8,895,000)</u>	<u>—</u>	<u>17,385,000</u>
於本年度末可予以行使						<u>7,385,000</u>

上表中董事所持購股期權之詳情如下：

授出月份	每股 行使價 港元	於二零零六年	於本年度 授出	於本年度 行使	於二零零六年
		一月一日 尚未行使			十二月三十一日 尚未行使
二零零五年九月	14.89	2,440,000	—	—	2,440,000
二零零六年五月	17.10	—	2,300,000	—	2,300,000
		<u>2,440,000</u>	<u>2,300,000</u>	<u>—</u>	<u>4,740,000</u>
授出月份	每股 行使價 港元	於二零零五年	於本年度 行使	於本年度 重新歸類 (附註)	於二零零五年
		一月一日 尚未行使			十二月三十一日 尚未行使
二零零二年九月	11.71	500,000	—	(500,000)	—
二零零五年九月	14.89	—	2,440,000	—	2,440,000
		<u>500,000</u>	<u>2,440,000</u>	<u>(500,000)</u>	<u>2,440,000</u>

於二零零二年九月十日發行之購股期權將根據以下情況行使：

1. 於二零零三年三月十日開始三年半內的購股期權之30%；
2. 於二零零四年三月十日開始兩年半內的購股期權之額外30%；
3. 於二零零五年三月十日開始一年半內的餘下40%購股期權；及
4. 購股期權將於於二零零六年九月九日結束時到期。

於二零零五年九月二日發行之購股期權將根據以下情況行使：

1. 於二零零六年三月二日開始三年內的購股期權之30%；
2. 於二零零七年三月二日開始兩年內的購股期權之額外30%；
3. 於二零零八年三月二日開始一年內的餘下40%購股期權；及
4. 購股期權將於二零零九年三月一日結束時到期。

於二零零六年五月二日發行之購股期權（「第三批購股期權」）將根據以下情況行使：

1. 於二零零六年十一月二日開始三年內的購股期權之30%；
2. 於二零零七年十一月二日開始兩年內的購股期權之30%；
3. 於二零零八年十一月二日開始一年內的餘下40%購股期權；及
4. 購股期權將於二零零九年十一月一日結束時到期。

於本年度，本公司股份在緊接購股期權行使日期前的加權平均收市價為16.16港元。

本公司股份在緊接第三批購股期權授出日期，即二零零六年五月二日前的收市價為16.70港元。

本年度因行使上實購股期權計劃下授出之購股期而收取之代價約為11,644,000港元（二零零五年：104,160,000港元）。

於本年度授予本集團僱員及其他合資格之可參與人士的購股期權的估計公允值約為12,250,000港元（二零零五年：9,946,000港元）。

這些公允值乃採用布萊克－斯科爾期權模型計算，輸入至模式的數據如下：

	二零零六年	二零零五年
每股加權平均公允值	2.45 港元	HK\$0.9946
加權平均股價	17.1 港元	HK\$14.85
行使價	17.1 港元	HK\$14.89
預期波幅	22.21%	16.7%
預期壽命	2 至 3 年	0.5 至 1.5 年
香港外匯基金債券息率	4.22% to 4.41%	3.33% to 3.62%
預期股息收益率	2.5%	3.7%

預期波幅是根據本公司過去1年股價的波幅計算得出。管理層基於不可轉讓性、行使限制和行使模式的影響考慮下，對比模型的預期壽命作出最佳估計而有所相應調整。

由於其他合資格之可參與人士所提供之服務與本集團僱員所提供之服務相若，因而該服務之公允價亦是參考布萊克-斯科爾斯模型之購股期權公允值計算。

本集團在截至二零零六年十二月三十一日止年度確認了約10,872,000港元(二零零五年：3,911,000港元)與本公司所授出之購股期權相關的支出。其中約7,994,000港元(二零零五年：2,738,000港元)為本集團的員工並已在員工費用列示，其餘為給予其他合資格之可參與人士的購股期權費用。

#### **(b) Mergen Biotech 購股期權計劃**

本公司之附屬公司 Mergen Biotech Ltd. (「Mergen Biotech」) 於二零零四年五月二十八日採納的購股期權計劃(「Mergen Biotech 計劃」)，主要目的是激勵對 Mergen Biotech 作出貢獻的合資格可參與人士，致令 Mergen Biotech 可招聘能幹之僱員及吸引為 Mergen Biotech 及其附屬公司(統稱「Mergen 集團」)帶來價值之人力資源，該計劃自其採納日期當日起計有效十年。

根據 Mergen Biotech 計劃，Mergen Biotech 之董事會(「Mergen 董事會」)可授予合資格之可參與人士，包括 Mergen 集團的任何董事、管理層、僱員(不論全職或兼職)或業務顧問及專業顧問，以認購 Mergen Biotech 股份，而每批授出購股期權收取1港元作為代價。購股期權需於授出當日後三十天內接納。

各承授人可於 Mergen 董事會通知之期限任何時間內根據 Mergen Biotech 計劃之條款行使購股期權，該期間不得超過根據 Mergen Biotech 計劃向可參與人士授出購股期權當日起計十年，惟該期限可按有關條款所載條文提早終止。受限於 Mergen Biotech 計劃條文，Mergen 董事會在提呈授出購股期權時可酌情加入其認為合適的任何條件、限制或限額。

購股期權之認購價由 Mergen 董事會參考 Mergen Biotech 截至二零零三年十二月三十一日之未經審核每股資產淨值釐定，並不低於每股 Mergen Biotech 股份(「Mergen 股份」)8.22 美元(或等值港元)。於本公司開始籌劃 Mergen Biotech 在聯交所主板或創業板或任何於海外之證券交易所獨立上市直至 Mergen Biotech 股份上市之日期間授出之購股期權之價格，不得低於 Mergen Biotech 股份於上市時之新發行價。在不影響上述情況下，遞交 A1 表格(或相當於在創業板或任何海外交易所上市所用之其他表格)前六個月期間授出之任何購股期權均須遵守上述規定。於該段期間授出之購股期權之認購價，Mergen 董事會有絕對酌情權作出調整，惟價格不得低於 Mergen 股份於上市時之新發行價。

根據 Mergen Biotech 計劃及其他購股期權計劃已授出但尚未行使之購股期權，獲行使時可予以發行之股份最高數目，不得超過所有不時已發行 Mergen 股份總數之10%。董事會有權向合資格之可參與人士授出購股期權，以認購 Mergen 股份，有關股份加上根據 Mergen Biotech 任何其他購股期權計劃授出之任何證券合共不得超過於批准 Mergen Biotech 計劃當日已發行股份總數10%。除非獲得本公司股東批准，在任何十二個月內，根據 Mergen Biotech 計劃之合資格可參與人士如行使獲授予或將獲授予購股期權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股期權)，已發行及將會發行之 Mergen 股份總數，不得超過已發行 Mergen 股份之1%。

下表列載於本年度根據 Mergen Biotech 計劃下之購股期權詳情：

授出月份	每股行使價	於二零零五年一月一日、 二零零五年十二月三十一日 及二零零六年十二月三十一日
二零零四年十二月	8.22 美元	63,400

根據 Mergen Biotech 計劃可予以發行(不計已授出但未行使者)之股份總數為 14,600 股 Mergen 股份，佔於本年報日期 Mergen Biotech 已發行股本 1.87% (二零零五年：1.87%)。

購股期權可於二零零五年六月三十日至二零一四年五月二十七日期間內，按照 Mergen 董事會決定需由承授人達致之工作目標按下列行使：—

1. 於二零零五年六月三十日開始九年零十一個月的購股期權之 70%；
2. 於二零零五年十二月三十一日開始九年零五個月的購股期權之額外 15%；
3. 於二零零六年六月三十日開始八年零十一個月的購股期權之餘下 15%；及
4. 購股期權於二零一四年五月二十七日結束時到期。

於兩個年度內，並無根據 Mergen Biotech 計劃下之購股期權授出或獲行使。

本集團已於截至二零零六年十二月三十一日止年度內確認有關 Mergen Biotech 發行股本期權的費用約 206,000 港元(二零零五年：2,227,000 港元)。

## 39. 儲備

	股本溢價 千港元	購股 期權儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	資本儲備 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
本公司							
於二零零五年一月一日	10,032,631	—	1,071	1,137,728	(3,328)	3,035,407	14,203,509
現金流量對沖下收入							
直接確認為權益	—	—	—	—	9,749	—	9,749
本年度溢利	—	—	—	—	—	661,159	661,159
本年度確認的收入 及費用總額	—	—	—	—	9,749	661,159	670,908
發行股份之溢價	103,271	—	—	—	—	—	103,271
發行股份之有關支出	(121)	—	—	—	—	—	(121)
確認以股份為基準之付款支出	—	3,911	—	—	—	—	3,911
已付股息(附註14)	—	—	—	—	—	(529,805)	(529,805)
於二零零五年十二月三十一日	10,135,781	3,911	1,071	1,137,728	6,421	3,166,761	14,451,673
現金流量對沖下損失							
直接確認為權益	—	—	—	—	(6,421)	—	(6,421)
本年度溢利	—	—	—	—	—	1,938,435	1,938,435
本年度確認的收入 及費用總額	—	—	—	—	(6,421)	1,938,435	1,932,014
發行股份之溢價	11,547	—	—	—	—	—	11,547
因行使購股期權而 轉至股本溢價	72	(72)	—	—	—	—	—
因取消購股期權而沖回	—	(321)	—	—	—	321	—
發行股份之有關支出	(25)	—	—	—	—	—	(25)
確認以股份為基準之 付款支出	—	10,872	—	—	—	—	10,872
已付股息(附註14)	—	—	—	—	—	(426,058)	(426,058)
於二零零六年十二月三十一日	10,147,375	14,390	1,071	1,137,728	—	4,679,459	15,980,023

於二零零六年十二月三十一日，本公司可分派予股東之儲備為保留溢利約4,679.5百萬港元（二零零五年：3,166.8百萬港元）。

本公司之資本儲備來自經香港高等法院頒布確認於一九九七年股本溢價的削減，該等儲備是未確認之溢利及不可以派發予股東，並以不能派發的儲備列帳。

## 40. 應收／應付附屬公司款項

於二零零六年十二月三十一日，應收附屬公司款為無抵押及無固定還款期。除60百萬港元（二零零五年：80百萬港元）按香港銀行同業拆息+0.45%計算利息，其餘結餘為免息。

應付附屬公司款為無抵押、免息及無固定還款期。

## 41. 遞延稅項

本集團所確認之主要遞延稅項負債與資產，以及本年度與上年度相關變動列示如下：

	稅項 累計折舊 千港元	物業 重新估值 千港元	稅項損失 千港元	其他遞延 稅項負債 千港元	其他遞延 稅項資產 千港元	總額 千港元
<b>本集團</b>						
於二零零五年一月一日	101,945	—	(4,950)	3,394	(41,684)	58,705
滙兌差額	62	—	—	65	235	362
(貸)借記入本年收益 (附註11)	(595)	2,126	(2,850)	6,555	17,300	22,536
於二零零五年十二月三十一日	101,412	2,126	(7,800)	10,014	(24,149)	81,603
滙兌差額	161	—	—	129	(6,388)	(6,098)
因收購附屬公司產生 (貸)借記入本年收益 (附註11)	(6,879)	3,546	700	2,278	675	320
於二零零六年十二月三十一日	<u>94,694</u>	<u>5,672</u>	<u>(7,100)</u>	<u>19,880</u>	<u>(29,862)</u>	<u>83,284</u>

為了資產負債表之列示，部分遞延稅項資產和負債被予以抵消。為符合財務報表要求，以下為遞延稅項之分析：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
遞延稅項負債	112,046	107,479
遞延稅項資產	(28,762)	(25,876)
	<u>83,284</u>	<u>81,603</u>

於二零零六年十二月三十一日，本集團有未使用之稅項損失46.5百萬港元（二零零五年：76.9百萬港元）可於將來用作抵消溢利。其中稅項損失40.6百萬港元（二零零五年：44.6百萬港元）相關之遞延稅項資產7.1百萬港元（二零零五年：7.8百萬港元）已被確認。鑒於未來溢利之不可預測性，稅項損失餘額5.9百萬港元（二零零五年：32.3百萬港元）並未確認為遞延稅項資產。未確認之稅項損失可轉入以後年度。

#### 42. 購併附屬公司

於二零零六年一月一日，本集團以人民幣71,000,000元(相等於約68,269,000港元)購入常州天普藥業有限公司(「常州天普」)69.63%權益。常州天普從事生物及化學藥品的原料及成品之生產與銷售。此次收購以購入法入帳，因此次收購而產生之商譽金額為22,569,000港元。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團收購若干附屬公司，詳情如下：

- (a) 於二零零五年二月，本集團以人民幣22,480,000元(相等於21,208,000港元)增持成都九興印刷包裝有限公司(「成都九興」)，由原來持有30%權益增加至51%。這收購並無產生任何商譽或折讓。
- (b) 於二零零五年九月，本集團以人民幣14,070,000元(相等於13,529,000港元)增持河北永新紙業有限公司(「河北永新」)由原來持有39%權益增加至66%。這收購並無產生任何商譽或折讓。
- (c) 於二零零五年七月，本集團以人民幣134,800,000元(相等於129,615,000港元)，增持杭州胡慶餘堂藥業有限公司(「胡慶餘堂藥業」)由原來持有30.006%權益增加至51.007%。因此次收購而產生之商譽金額為37,274,000港元。

此等交易購併的淨資產及併購產生的商譽詳述如下：

	二零零六年			二零零五年 千港元
	合併前 被收購者 之帳面值 千港元	公允值調整 千港元	公允值 千港元	
購入資產淨值：				
物業、廠房及設備	17,335	4,683	22,018	397,542
已付土地租金	1,385	—	1,385	62,776
其他無形資產	598	4,042	4,640	59,121
於聯營公司權益	6,655	—	6,655	—
可供出售投資	—	—	—	18,621
存貨	55,325	11,065	66,390	133,838
貿易及其他應收款項	11,764	—	11,764	272,083
應收稅金	—	—	—	1,529
銀行結餘及現金	11,038	—	11,038	208,248
貿易及其他應付款項	(27,097)	—	(27,097)	(426,195)
應付稅金	(12)	—	(12)	(2,822)
遞延稅項	(928)	(6,531)	(7,459)	—
銀行及其他貸款	(24,038)	—	(24,038)	(302,749)
	52,025	13,259	65,284	421,992
被收購者之少數股東權益	—	—	—	(9,970)
少數股東權益	(15,553)	(4,031)	(19,584)	(199,736)
	36,472	9,228	45,700	212,286
其他重估儲備			—	(8,716)
因收購而產生之商譽(附註21)			22,569	37,274
			68,269	240,844
總代價：				
以前年度之收購附屬公司訂金			68,269	—
現金支付			—	164,352
於聯營公司權益			—	54,505
於合營企業權益			—	21,987
			68,269	240,844
收購產生之現金(流出)流入：				
已付現金代價			—	(164,352)
購入之現金及等同現金項目			11,038	208,248
			11,038	43,896

收購常州天普可產生商譽是基於預期產品於新市場銷售而產生的利潤及合併後預期中能提升經營效率。



本年度收購之附屬公司為本集團之營業額及經營溢利分別貢獻約72百萬港元(二零零五年：469.7百萬港元)及約9百萬港元(二零零五年：26.1百萬港元)。

若二零零五年十二月三十一日之年度所進行之收購均於二零零五年一月一日完成，本集團當年的營業額及年度溢利將分別增加1,011.0百萬港元及60.6百萬港元。

#### 43. 出售附屬公司

於本年度，本集團出售北京上實中藥有限公司及上海實業聯合集團大藥房有限公司之全部股權。於出售日該等附屬公司之淨資產如下：

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團出售貴陽九興有限公司，精運置業有限公司及寧夏上實保健品有限公司的全部股權。當年因出售此等附屬公司而產生5,506,000港元之虧損。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	4,661	18,263
已付土地租金	1,047	1,493
存貨	5,323	3,683
貿易及其他應收款項	2,055	4,791
可收回稅項	—	130
銀行結存及現金	3,033	1,205
貿易及其他應付款項	(6,772)	(15,466)
銀行及其他借貸	—	(962)
應付稅金	(287)	—
	<u>9,060</u>	<u>13,137</u>
少數股東權益	(315)	(2,315)
	<u>8,745</u>	<u>10,822</u>
實現換算儲備	(31)	11
	<u>8,714</u>	<u>10,833</u>
出售附屬公司權益之溢利(損失)	3,468	(5,506)
	<u>12,182</u>	<u>5,327</u>
代價	<u>12,182</u>	<u>5,327</u>
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
總代價：		
已收現金代價	<u>12,182</u>	<u>5,327</u>
關於出售附屬公司權益之現金流入淨值分析：		
現金	12,182	5,327
售出之銀行結存及現金	(3,033)	(1,205)
	<u>9,149</u>	<u>4,122</u>

本年度售出之附屬公司對本集團之業績及現金流量並無任何重大貢獻。

#### 44. 經營租賃

##### 本集團為承租人

於結算日，本集團及本公司有不可取消之經營租約，承諾於未來支付下列土地及樓宇之租金，該等租約期限如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	33,176	29,831	3,281	6,562
第二年至第五年內 (包括首尾兩年)	73,917	67,283	—	3,281
五年後	88,960	92,225	—	—
	<u>196,053</u>	<u>189,339</u>	<u>3,281</u>	<u>9,843</u>

經營租賃付款額代表本集團及本公司為租賃辦公室及廠房而應付的租金，平均租賃期為二十年，而租金在平均一至二年內是固定的。

以上包括本集團及本公司分別須支付予最終控股公司及同系附屬公司約174百萬港元(二零零五年：165百萬港元)及約3.3百萬港元(二零零五年：9.8百萬港元)之土地及樓宇經營租約承擔。

##### 本集團為出租人

於結算日，本集團已與承租人達成協議，可在以下期間內收取下述的最低租賃付款額：

	本集團 土地及樓宇	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	2,323	797
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	8,627	106
五年後	7,000	—
	<u>17,950</u>	<u>903</u>

於結算日，本公司並無任何重大經營租賃安排。

## 45. 資本性承擔

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已簽約但未於財務報表中撥備之資本性開支		
— 收費公路建設成本	1,055,813	29,182
— 投資於中國合營企業	53,072	40,718
— 投資於海外合營企業	15,132	—
— 購買物業、廠房及設備	79,796	85,055
— 增加在建工程	71,245	73,938
	<u>1,275,058</u>	<u>228,893</u>
已批准但未簽約之資本性開支		
— 收費公路建設成本	—	1,747,066
— 購買物業、廠房及設備	—	85,519
	<u>—</u>	<u>1,832,585</u>

除上述外，本集團分佔合營企業之資本性承擔如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已簽約但未於財務報表中撥備之資本性開支		
— 收費公路建設成本	—	27,519
— 投資於中國合營企業及聯營公司	31,735	13,011
— 購買物業、廠房及設備	428,299	430,615
— 增加在建工程	3,229	76,763
	<u>463,263</u>	<u>547,908</u>
已批准但未簽約之資本性開支		
— 增加在建工程	—	116,550
	<u>—</u>	<u>116,550</u>

本公司於結算日並無任何重大資本性承擔。

## 46. 或然負債

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
因下列公司使用銀行授予之信貸而作出之擔保		
— 聯營公司	38,000	18,000
— 一家供應商	26,800	1,635
	<u>64,800</u>	<u>19,635</u>

本公司於結算日並無任何重大或然負債。

#### 47. 已抵押資產

於二零零六年十二月三十一日，本集團以下之資產已抵押給若干銀行，從而獲得一般銀行信貸服務：

- (i) 廠房及機器，帳面淨值為 22.9 百萬港元 (二零零五年：32.0 百萬港元)；
- (ii) 土地及樓宇，帳面淨值為 195.5 百萬港元 (二零零五年：230.1 百萬港元)；
- (iii) 汽車，帳面淨值為 82,000 港元 (二零零五年：0.2 百萬港元)；及
- (iv) 銀行存款，約值 0.6 百萬港元 (二零零五年：無)。

另外，於二零零六年十二月三十一日本集團帳面淨值約 180,322,000 港元 (二零零五年：158,548,000 港元) 之廠房及機器已抵押給獨立第三者，此第三者則提供保證予銀行，作為本集團銀行貸款之擔保。

於二零零六年十二月三十一日，本集團已抵押銀行定期存款約 28.0 百萬港元 (二零零五年：28.0 百萬港元) 從而獲得信貸予一聯營公司。

#### 48. 退休福利計劃

本公司及香港之附屬公司為所有合資格僱員提供定額供款退休金計劃。為符合強制性公積金計劃條例 (「強積金條例」)，本集團亦已設立強制性公積金計劃 (「強積金計劃」)。這兩個計劃之資產分別由獨立受保人管理之信托基金持有。自收益帳中扣除之退休金成本為本公司及香港之附屬公司按照該計劃之條款所訂定之比率計算應付予該基金之供款金額。倘僱員在完全符合獲取全部供款資格前退出該計劃，有關之僱主供款部份可予減低本公司及其香港附屬公司將來應付之供款金額。

本集團中國附屬公司之僱員乃中國政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。本集團中國附屬公司須按固定薪金百分率供款予該等退休福利計劃以資助有關福利。本集團就退休福利計劃之唯一責任為根據該等計劃作出供款。

於結算日，並無僱員退出退休福利計劃而產生的放棄供款，此等放棄供款可於未來年度減低應付供款。

## 49. 關連及有關人士之交易及結餘

## (I) 關連人士

- (a) 於本年度，本集團與若干有關人士曾進行重大交易及存有結餘，當中包括若干按上市規則被視為關連人士。在本年度與此等關連人士之重大交易及在結算日之重大結餘如下：

關連人士	交易性質	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
交易			
最終控股公司：			
上海實業(集團)有限公司 (「上實集團」)	支付土地及樓宇租金(附註(i))	7,640	7,279
同系附屬公司：			
南洋企業置業有限公司	支付土地及樓宇租金(附註(i))	14,520	13,800
天廚(香港)有限公司	支付土地及樓宇租金(附註(i))	26	700
	購買原料(附註(ii))	276	158
	印刷收入(附註(ii))	278	287
上海上實(集團)有限公司	支付土地及樓宇租金(附註(i))	2,975	3,007
Eternal Success Holdings Limited(「Eternal」)	出售一家附屬公司權益及 轉讓貸款(附註(iii))	—	4,654
附屬公司之少數股東：			
中國(杭州)青春寶集團 有限公司 (「中國青春寶」)及 其附屬公司	銷售藥物及健康產品(附註(iv))	14	13
許昌捲煙總廠	銷售煙盒包裝材料(附註(iv))	122,694	113,491
港怡企業有限公司 (「港怡」)	增持一家附屬公司 權益(附註(v))	—	11,450
上海醫藥(集團)有限公司 (「上海醫藥」)	增持一家附屬公司 權益(附註(vi))	—	71,509
	出售一家合營企業權益(附註(vi))	—	146,981

關連人士	交易性質	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
廣州市博普生物技術有限公司 (「廣州博普」) 及其附屬公司	收購一家附屬公司權益 (附註 (vii))	—	68,269
	購置原料 (附註 (iv))	26,381	40,706
	於一家附屬公司新增資本 (附註 (viii))	28,890	—
Famerise Group Limited ("Famerise")	出售一家附屬公司權益 (附註 (ix))	26,000	—
四川全興股份有限公司	出售包裝材料 (附註 (iv))	26,267	28,688
新南(天津)紙業有限公司	購置原料 (附註 (iv))	94,514	131,028
	港口代理服務費用 (附註 (iv))	5,173	4,237
赤峰製藥(集團)有限責任公司	購置原料 (附註 (iv))	9,282	765
附屬公司少數股東之 同系附屬公司：			
福建省廈門醫藥採購 供應站	銷售藥物成品 (附註 (iv))	6,664	7,547
結餘			
附屬公司之少數股東：			
中國青春寶及其附屬公司	於十二月三十一日結餘		
	— 貿易應收款項	191	173
	— 貿易應付款項	713	711
	— 應付股息	—	9,230
許昌捲煙總廠	於十二月三十一日結餘		
	— 貿易應收款項	15,139	19,217
	— 票據應收款項	9,100	14,615

## 附註：

- (i) 租金乃按簽訂之租約支付，此等租約訂定之租金與簽署租約時由獨立專業物業評估師評定的公開市場價相同或相若。
- (ii) 此等交易乃由雙方協議達成。
- (iii) 於二零零五年十二月六日，本公司與Eternal達成買賣協議，出售精運的全部權益及其4,216,000港元之負債，收取之代價為4,654,000港元。
- (iv) 此等交易按市場價格，或成本加上利潤百分率（如沒有市場價格可供參考）進行。

(v) 於二零零五年一月十七日，本集團之全資附屬公司上實醫藥健康產品有限公司（「上實健康產品」）簽訂股權轉讓協議，以11,450,000港元之現金收購港怡所擁有的5%廈門中藥廠股權。是項收購項目詳情，已於同日發佈的公告刊載。

(vi) 於二零零五年四月二十一日，上實醫藥與上海醫藥達成購買協議收購上海醫療器械股份有限公司額外40%之權益，付予之代價為人民幣75,800,000元（約71,509,000港元）。

同日，本集團之全資附屬公司上實醫藥控股有限公司（「醫藥控股」）與上海醫藥達成出售協議，醫藥控股以人民幣155,800,000元（約146,981,000港元）出售其所持有上海三維製藥有限公司48%之股權予上海醫藥。

是次收購及出售項目之詳情，已於本公司二零零五年五月十三日發佈的公告刊載。

(vii) 於二零零五年十月二十日，本集團將成立之附屬公司廣州天普海外藥業有限公司（「天普海外」）簽訂以人民幣71,000,000元（約68,269,000港元）收購廣州博普所持有69.63%常州天普之權益。此次收購之詳情於本公司同日發佈的公告刊載。

(viii) 於二零零六年十二月二十八日，上實醫藥同意透過以每股人民幣2.2元收購廣東天普生化醫藥股份有限公司（「廣東天普」）13,668,000股新股份，向廣東天普增資人民幣30,069,600元（約30,069,600港元）。廣東博普亦同意透過以每股人民幣2.2元收購廣東天普13,132,000股新股份，向廣東天普增資人民幣28,890,400元（約28,890,400港元）。是次交易之詳情，已於本公司同日發佈的公告刊載。

(ix) 於二零零六年十二月二十八日，天普海外簽訂轉讓協議將其於常州天普之69.63%權益轉讓予廣東天普，代價為人民幣71,000,000元（約71,000,000港元）。

同日，Famerise同意將其於常州天普之25.82%權益轉讓予上實醫藥之非全資附屬公司香港上聯國際有限公司，代價為26,000,000港元。

關於該等交易詳情，已於本公司二零零六年十二月二十八日發佈的公告刊載。

(b) 於二零零六年十二月三十一日，上實醫藥已就授予廣東天普之銀行信貸作出約30,000,000港元（二零零五年：無）之擔保。關於是次提供財務資助之詳情，已於本公司二零零六年十月十三日發佈的公告刊載。

(c) 與關連人士之經營租約承擔刊載於附註44。

## (II) 除關連人士外之有關人士

- (a) 除附註49(I)(a)提及與最終控股公司及同系附屬公司之交易外，於本年度，本集團與有關人士(除關連人士外)之重大交易及結算日之重大結餘如下：

關連人士	交易性質	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>交易</b>			
<i>合營企業：</i>			
河北永新紙業有限公司	已收利息	—	2,528
<i>聯營公司：</i>			
上海申永燙金材料有限公司 有限公司	購買物料	2,667	2,316
浙江天外包裝印刷 股份有限公司	銷售煙盒包裝物料(附註(iv)) 購買物料 已收股息	10 — 2,040	— 385 —
四川科美紙業有限公司	印刷服務收入	679	227
成都九興印刷包裝有限公司	已收利息	—	107
廣西甲天下水松紙有限公司	印刷服務收入	8,369	9,601
西安永發醫藥包裝有限公司	已付利息	197	2,002
陝西永鑫紙業包裝有限公司	銷售物料	3,672	2,380
<b>結餘</b>			
<i>合營企業：</i>			
杭州胡慶餘堂國藥號有限公司	於十二月三十一日結餘 —非貿易應收款項	2,500	2,404
中環保水務投資 有限公司	於十二月三十一日結餘 —短期應收貸款	—	62,590
<i>聯營公司：</i>			
上海家化聯合股份有限公司	於十二月三十一日結餘 —短期應收貸款	—	3,000
上海申永燙金材料有限公司 (Shanghai Shen Yong Stamping Foil Co., Ltd.)	於十二月三十一日結餘 —貿易應付款項	2,241	1,980



關連人士	交易性質	本集團	
		二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
浙江天外印刷股份有限公司 (Zhejiang Tianwai Printing Co., Ltd.)	於十二月三十一日結餘 －貿易應收款項	16	251
四川科美紙業有限公司	於十二月三十一日結餘 －貿易應收款項 －股東貸款	523 1,274	397 1,225
廣西甲天下水松紙有限公司	於十二月三十一日結餘 －貿易應收款項	4,075	2,995
西安永發醫藥包裝有限公司 (Xian Wing Fat Packing Co., Ltd.)	於十二月三十一日結餘 －其他應付短期貸款 －非貿易應收款項	— 7,477	27,200 7,477

(b) 本集團與有關人士之已抵押資產詳情已分別刊載於附註47。

### (III) 主要管理人員的酬金

本年度董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期福利	30,752	24,413
以股本為基準的付款	5,392	1,204
	<u>36,144</u>	<u>25,617</u>

董事及其他主要行政人員之酬金由薪酬委員會決定，薪酬多少視乎個人的表現及市場趨勢。

本公司與有關人士的結餘刊載於本公司之資產負債表及附註40。

### 50. 與中國其他受國家控制企業的交易／帳戶餘額

本集團於受國家控制實體（即由中國政府直接或間接擁有或控制的實體）為主導的經濟環境下經營。此外，本集團為上海實業（集團）有限公司旗下集團的成員，而上海實業（集團）有限公司本身由中國政府控制。除與上海實業（集團）有限公司及上述於附註49所披露的同系附屬公司進行交易外，本集團亦與其他受國家控制的實體進行交易。本集團於處理該等受國家控制的實體之間的業務交易時，董事把受國家控制的實體視同獨立的第三方。

與其他受國家控制的實體進行交易而制定定價策略和進行審批過程中，集團並不區別相關的交易所是否受國家控制的實體。

與其他受國家控制的實體的重大交易／帳戶餘額：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
交易		
銷售	906,405	850,703
購買	371,828	240,810
結餘		
應收其他受國家控制的企業的金額	249,450	283,988
應付其他受國家控制的企業的金額	48,728	4,591

基於集團收費公路經營業務的性質，董事認為除上述所披露外，並不可能確定對應方的身份，因此並不能確定是否與其他受國家控制的實體進行了交易。

此外，集團在日常業務過程中與某些銀行和金融機構進行了不同類型的交易（包括儲蓄、借貸和其他常見的銀行融資服務），該等銀行和金融機構是屬於受國家控制的實體。基於該等交易的性質，董事認為作出獨立披露並無意義。

除上述披露外，董事認為相對於集團的經營業務，與其他受國家控制的實體的交易並不重大。

## 51. 政府補助

於本年度內，本集團獲政府補助約3,879,000港元（二零零五年：約2,587,000港元），用於購買廠房及機器。該數額已從相關資產現值中扣除。此數額在相關資產之使用期內以減少折舊費用的形式轉入收益中。此會計政策於本年度減少攤銷2,330,000港元（二零零五年：1,985,000港元）。於二零零六年十二月三十一日，尚有20,628,000港元（二零零五年：18,237,000港元）未作攤銷。

另外，於本年度內因拓寬及改建工程造成車流量下降而獲政府補償約171.76百萬港元（二零零五年：無），此金額已包括在本年度的其他收入內。

## 52. 主要附屬公司

於二零零六年十二月三十一日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊或成立 地點/經營地點	已發行及繳足 股本/註冊資本	已發行股本/ 註冊資本百分比 由本公司/ 附屬公司持有	主要業務
正大青春寶藥業有限公司 (附註(i))	中國	人民幣128,500,000元	55%	製造及銷售中醫藥產品 及健康食品
上海滬寧高速公路(上海段) 發展有限公司(附註(ii))	中國	人民幣2,000,000,000元	100%	持有收費公路經營權
上實基建控股有限公司	英屬處女群島/ 香港	1美元	100%	投資控股
上海實業財務管理有限公司	香港	普通股2港元	100%	投資
上海實業醫藥科技(集團) 有限公司	開曼群島/香港	普通股 40,893,400港元	100%	投資控股
Nanyang Tobacco (Marketing) Company, Limited	英屬處女群島/ 中國及澳門	普通股 1美元 100,000,000港元	100%	銷售與推廣香煙 及原材料搜羅
南洋兄弟煙草股份有限公司	香港	普通股2港元	100%	製造及銷售香煙
		無投票權遞延股 8,000,000港元	—	
永發印務有限公司	香港	普通股 2,000,000港元	93.44%	製造及銷售包裝材料、 印刷產品及造紙
		無投票權遞延股 1,829,510港元	—	
上實醫藥(附註(iii))	中國	普通股 人民幣367,814,821元	43.62%	投資控股
廈門中藥廠有限公司 (「廈門中藥廠」)(附註(i))	中國	人民幣47,830,000元	61%	製造及銷售中醫藥產品
遼寧好護士藥業(集團)有限 責任公司(「遼寧好護士」) (附註(i))	中國	人民幣51,000,000元	55%	製造及銷售中醫藥產品
上海三維生物技術有限公司 (附註(i))	中國	15,343,300美元	70.4%	製造及銷售生物 醫藥產品
杭州胡慶餘堂藥業有限公司 (附註(i))	中國	人民幣53,160,000元	51.007%	製造及銷售中醫藥產品 及健康食品

附註：

- (i) 此等公司為於中國成立之中外合資企業。
- (ii) 此公司為一家中國成立之外商獨資企業。
- (iii) 此公司為一家於上海A股上市之公司。

除上實基建控股有限公司及上海實業財務管理有限公司為本公司直接擁有外，其他均為本公司間接擁有。

本集團並無持有任何遞延股份。此等遞延股份無權收取有關公司任何股東大會之通告或出席或在該大會上投票，而其實際上亦無權收取股息或在公司清盤時獲得任何分派。

董事認為上表所列載之本公司之附屬公司，對本集團之業績有重要影響或構成本集團淨資產之重要部份。董事認為若提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

各附屬公司於結算日及本年度內任何時間並無任何未償還之債務證券。

### 53. 主要合營企業

於二零零六年十二月三十一日由本集團持有的主要合營企業詳情如下：

合營企業名稱	註冊或 成立地點/ 經營地點	本集團 應佔之註冊 資本百分比	主要業務
上海滙眾汽車製造有限公司	中國	50%	製造及銷售汽車，汽車零件及配件
上海市信息投資股份有限公司	中國	20%	發展信息基建、有線網路及提供網路有關服務
上海萬眾汽車零部件有限公司	中國	50%	製造及銷售汽車零件及配件
中環保水務投資有限公司	中國	50%	於中國合作投資及經營水務與環保產業
浙江金華甬金高速公路有限公司	中國	30%	興建及營運收費公路

以上合營企業均為中外合資企業及由本公司間接擁有。

董事認為上表所載之合營企業，對本集團之業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部份。董事認為若提供其他合營企業之詳情將導致篇幅過於冗長。

#### 54. 主要聯營公司

於二零零六年十二月三十一日由本集團持有的主要聯營公司乃於中國成立之中外合資企業，詳情如下：

聯營公司名稱	註冊資本百分比		主要業務
	由附屬公司 擁有	本集團 應佔	
中芯國際(附註)	9.85%	9.85%	投資控股及製造及推廣高科技半導體
光明乳業股份有限公司	25.17%	25.17%	製造、分銷及銷售乳類及相關產品
上海實業交通電器有限公司	30%	30%	製造、分銷及銷售汽車零件

附註：根據董事的意見，由於本集團對中芯國際的財務及營運政策決定具有重大影響力，故此歸納中芯國際為聯營公司。

以上聯營公司均為本公司間接擁有。

董事認為上表所載之聯營公司，對本集團之業績有重要影響或構成本集團淨資產的重要部份。董事認為若提供其他聯營公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

#### 55. 分部信息

為了管理目的，本集團目前分為四個經營業務—基礎設施、醫藥、消費品及信息技術。本集團是以這四個業務為基礎報告其主要分部信息。

主要業務如下：

- 基礎設施 — 投資於收費公路及水務行業
- 醫藥 — 製造、銷售藥品及保健品；醫療器械
- 消費品 — 製造及銷售香煙、包裝材料、印刷產品、造紙、乳製品、汽車、汽車零件及配件
- 信息技術 — 發展信息基建及資訊科技業務

關於以上業務之分部資訊列示如下：

二零零六年	基建設施 千港元	醫藥 千港元	消費品 千港元	信息技術 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
收益表：						
對外銷售	276,419	3,729,130	2,845,474	—	—	6,851,023
分部業績	388,249	385,908	565,312	—	—	1,339,469
未分攤總部收入淨值						306,561
財務費用						(104,555)
分佔合營企業溢利	12,785	43,086	23,832	20,080	(78,631)	21,152
分佔聯營公司溢利	—	15,440	172,855	(31,080)	—	157,215
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利						23,842
出售可供出售之投資之溢利						268,074
附屬公司股權分置改革之攤薄虧損						(214,955)
聯營公司股權分置改革之虧損						(27,739)
附屬公司商譽和合營企業 權益之減值損失						(32,352)
除稅前溢利						1,736,712
稅項						(236,442)
年度溢利						1,500,270

二零零六年	基礎設施 千港元	醫藥 千港元	消費品 千港元	信息技術 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
資產負債表：						
資產						
分部資產	2,656,970	4,269,893	3,712,845	100	—	10,639,808
於合營企業權益	773,918	129,261	1,251,863	289,951	—	2,444,993
於聯營公司權益	—	134,466	1,348,282	2,311,142	—	3,793,890
未分攤總部資產						<u>6,779,437</u>
合併總資產						<u><u>23,658,128</u></u>
負債						
分部負債	20,878	905,852	498,893	—	—	1,425,623
未分攤總部負債						<u>2,501,510</u>
合併總負債						<u><u>3,927,133</u></u>
其他資料：						
資本性增加	101,761	295,702	110,986	—	2,741	511,190
折舊及攤銷	67,654	120,494	131,833	—	2,874	322,855
可供出售投資之減值損失	—	1,900	—	—	—	1,900
壞帳之減值損失	—	25,918	27,374	—	—	53,292
以股本為基準之付款支出	—	206	—	—	10,872	11,078

二零零五年	基建設施 千港元	醫藥 千港元	消費品 千港元	信息技術 千港元	綜合 千港元
收益表：					
對外銷售	181,578	3,567,264	2,276,443	—	6,025,285
分部業績	146,673	336,477	551,149	109,578	1,143,877
未分攤總部收入淨值					156,826
財務費用					(82,024)
分佔合營企業溢利	26,669	48,677	(104,648)	32,141	2,839
分佔聯營公司溢利	—	26,632	162,386	(86,486)	102,532
出售附屬公司、聯營公司及 合營企業權益之淨溢利					180,661
附屬公司商譽和聯營公司及 合營企業權益之減值損失					(26,185)
購併附屬公司附加權益之折讓					2,324
持有作出售資產之減值損失					(31,247)
除稅前溢利					1,449,603
稅項					(194,042)
年度溢利					1,255,561



二零零五年	基建設施 千港元	醫藥 千港元	消費品 千港元	信息技術 千港元	未被分攤 千港元	綜合 千港元
資產負債表：						
<b>資產</b>						
分部資產	2,419,323	4,113,766	3,858,753	145,844	—	10,537,686
於合營企業權益	778,176	89,527	1,124,418	398,387	—	2,390,508
於聯營公司權益	—	563,110	963,308	2,341,639	—	3,868,057
未分攤總部資產						<u>5,175,904</u>
合併總資產						<u><u>21,972,155</u></u>
<b>負債</b>						
分部負債	12,590	803,191	418,756	15,000	—	1,249,537
未分攤總部負債						<u>2,514,589</u>
合併總負債						<u><u>3,764,126</u></u>
其他資料：						
資本性增加	15,679	374,102	579,334	—	4,436	973,551
折舊及攤銷	42,234	90,136	130,294	—	3,302	265,966
可供出售投資之減值損失	—	9,648	—	—	—	9,648
壞帳之減值損失	—	10,940	13,484	—	—	24,424
出售物業、廠房及設備之虧損	—	1,365	7,474	—	(56)	8,783
以股本為基準之付款支出	—	2,227	—	—	3,911	6,138

## 地區分部

本集團之營業額按地區市場劃分(並未考慮產品及服務之原產地)之分析如下：

	營業額	
	按地區市場劃分	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
中國	5,511,545	4,557,639
亞洲國家	926,123	931,842
香港	323,438	485,762
其他地區	89,917	50,042
	<u><u>6,851,023</u></u>	<u><u>6,025,285</u></u>

按地區分部劃分之資產帳面值及物業、廠房及設備及無形資產之增加之分析如下：

	分部資產帳面值		物業、廠房、設備及 無形資產之增加	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
地區市場				
中國	8,996,885	9,413,085	490,322	876,571
亞洲國家	1,083	1,131	—	—
香港	1,641,840	1,067,850	20,868	96,980
其他地區	—	55,620	—	—
	<u>10,639,808</u>	<u>10,537,686</u>	<u>511,190</u>	<u>973,551</u>

## 經擴大集團的財務及業務前景

自二零零六年起，本集團正經歷策略性調整的過程，在穩定現有業務中尋找新突破，在參與國資調整中發現新機遇，在研究大戰略上找準新定位，使核心業務更加突出，盈利基礎更加堅實，未來發展更具潛力。

隨著資本市場逐漸開放及資本市場改革加快，中國內地經濟已持續增長。在行業政策持續改善及調整時，本集團面臨前所未見之發展機會。

於二零零七年七月，本集團抓住資本市場投資氣氛，宣佈以先舊後新方式配售9,690萬股本公司股份，配售價每股31.2港元，集資額達30億港元，將用於基建設施及房地產業務資產及項目之收購，包括商業物業項目如：辦公大樓及酒店。

## 房地產

參與上海國資優質房地產資產戰略重組，在各方支持下，通過規範運作，喜見突破。除本公司於二零零七年六月宣佈收購上海城開40%股本權益外，本公司於十月宣佈與徐滙國資委就進一步收購上海城開19%股本權益簽訂協議。各收購之總代價約為人民幣38.5億元(相等於約40.1億港元)。於建議收購完成後，本公司將於上海城開擁有59%股本權益。

建議收購能讓本公司取得上海城開之控股權，讓本集團能夠收購在上海之優質房地產項目及公司，亦表明公司參與上海國資房地產資源戰略性重組邁出了重要一步。本公司之財務優勢、低負債率及強勁現金流均有利於房地產業務的擴展和整合。

上海城開擁有建築樓面面積超過200萬平方米之土地儲備，包括分佈上海市、江蘇昆山、湖南長沙和安徽合肥等地之策略性價值之商業及住宅發展項目。其中包括「徐家滙中心」及「萬源城」。「徐家滙中心」將為上海市中心最大的綜合性商業項目之一。「萬源城」為上海中環線內面積最大之一的住宅項目，兩項計劃之總投資額預算共達人民幣260億元(相等於約270億港元)。

## 基建設施

滬寧高速公路(上海段)由雙向四車道拓寬為雙向八車道之改擴建工程現正全力進行及預計將於二零零八年竣工。滬寧高速公路(上海段)仍受惠於政府若干改擴建工程補償直至二零零八年十二月三十一日止年度為止。

中環保水務投資有限公司再次獲中國水網評為二零零六年度水務行業十大影響力企業，連續四年獲選反映了企業的市場認同度。由於業務發展需要，中環保水務投資有限公司對資金需求甚為殷切。中環保水務投資有限公司將努力改善公司資本結構，並致力推進旗下水務項目的供水及污水處理達致規模效益，積極按期完成在建工程項目的建設。

## 醫藥

國內醫藥市場經營環境雖仍受產品降價及成本上漲的影響，但整體已逐步回暖，預計低迷過後將會迎來新一輪的較快發展。

於二零零七年五月，本公司公佈向上海實業醫藥投資股份有限公司注入正大青春寶藥業有限公司等五家中醫藥企業，代價為人民幣15.15億元(相等於約15.78億港元)。上海實業醫藥投資股份有限公司將發行1.0722億股新股份集資支付，其中本公司以每股人民幣14.13元認購4,677萬股股份。重組完成後，本集團的醫藥資產將基本集中在上海實業醫藥投資股份有限公司平台上。上海實業醫藥投資股份有限公司的主營業務收入和現金流情況將得到改善，為未來把握境內資本市場蓬勃發展的有利時機進行資本運作創造空間。目前，重組方案正在積極推進當中。

## 消費品

有序退出非核心產業，推進集團戰略轉型，成效顯現。於二零零七年六月，本公司公佈出售上海滙眾汽車製造有限公司、上海萬眾汽車零件部有限公司及上海實業交通電器有限公司非控制性股權，總代價為人民幣16.05億元(相等於約16.72億港元)，全面退出汽車及零部件業務，交易所涉審批手續經已完成，為本集團帶來1.55億港元稅後特殊收益。股權轉讓所得資金將用於核心產業項目的收購。

二零零七年上半年，南洋兄弟煙草股份有限公司緊緊圍繞全年「優化市場結構、加快技術改造、完善基礎管理、提升企業形象」的方針目標，有條不紊地開展各項工作，成效顯著。隨著結構調整不斷推進，南洋兄弟煙草股份有限公司加快企業技術改造力度，重設和改造生產線，有利實現裝備現代化。

永發印務有限公司之業務已達到足以獨立上市之規模。該公司已於二零零七年八月就其股份於聯交所主板獨立上市遞交排期申請表格。分拆建議須受(其中包括)寄發予股東日期為二零零七年十一月九日之通函所述之條件、董事會之決定以及緊隨分拆建議前之市場情況。永發印務有限公司之價值預期通過分拆建議得以提高，通過在聯交所上市將讓其直接及獨立地進入股本及債務資本市場，並有助其取得銀行信貸。本公司預期於分拆建議完成後仍為永發印務有限公司之控股股東，預期本集團將從永發印務有限公司通過分拆建議提升價值而受益。

### 業務展望

進軍房地產業務、退出非核心產業及資產重組等一連串行動，為本集團以消費品為基礎，以房地產、基建和醫藥業務核心發展領域的整體發展策略奠下堅實的基礎。

展望未來，在房地產方面，本集團將依托公司本身上海背景和大股東資源，憑藉本公司和上海城開管理層對上海房地產市場的累積經驗，繼續收購在上海及鄰近地區之優質房地產項目及公司，參與上海國資房地產資產戰略性重組，增加土地儲備和優質物業，提高盈利貢獻至核心產業水平。

在基建設施方面，本集團會積極於上海及其他經濟增長較快的省市收購具盈利增長潛力的公路項目，進一步拓展收費公路業務；水務業務則會努力推進旗下水務項目的供水及污水處理達致規模效益，致力改善中環保水務投資有限公司資本結構，為股東創造更佳的回報。

在醫藥方面，本集團將加快落實完成上海實業醫藥投資股份有限公司作為統一

投資平台的構建，繼續以中藥及生物醫藥行業為主要發展方向，致力整合國內分銷網絡，鼓勵新藥的研發及尋求與國際醫藥企業的合作。

在消費品方面，本集團將聚焦於經營效益及盈利能力的提升，強化銷售及分銷渠道，利用集團品牌優勢，進一步擴大銷售規模，為本集團帶來穩定現金流。

### 自二零零六年十二月三十一日起之重大收購

於二零零七年六月二十七日，本公司與徐滙國資委訂立增資協議、合營合同及合營章程，乃有關本公司透過增資合共人民幣2,130,660,600元收購於上海城開之40%股權，其詳情於本公司日期為二零零七年六月二十七日之公佈披露。

因該等收購而支付上海城開董事之薪酬總額及彼等所收取之實物權益概無變動。

## 物業估值

下表載列城開集團之物業對帳，乃於二零零七年七月三十一日之經審核綜合財務報表對本通函附錄四於二零零七年九月三十日之物業估值：

	城開集團	
	於二零零七年 七月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 九月三十日 人民幣千元
本通函附錄四估值報告所載 於二零零七年九月三十日之物業估值		8,911,920
於二零零七年七月三十一日之物業之帳面值：		
持作銷售之發展中物業	5,227,689	
持作銷售之落成物業	137,768	
物業、廠房及設備	89,366	
投資物業	339,890	
總計	5,794,713	
加：由二零零七年八月一日至 二零零七年九月三十日期內添置(未經審核)	242,600	
本通函附錄四估值報告所載城開集團 於二零零七年九月三十日之 物業之帳面值(須待估值)		6,037,313
重估盈餘(除企業所得稅及土地增值稅及 少數股東權益前)		2,874,607



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：

以下所載為吾等就上海城開(集團)有限公司(「城開」)及其附屬公司(以下統稱「城開集團」)截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及二零零七年七月三十一日止七個月(「相關期間」)之財務資料(「財務資料」)而編製之報告，供上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司，以下統稱「貴集團」於二零零七年十二月十九日刊發就收購城開19%股權有關的通函(「通函」)之用。

城開為一家於一九九六年四月三十日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立之國有企業，並於二零零七年七月在貴公司收購其40%股權後改制為中外合資企業。該公司為一家投資控股及物業投資公司。該公司由上海市徐匯區人民政府直接授權及設立政府機關，以監督及管理徐匯區擁有之國有資產之上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)管理，對城開行使國有股東的權利。

於本報告日，城開集團之附屬公司的資料刊載於下文A部附註45。此外，城開集團之聯營公司資料刊載於下文A部附註20。



在相關期間，城開集團以下企業的經審核法定財務報表乃根據中國適用之相關會計準則及財務規例編製（「中國經審核帳目」），並由以下中國註冊會計師審核：

企業名稱	財務期間	審計師名稱
城開	二零零四年十二月三十一日 止年度	上海中洲會計師事務所 有限公司（「上海中洲」）
	二零零六年十二月三十一日 止兩個年度	上海天成會計師事務所 有限公司（「上海天成」）
上海石龍工業區聯合發展 有限公司 （「上海石龍」）	二零零五年十二月三十一日 止兩個年度	上海中洲
	二零零六年十二月三十一日 止年度	上海天成
上海家得利超市有限公司 （「上海家得利」）*	二零零四年十二月三十一日 止年度	上海中洲
	二零零六年十二月三十一日 止兩個年度	上海天成
新上海國際商城發展有限公司 （「新上海國際商城」）	二零零五年十二月三十一日 止兩個年度	上海中洲
	二零零六年十二月三十一日 止年度	上海天成
上海城開住宅安置有限公司 （「城開住宅安置」）	二零零五年十二月三十一日 止兩個年度	上海中洲
	二零零六年十二月三十一日 止年度	上海天成

企業名稱	財務期間	審計師名稱
上海城開對外貿易有限公司 (「城開對外貿易」)	二零零四年十二月三十一日 止年度	上海中洲
	二零零六年十二月三十一日 止兩個年度	上海天成
上海城開產權經紀有限公司 (「城開產權經紀」)	二零零五年十二月三十一日 止兩個年度	上海中洲
	二零零六年十二月三十一日 止年度	上海天成
上海申大物業有限公司 (「申大物業」)	二零零五年十二月三十一日 止兩個年度	上海中洲
	二零零六年十二月三十一日 止年度	上海天成
上海萬源房地產開發有限公司 (「萬源房地產」)	二零零六年十二月三十一日 止三個年度	上海定昆會計師事務所 有限公司
湖南城開德普置業有限公司 (「湖南德普」)	二零零四年三月九日至 二零零四年十二月 三十一日期間	長沙樂為有限責任 會計師事務所
	二零零五年十二月三十一日 止年度	湖南大信有限責任會計師 事務所(「湖南大信」)
	二零零六年十二月三十一日 止年度	上海天成
上海森鑫投資有限公司 (「上海森鑫」)	二零零六年十二月三十一日 止年度	上海天成
昆山城開房地產開發有限公司 (「昆山城開」)	二零零五年十二月三十一日 止年度	上海中洲
	二零零六年十二月三十一日 止年度	上海天成

企業名稱	財務期間	審計師名稱
上海寰宇城市投資發展有限公司 (「上海寰宇」)	二零零六年十二月三十一日止年度	上海天成
上海城開集團合肥置業有限公司 (「合肥城開」)	二零零六年三月一日至二零零六年十二月三十一日期間	上海天成
長沙城普置業有限公司 (「長沙城普」)	二零零五年十二月三十一日止年度	湖南大信
	二零零六年十二月三十一日止年度	上海天成

\* 為管理層提供資訊而編製之綜合財務報表

除上文外，城開集團餘下企業概無編製經審核法定財務報表，乃因在中國對此等公司並無法定要求。

為編製本報告，城開管理層以符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則的主要會計政策（刊載於下文A部附註4）編製了截至二零零六年十二月三十一日止三個年度之城開集團綜合管理帳目，該等帳目乃根據中國經審核帳目及經作出城開管理層認為必須的調整後之管理帳目所編製（「基礎香港公認會計準則管理帳目」）。吾等已就上述管理帳目，按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行獨立審計，並審閱中國經審核帳目及進行審計程序（如需要），及城開管理層於編製基礎香港公認會計準則管理帳目而作出之相關調整。

此外，為編製本報告，城開管理層亦已根據符合下文A部附註4所載由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之主要會計政策編製城開集團截至二零零七年七月三十一日止七個月之綜合管理帳目（「二零零七年香港公認會計準則管理帳目」）。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則就二零零七年香港公認會計準則管理帳目進行獨立審計程序。

吾等乃根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行審閱城開集團之基礎香港公認會計準則管理帳目及二零零七年香港公認會計準則管理帳目（統稱「基礎管理帳目」）。

財務資料乃根據基礎管理帳目而編製。概無吾等認為就編製相關期間財務資料所需對基礎管理帳目作出之調整。

基礎管理帳目由城開董事負責。貴公司董事須對載於本通函之內容負責。吾等之責任為根據基礎管理帳目編製本報告所載之財務資料，就財務資料作出獨立意見並向閣下呈報吾等之意見。

吾等認為就本報告而言，財務資料連同其附註真實且公允地反映城開集團及城開於二零零四年、二零零五年、二零零六年各年之十二月三十一日及二零零七年七月三十一日之財務狀況以及城開集團於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年七月三十一日止七個月之綜合業績及現金流。

城開集團截至二零零六年七月三十一日止七個月的比較綜合收益表、綜合現金流量表及綜合股本權益變動表連同附註乃摘錄自城開集團同期的未經審核綜合財務資料（「二零零六年七月三十一日財務資料」），由城開董事僅為本報告而編製。吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告約定」審閱二零零六年七月三十一日財務資料。吾等審閱工作主要包括向管理層提出查詢及對二零零六年七月三十一日財務資料進行分析性程序，並按分析結果評估除另有披露外，所採用的會計政策及列報形式是否一致及貫徹應用。審閱工作並不包括控制測試及資產、負債及交易的驗證等審核程序。由於審閱工作的範圍遠較審核的範圍小，故只提供較審核工作為低的確定程度。因此，吾等不會對二零零六年七月三十一日財務資料發表審核意見。吾等並不察覺須對二零零六年七月三十一日財務資料作出任何重大的修訂。

## A. 財務資料

## 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
營業額	7及8	2,707,752	2,045,828	4,185,095	3,344,044	1,222,214
銷售成本		(2,110,633)	(1,648,331)	(3,063,614)	(2,308,600)	(1,051,710)
毛利		597,119	397,497	1,121,481	1,035,444	170,504
其他收入	9	173,013	227,415	258,209	126,231	182,852
分銷及銷售費用		(276,733)	(391,366)	(343,251)	(198,765)	(214,905)
行政費用		(99,652)	(127,392)	(180,169)	(103,098)	(118,510)
貿易及其他應收款項之減值損失		(17,501)	—	(6,424)	(6,412)	—
其他費用		(19,745)	(16,077)	(24,308)	(6,383)	(14,317)
財務費用	10	(20,880)	(27,074)	(52,658)	(19,850)	(26,383)
出售附屬公司權益之溢利	34	34,700	—	7,555	7,555	2,447
出售聯營公司權益之溢利(虧損)		—	—	3,966	3,700	(418)
出售附屬公司部份權益之虧損		(393)	(2,784)	—	—	—
分佔聯營公司溢利		10,648	3,635	5,537	2,556	4,900
除稅前溢利(虧損)		380,576	63,854	789,938	840,978	(13,830)
稅項	11	(154,928)	(18,585)	(422,790)	(433,124)	36,595
年度/期間溢利	12	225,648	45,269	367,148	407,854	22,765
歸屬於						
— 母公司股東		223,179	39,040	299,048	338,094	27,051
— 少數股東		2,469	6,229	68,100	69,760	(4,286)
		225,648	45,269	367,148	407,854	22,765
股息	15	12,328	115,079	115,675	50,000	—

## 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於七月三十一日	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	16	263,810	270,100	297,700	339,890
物業、廠房及設備	17	285,501	279,791	299,370	297,431
已付土地租金－非流動部份	18	4,643	4,508	4,373	4,294
於聯營公司權益	20	194,283	457,647	126,889	81,480
可供出售之投資	21	—	6,108	4,073	46,382
證券投資	21	9,646	—	—	—
應收貸款－一年後到期	22	—	—	10,000	—
採購物業、廠房及設備之已付訂金	23	—	8,460	—	—
受限制之銀行存款	24	62,496	62,954	63,414	63,645
遞延稅項資產	25	35,649	49,356	32,963	49,694
		<u>856,028</u>	<u>1,138,924</u>	<u>838,782</u>	<u>882,816</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	26	4,366,830	4,673,491	5,522,627	5,670,788
貿易及其他應收款項	27	520,096	356,089	397,002	436,951
已付土地租金－流動部份	18	135	135	135	135
持有作交易之投資	28	—	847	7,261	38,424
其他投資	28	9,326	—	—	—
應收貸款－一年內到期	22	—	—	64,400	31,860
應收附屬公司少數股東款項	42(b)	100,742	295,305	428,548	1,000,726
應收聯營公司款項	42(b)	19,058	18,896	15,300	15,300
可收回稅項		1,595	197	—	32,141
銀行結存及現金	24	293,913	1,420,977	919,284	3,164,042
		<u>5,311,695</u>	<u>6,765,937</u>	<u>7,354,557</u>	<u>10,390,367</u>

	附註	於十二月三十一日		於七月三十一日	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	29	2,895,666	3,343,340	2,188,320	3,119,717
應付徐滙國資委款項	42(b)	—	—	234,600	251,600
應付附屬公司少數股東款項	42(b)	445,981	450,695	202,248	199,221
應付聯營公司款項	42(b)	88,253	96,247	100,054	50,703
財務擔保合約	30	—	3,165	1,844	2,886
應付稅項		389,903	305,878	642,681	450,128
銀行貸款—一年內到期	31	1,313,000	807,000	1,845,000	1,930,000
有關人士貸款	42(b)	36,000	—	130,000	137,500
		<u>5,168,803</u>	<u>5,006,325</u>	<u>5,344,747</u>	<u>6,141,755</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>142,892</u>	<u>1,759,612</u>	<u>2,009,810</u>	<u>4,248,612</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>998,920</u>	<u>2,898,536</u>	<u>2,848,592</u>	<u>5,131,428</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款—一年後到期	31	50,000	1,470,000	687,500	880,000
有關人士貸款	42(b)	—	500,000	500,000	500,000
遞延稅項負債	25	281,860	284,613	270,094	231,090
		<u>331,860</u>	<u>2,254,613</u>	<u>1,457,594</u>	<u>1,611,090</u>
		<u>667,060</u>	<u>643,923</u>	<u>1,390,998</u>	<u>3,520,338</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	32	180,800	180,800	180,800	301,330
儲備		<u>303,998</u>	<u>272,746</u>	<u>577,663</u>	<u>2,622,663</u>
母公司股東應佔股東權益		484,798	453,546	758,463	2,923,993
少數股東權益		<u>182,262</u>	<u>190,377</u>	<u>632,535</u>	<u>596,345</u>
<b>總權益</b>		<u>667,060</u>	<u>643,923</u>	<u>1,390,998</u>	<u>3,520,338</u>

## 資產負債表

	附註	於十二月三十一日		於七月三十一日	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	16	263,810	270,100	297,700	339,890
物業、廠房及設備	17	84,371	81,599	74,879	73,625
於附屬公司權益	19	1,120,296	1,099,757	2,102,253	2,185,990
於聯營公司權益	20	159,739	424,929	89,739	51,083
可供出售之投資	21	—	5,458	3,173	45,582
證券投資	21	8,996	—	—	—
遞延稅項資產	25	9,111	9,441	11,950	6,090
		<u>1,646,323</u>	<u>1,891,284</u>	<u>2,579,694</u>	<u>2,702,260</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	26	1,076,937	967,034	389,810	471,222
貿易及其他應收款項	27	66,476	27,671	37,401	30,682
應收貸款	22	—	—	54,400	10,513
持有作交易之投資	28	—	782	733	2,298
其他投資	28	9,239	—	—	—
應收附屬公司款項	42(b)	780,334	1,167,373	707,746	579,404
應收附屬公司少數股東款項	42(b)	6,120	165,120	94,124	618,213
銀行結存及現金	24	153,651	303,488	281,307	2,235,035
		<u>2,092,757</u>	<u>2,631,468</u>	<u>1,565,521</u>	<u>3,947,367</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項	29	1,949,468	2,276,463	1,125,452	951,333
應付附屬公司款項	42(b)	80,844	243,004	220,044	773,833
應付徐滙國資委款項	42(b)	—	—	234,600	251,600
應付聯營公司款項	42(b)	88,253	96,247	100,054	50,703
應付附屬公司少數股東款項	42(b)	—	29,600	29,600	29,847
財務擔保合約	30	—	3,165	1,844	2,886
應付稅項		317,924	284,082	346,251	320,239
銀行貸款—一年內到期	31	668,000	423,000	545,000	630,000
有關人士貸款	42(b)	36,000	—	130,000	137,500
		<u>3,140,489</u>	<u>3,355,561</u>	<u>2,732,845</u>	<u>3,147,941</u>



	附註	於十二月三十一日		於七月三十一日	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
流動(負債)資產淨值		(1,047,732)	(724,093)	(1,167,324)	799,426
資產總值減流動負債		598,591	1,167,191	1,412,370	3,501,686
非流動負債					
銀行貸款—一年後到期	31	50,000	130,000	107,500	170,000
有關人士貸款	42(b)	—	500,000	500,000	500,000
遞延稅項負債	25	67,204	69,957	77,074	67,092
		117,204	699,957	684,574	737,092
		481,387	467,234	727,796	2,764,594
股本及儲備					
股本	32	180,800	180,800	180,800	301,330
儲備	33	300,587	286,434	546,996	2,463,264
		481,387	467,234	727,796	2,764,594

## 綜合權益變動表

	歸屬於母公司股東之權益							少數 股東權益	總權益
	股本	股本儲備	物業 重估儲備	法定儲備	保留溢利	總額	股東權益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零零四年一月一日	180,800	(223,904)	17,947	75,359	558,605	608,807	172,327	781,134	
於轉至投資物業時租賃物業之 公允價值變動	-	-	117,539	-	-	117,539	-	117,539	
重估產生之遞延稅項負債	-	-	(38,785)	-	-	(38,785)	-	(38,785)	
投資物業價值重估盈餘	-	-	42,680	-	-	42,680	-	42,680	
重估產生之遞延稅項負債	-	-	(14,085)	-	-	(14,085)	-	(14,085)	
直接於權益確認之淨收入	-	-	107,349	-	-	107,349	-	107,349	
年度溢利	-	-	-	-	223,179	223,179	2,469	225,648	
年度確認的收入及費用總額	-	-	107,349	-	223,179	330,528	2,469	332,997	
向徐滙國資委作出之分派 儲備調撥	-	(442,209)	-	-	-	(442,209)	-	(442,209)	
出售附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	2,281	2,281	
少數股東之注資款	-	-	-	-	-	-	26,080	26,080	
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	(14,700)	(14,700)	
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(6,195)	(6,195)	
已付股息(附註15)	-	-	-	-	(12,328)	(12,328)	-	(12,328)	
於二零零四年十二月 三十一日	180,800	(666,113)	125,296	91,439	753,376	484,798	182,262	667,060	
會計政策變動之影響	-	(323)	(46,542)	-	46,542	(323)	-	(323)	
於二零零五年一月一日	180,800	(666,436)	78,754	91,439	799,918	484,475	182,262	666,737	
年度溢利及確認之收入及費用	-	-	-	-	39,040	39,040	6,229	45,269	
被認作於轉入聯營公司權益 時徐滙國資委之注資款	-	244,280	-	-	-	244,280	-	244,280	
向徐滙國資委作出之分派 儲備調撥	-	(199,170)	-	-	-	(199,170)	-	(199,170)	
少數股東之注資款	-	-	-	-	-	-	50	50	
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	(1,490)	(1,490)	

	歸屬於母公司股東之權益						少數	
	物業					總額	股東權益	總權益
	股本	股本儲備	重估儲備	法定儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
出售附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	7,498	7,498
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(4,172)	(4,172)
已付股息(附註15)	-	-	-	-	(115,079)	(115,079)	-	(115,079)
於二零零五年								
十二月三十一日	180,800	(621,326)	78,754	129,427	685,891	453,546	190,377	643,923
於轉至投資物業時租賃物業之								
公允價值變動	-	-	6,003	-	-	6,003	-	6,003
重估產生之遞延稅項負債	-	-	(1,981)	-	-	(1,981)	-	(1,981)
直接於權益確認之淨收入	-	-	4,022	-	-	4,022	-	4,022
年度溢利	-	-	-	-	299,048	299,048	68,100	367,148
年度確認的收入及費用總額	-	-	4,022	-	299,048	303,070	68,100	371,170
被認作於轉入資產/負債								
時徐滙國資委之注資款(附註35)	-	243,768	-	-	-	243,768	-	243,768
向徐滙國資委作出之分派	-	(126,246)	-	-	-	(126,246)	-	(126,246)
儲備調撥	-	-	-	18,224	(18,224)	-	-	-
增購附屬公司權益	-	-	-	-	-	-	(46,631)	(46,631)
收購資產/負債(附註35)	-	-	-	-	-	-	336,523	336,523
少數股東之注資款	-	-	-	-	-	-	88,406	88,406
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(4,240)	(4,240)
已付股息(附註15)	-	-	-	-	(115,675)	(115,675)	-	(115,675)
於二零零六年								
十二月三十一日	180,800	(503,804)	82,776	147,651	851,040	758,463	632,535	1,390,998
期間溢利(虧損)及確認的收入								
及費用總額	-	-	-	-	27,051	27,051	(4,286)	22,765
稅率變動之影響	-	-	9,884	-	-	9,884	-	9,884
出售附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	(27,654)	(27,654)
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(4,250)	(4,250)
股本注資	120,530	2,010,131	-	-	-	2,130,661	-	2,130,661
向徐滙國資委作出之分派	-	(2,066)	-	-	-	(2,066)	-	(2,066)
於二零零七年七月三十一日	301,330	1,504,261	92,660	147,651	878,091	2,923,993	596,345	3,520,338

	歸屬於母公司股東之權益							
	物業					總額	少數	
	股本	股本儲備	重估儲備	法定儲備	保留溢利		股東權益	總權益
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
未經審核								
於二零零六年一月一日	180,800	(621,326)	78,754	129,427	685,891	453,546	190,377	643,923
租賃物業之公允值變動	-	-	6,003	-	-	6,003	-	6,003
重估產生之遞延稅項負債	-	-	(1,981)	-	-	(1,981)	-	(1,981)
直接於權益確認之淨收入	-	-	4,022	-	-	4,022	-	4,022
期間溢利	-	-	-	-	338,094	338,094	69,760	407,854
期間確認的收入及費用總額	-	-	4,022	-	338,094	342,116	69,760	411,876
被認作於轉入資產/負債時								
徐滙國資委之注資款(附註35)	-	243,768	-	-	-	243,768	-	243,768
向徐滙國資委作出之分派	-	(126,246)	-	-	-	(126,246)	-	(126,246)
收購資產/負債(附註35)	-	-	-	-	-	-	336,523	336,523
少數股東之注資款	-	-	-	-	-	-	20,000	20,000
已付少數股東股息	-	-	-	-	-	-	(4,240)	(4,240)
已付股息(附註15)	-	-	-	-	(50,000)	(50,000)	-	(50,000)
於二零零六年七月三十一日	180,800	(503,804)	82,776	129,427	973,985	863,184	612,420	1,475,604

根據中國有關法例及規例所訂明，城開及其於中國成立之附屬公司須存有若干不可分派之法定基金。此等儲備基金乃參照中國公認會計原則編製之法定財務報表自各中國公司除稅後溢利撥款。各中國公司之董事會每年決定有關金額及分配基準。

股本儲備指被認作徐滙國資委之注資款及向徐滙國資委作出之分派。

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止	
				七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利(虧損)	380,576	63,854	789,938	840,978	(13,830)
調整事項：					
貿易及其他應收款項之減值損失	17,501	-	6,424	6,412	-
物業、廠房及設備折舊	53,727	58,110	57,246	31,239	36,111
股息收入	(1,496)	(1,440)	(4,936)	(4,420)	(12,448)
財務費用	20,880	27,074	52,658	19,850	26,383
其他投資/持有作交易之投資					
公允值(增加)減少淨額	(12,020)	(2,469)	(6,016)	1,300	(7,002)
出售證券投資/可供出售之投資之虧損(溢利)	2,100	(1,440)	(1,094)	-	(3,551)
出售聯營公司權益之(溢利)虧損	-	-	(3,966)	(3,700)	418
出售附屬公司權益之溢利	(34,700)	-	(7,555)	(7,555)	(2,447)
增加投資物業公允值	-	(6,290)	(14,900)	(6,100)	(42,190)
利息收入	(7,393)	(8,205)	(14,361)	(10,820)	(5,878)
財務擔保合約攤銷	-	(2,219)	(5,735)	(4,704)	(8,754)
出售物業、廠房及設備虧損(溢利)	4,429	(13,452)	5,776	4,268	24
出售附屬公司部分權益之虧損	393	2,784	-	-	-
已付土地租金攤銷	135	135	135	79	79
分佔聯營公司溢利	(10,648)	(3,635)	(5,537)	(2,556)	(4,900)

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止	
				七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
					(未經審核)
未計營運資本變動之經營業務現金流量	413,484	112,807	848,077	864,271	(37,985)
(增加) 減少存貨	(274,823)	(229,099)	509,451	914,461	(360,539)
減少(增加) 其他投資/持有作交易之投資	10,587	10,948	(398)	(47,874)	(24,161)
減少(增加) 貿易及其他應收款項	11,775	160,787	(45,028)	(240,392)	(66,245)
增加(減少) 貿易及其他應付款項	6,126	400,095	(1,340,945)	(1,176,204)	954,231
經營業務產生(耗用)之現金	167,149	455,538	(28,843)	314,262	465,301
已付中國所得稅	(71,491)	(64,561)	(75,699)	(54,925)	(68,301)
經營業務之現金流入(流出)淨值	95,658	390,977	(104,542)	259,337	397,000

	截至七月三十一日止					
	截至十二月三十一日止年度			七個月		
	附註	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
<b>投資業務</b>						
購買物業、廠房及設備		(59,408)	(60,103)	(78,803)	(47,205)	(37,249)
借款予附屬公司少數股東		(58,652)	(194,563)	(133,243)	(41,898)	(572,178)
收購聯營公司		(53,890)	(20,909)	-	-	-
(借款予) 還款自聯營公司		(3,349)	162	3,596	(9,404)	-
購買證券投資/可供出售之投資		(2,675)	(2,499)	(250)	(50)	-
增加受限制之銀行存款		(455)	(458)	(460)	(229)	(231)
出售附屬公司(扣除所得現金及等 同現金項目淨值)	34	39,245	1,704	2,276	2,276	(2,033)
已收聯營公司之股息		11,120	5,460	1,470	-	4,900
已收利息		7,393	8,205	14,361	10,820	5,878
出售證券投資/可供出售之投資所得款項		3,342	7,477	3,379	2,000	5,167
出售附屬公司部份權益所得款項		1,888	4,714	-	-	-
已收投資之股息		1,496	1,440	4,936	4,420	12,448
出售物業、廠房及設備所得款項		369	21,155	270	239	1,446
增加採購物業、廠房及設備之已付訂金		-	(8,460)	-	-	-
增加應收貸款		-	-	(74,400)	(52,567)	(1,860)
收購額外附屬公司權益		-	-	(46,631)	-	-
購併附屬公司(扣除所得現金及等同 現金項目淨值)	35	-	-	(2,145)	(2,145)	-
出售聯營公司權益所得款項		-	-	74,111	33,699	44,991
償還應收貸款		-	-	-	-	44,400
<b>投資業務之現金流出淨值</b>		<b>(113,576)</b>	<b>(236,675)</b>	<b>(231,533)</b>	<b>(100,044)</b>	<b>(494,321)</b>

	截至七月三十一日止				
	截至十二月三十一日止年度			七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
				(未經審核)	
<b>融資業務</b>					
償還銀行貸款	(1,053,680)	(1,380,500)	(1,900,000)	(626,000)	(2,458,000)
向徐匯國資委作出之(分派)注資款	(442,209)	(194,109)	(121,832)	(121,890)	7,730
已付利息	(70,521)	(104,636)	(179,358)	(84,237)	(91,684)
已付股息	(12,328)	(115,079)	(115,675)	(50,000)	-
已付少數股東之股息	(6,195)	(4,172)	(4,240)	(4,240)	(4,250)
(還款予)借款自聯營公司	(2,889)	7,994	3,807	3,806	(49,351)
新增銀行貸款	1,321,200	2,294,500	2,105,500	897,500	2,785,500
借款自(還款予)附屬公司少數股東	109,402	4,714	(406,826)	(398,680)	(3,027)
有關人士貸款	36,000	464,000	130,000	-	7,500
少數股東之注資款	26,080	50	88,406	20,000	-
借款自徐匯國資委	-	-	234,600	-	17,000
股本注資所得款項	-	-	-	-	2,130,661
<b>融資業務之現金(流出)流入淨值</b>	<b>(95,140)</b>	<b>972,762</b>	<b>(165,618)</b>	<b>(363,741)</b>	<b>2,342,079</b>
<b>現金及等同現金項目之(減少)增加淨值</b>	<b>(113,058)</b>	<b>1,127,064</b>	<b>(501,693)</b>	<b>(204,448)</b>	<b>2,244,758</b>
<b>年/期初現金及等同現金項目</b>	<b>406,971</b>	<b>293,913</b>	<b>1,420,977</b>	<b>1,420,977</b>	<b>919,284</b>
<b>年/期末現金及等同現金項目， 即銀行結存及現金</b>	<b>293,913</b>	<b>1,420,977</b>	<b>919,284</b>	<b>1,216,529</b>	<b>3,164,042</b>



## 財務資料附註

### 1. 一般資料

城開為一家於一九九六年四月三十日在中國成立之國有企業。

城開集團於中國從事其主要經營業務，因此，城開集團之綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣亦為城開之功能貨幣。

城開之主要業務為投資控股及物業發展，其附屬公司之主要業務為物業發展業務及超級市場業務。

### 2. 香港財務報告準則之採納／會計政策之變更

由二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港財務報告準則

於二零零五年，城開集團及城開已首次應用香港會計師公會頒布之多項新訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（以下統稱「新訂香港財務報告準則」），該等準則由二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。應用新訂香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有變，特別是少數股東權益及分佔聯營公司稅項之呈列方式，該等呈列方式之改變已追溯應用。採納新訂香港財務報告準則導致城開集團及城開之會計政策於以下領域有所變動，影響編製及呈列本年度或過往會計年度業績：

#### (i) 金融工具

香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」規定須追溯應用；香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」則於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間生效，一般不允許追溯性確認、終止確認或計量金融資產與負債。應用香港會計準則第32號對城開集團及城開之金融工具如何影響二零零五年及過往會計期間之呈列方式並無重大影響。因實施香港會計準則第39號而對城開集團產生之主要影響概述如下：

#### 金融資產與金融負債之分類及計量

城開集團及城開已應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文為香港會計準則第39號範圍內之金融資產與金融負債作分類及計量。

#### 以往根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資」之金融資產

於二零零四年十二月三十一日或以前，城開集團及城開根據會計實務準則第24號之基準處理方法將其股本證券之投資分類及計量。根據會計實務準則第24號，股本證券之投資分類為「證券投資」或「其他投資」。「證券投資」乃按成本扣除減值虧損列帳，而「其他投資」則按公允值計量，其未實現溢利或虧損計入損益。自二零零五年一月一日開始，城開集團及城開根據香港會計準則第39號將其股本

證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。資產之分類乃取決於其收購目的。「於損益帳按公允值處理的金融資產」及「可供出售之金融資產」乃按公允值列帳，公允值之變動分別於損益帳及權益中確認。於首次確認後，「貸款及應收款項」及「持有至到期日之金融資產」採納實際利息法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，城開集團及城開根據香港會計準則第39號之過渡條文將其股本證券分類及計量。城開集團約有人民幣9.6百萬元及城開約有人民幣9.0百萬元之證券投資被分類為可供出售之投資，而公允值未能可靠地計量及於其後結算日按成本值減減值虧損列值。此外，城開集團約有人民幣9.3百萬元及城開約有人民幣9.2百萬元之其他投資於二零零五年一月一日被分類為持有作交易之投資。

#### 股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年一月一日開始，城開集團及城開已就債務證券及股本證券以外的金融資產及金融負債(以往不屬於會計實務準則第24號之範圍)按照香港會計準則第39號的規定進行分類及計量。如前所述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「於損益帳按公允值處理的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期日之金融資產」。金融負債基本上分類為「於損益帳按公允值處理的金融負債」或「其他金融負債」。「於損益帳按公允值處理的金融負債」乃按公允值計量，公允值之變動在損益帳直接確認。於首次確認後，「其他金融負債」以實際利息法按攤銷成本計量。採納香港會計準則第39號對城開集團及城開之保留溢利無重大影響。

#### (ii) 業主自用的土地租賃權益

在以前年度，業主自用租賃土地及樓宇歸入物業、廠房及設備，以資產負債表日的原值扣除折舊及攤銷及任何累計之減值損失列帳。於二零零五年，城開集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能就租賃付款額可靠地分配為土地或樓宇部份，於土地的租賃權益應重新分類為已付土地租金，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷。此會計政策之變動已追溯應用。

#### (iii) 投資物業

在以前年度，城開集團及城開在過往準則下之投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估值所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若減值已於早前自收益表扣除而其後之重估出現升值，則升值按之前的減幅記入收益表。

於二零零五年，城開集團及城開已首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。城開集團及城開選擇將旗下投資物業以公允值模式入帳，此模式規定將投資物業公允值變動所產生的溢利或虧損直接確認於有關損益產生的年度內。城開集團及城開亦已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文，並選擇自二零零五年一月一日開始應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備數額已分別撥入城開集團及城開之保留溢利內，其對城開集團及城開財務狀況之影響見附註3。

#### 與投資物業有關之遞延稅項

在以前年度，過往詮釋規定重估投資物業所產生之遞延稅項影響乃按透過出售而收回有關物業之帳面值而產生之稅務影響之基準作出評估。於二零零五年，城開集團及城開已採納香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號「所得稅－收回經重估之不可折舊資產」，不再假設投資物業帳面值可透過出售而收回。因此，投資物業之遞延稅項影響現按城開集團及城開預期於每個資產負債表日有關物業可收回之數額之基準進行評估。由於香港（詮釋常務委員會）詮釋第21號並無任何具體過渡條文，此項會計政策變動已追溯應用。

#### 由二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港財務報告準則

於二零零六年，城開集團及城開已首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則，該等準則於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效。採用新訂香港財務報告準則導致城開集團及城開之會計政策在下列方面出現變動，並對本會計期間或過往會計期間的業績及財務狀況的編製及呈列方式造成影響：

#### 財務擔保合約

於二零零六年，城開集團及城開已應用香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂本）「財務擔保合約」。該準則自二零零六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

根據香港會計準則第39號，財務擔保合約定義為「一合約其發行人須支付指定款項予以合約之持有人，以補償因一指定債務人未能依據一項債務工具原先或經修訂之條款支付到期款項而所導致之損失」。

於二零零六年一月一日前，財務擔保合約並非依據香港財務報告準則第4號「保險合約」計入，而是披露為或然負債。財務擔保之撥備僅於在資源很可能須流出以履行財務擔保承擔，且該金額於可具體地計量之情況下，才予以確認。

於應用該等修訂時，城開集團及城開所發行且非定為於收益表按公允值反映之財務擔保合約，初步以其公允值減可直接歸屬於發行財務擔保合約之交易成本予以確認。於初步確認後，城開集團及城開以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會

計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收益」而確認之累計攤銷。此修訂已於二零零五年一月一日財務年度起在城開集團生效之香港會計準則第39號作出追溯採納。此項會計政策變動對城開集團及城開財務狀況之影響見附註3。

#### 由二零零七年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港財務報告準則

於二零零七年，城開集團及城開已首次採用多項由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則，該等準則對城開集團及城開於二零零七年一月一日或其後開始之會計年度生效。

採用新訂香港財務報告準則對城開集團及城開在本會計期間或過往會計期間的業績或財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。因此毋須作出前期調整。

城開集團及城開並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之準則或詮釋。城開董事預期，採納該等準則或詮釋將不會對城開集團及城開在本會計期間或過往會計期間之業績或財務狀況造成重大影響。因此毋須作出前期調整。

香港會計準則第23號(修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 — 集團及庫務股份交易 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>
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— 界定利益資產 之限制、最低資金需要及其相互關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

## 3. 採納香港會計準則第39號及香港會計準則第40號之影響概要

就城開集團採用香港會計準則第39號及香港會計準則第40號之過渡條文，於附註2所述之會計政策變更，並已由二零零五年一月一日開始之年度實施，其影響如下：

	城開集團				於二零零五年 一月一日 人民幣千元
	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元	香港 會計準則 第39號 之影響 人民幣千元	香港 會計準則 第40號 之影響 人民幣千元	香港 會計準則 第39號及 香港 財務報告 準則 第4號(修訂) 之影響 人民幣千元	
可供出售之投資	-	9,646	-	-	9,646
證券投資	9,646	(9,646)	-	-	-
持有作交易之投資	-	9,326	-	-	9,326
其他投資	9,326	(9,326)	-	-	-
財務擔保合約	-	-	-	(323)	(323)
其他資產及負債	648,088	-	-	-	648,088
資產及負債之 影響總額	<u>667,060</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(323)</u>	<u>666,737</u>
物業重估儲備	125,296	-	(46,542)	-	78,754
保留溢利	753,376	-	46,542	-	799,918
股本儲備	(666,113)	-	-	(323)	(666,436)
股本及其他儲備	454,501	-	-	-	454,501
權益之影響總額	<u>667,060</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(323)</u>	<u>666,737</u>

	城開				於二零零五年 一月一日 人民幣千元
	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元	香港會計準則 第39號 之影響 人民幣千元	香港會計準則 第40號 之影響 人民幣千元	香港會計準則 第39號及香港 財務報告準則 第4號(修訂) 之影響 人民幣千元	
可供出售之投資	—	8,996	—	—	8,996
證券投資	8,996	(8,996)	—	—	—
持有作交易之投資	—	9,239	—	—	9,239
其他投資	9,239	(9,239)	—	—	—
財務擔保合約	—	—	—	(323)	(323)
其他資產及負債	463,152	—	—	—	463,152
	481,387	—	—	(323)	481,064
資產及負債之影響總額	481,387	—	—	(323)	481,064
物業重估儲備	125,296	—	(46,542)	—	78,754
保留溢利	774,830	—	46,542	—	821,372
股本儲備	(663,352)	—	—	(323)	(663,675)
股本及其他儲備	244,613	—	—	—	244,613
	481,387	—	—	(323)	481,064
權益之影響總額	481,387	—	—	(323)	481,064

#### 4. 主要會計政策概要

誠如下列會計政策所述，除對某些物業及財務工具以公允值列示外，本財務資料乃按歷史成本為編製基準。

財務資料乃根據香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露事項。

##### 綜合帳目基準

財務資料包括城開及其附屬公司之財務報表。倘城開有權控制該實體之財務及經營政策，以從其活動中獲取利益則視為擁有控制權。

於本年度期間購入或出售之附屬公司，其業績會分別由購入有效日期起或截至出售有效日期止(視乎情況而定)列入綜合收益表內。

附屬公司之財務報表會於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與城開集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及支出在編製綜合帳目時抵銷。

少數股東應佔合併附屬公司的淨資產與城開集團相應應佔部份分開呈列。少數股東應佔之淨資產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權益變動。少數股東應佔虧損超出少數股東於附屬公司應佔權益，超出的部份將在城開集團的權益中抵銷，惟少數股東有具約束力的責任及有能力增加投資補足虧損者除外。

#### 購併附屬公司的附加權益

購併附屬公司的附加權益應以其資產及負債的總帳面值計算。收購成本若超出附加權益的淨資產值，該差額被確認為商譽。

#### 從母公司轉入資產及負債

透過從母公司轉入之資產及負債是按母公司之相關資產及負債帳面值列帳。

超逾帳面值的資產及負債為支付代價(如有)將被認為為母公司之注資款。

#### 於附屬公司權益

於附屬公司權益是按成本值扣除任何減值損失在城開之資產負債表中列帳。

#### 於聯營公司權益

聯營公司指投資者對其擁有重大影響力的實體，且不屬於附屬公司或於合營公司的權益。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入財務資料內。按照權益法，於聯營公司的投資在綜合資產負債表中以成本並根據城開集團在收購後分佔聯營公司淨資產值的變動作出調整，再扣減任何確認的減值損失後列報。當城開集團的分佔聯營公司虧損等於或超過其分佔聯營公司權益時，城開集團將停止確認額外應佔虧損。只有城開集團有法律或實質性責任或為聯營公司支付款項時才確認額外應佔虧損或負債。

當城開集團系內企業與聯營公司進行交易，損益將按照城開集團在相關聯營公司所佔份額予以抵銷。

#### 收入確認

收入按已收或應收代價之公允值計量，即一般業務過程中已提供貨物及服務扣除折扣及銷售相關稅項後之應收款項。

發展作出售物業收入於簽訂具約束力之銷售協議或有關政府部門發出相關之入伙紙及竣工證，以及滿足具約束力之銷售協議條款時確認。買方於發展項目完成前所付之款項列入出售物業所收之客戶按金，並呈列為流動負債。

收取供應商之收入，包括推廣及店舖陳列收入及商品庫存及付運收入於根據相關之合約條款及提供服務後確認。

貨品銷售乃在貨品付運及擁有權轉移後確認。

服務收入及代理費收入於提供服務後確認。

租金收入，包括預先開出發票以經營租約出租的物業之租金，按有關租賃期以直線基準確認。

財務資產之利息收入乃以時間為基準按未償還本金及適用實際利率預提，而實際利率為把財務資產在預期年限內預期未來可收取現金收入折算的現值相等於該資產帳面淨值之比率。

股息收入於股東有權收取時確認。

### 投資物業

於二零零五年一月一日前，投資物業以根據於結算日之獨立專業估值之公開市值列值。重估投資物業產生之盈餘或虧絀於物業重估儲備計入或扣除，除非儲備結餘不足以彌補虧絀，則虧絀超出物業重估儲備結餘之數額自收益表扣除。若虧絀已於早前自收益表扣除而其後出現重估盈餘，則此盈餘按之前扣除的虧絀計入收益表。於出售投資物業時，該物業應佔之物業重估儲備之結餘計入損益表。

在採納上文附註2所述之香港會計準則第40號，於初始確認時，投資物業按成本計算，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業採用公允值模式計量。投資物業之公允值變動所產生之溢利或虧損，包括於發生當期的損益中。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用或預期出售之物業不會產生未來經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生之任何溢利或虧損(按該資產之出售所得款項淨額及帳面值之差額計算)於該項目不再確認之年度計入損益表。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本值扣除其後累計折舊及累計減值損失列帳。

除在建工程外，折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可用年限及估計之殘值以直線法攤銷其成本。

在建之物業、廠房及設備乃按原值扣除任何確認減值損失列帳。此等資產於其可作使用時開始計算折舊(即指該資產已在管理層預期可作運作的位置及情況確認下使用)。



當物業轉作投資物業時，其公允值與帳面值之差異計算在物業重估儲備。當資產被出售或棄置時，有關之重估儲備會直接計入累計損益。

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日後經濟利益時不再確認。因不再確認資產而產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額及帳面值之差額計算)於不再確認該項目之年度計入損益表。

#### 已付土地租金

已付土地租金(因購買租賃土地權益支付的首批費用)按成本入帳，並以直線方法攤銷其成本金額。

#### 租賃

凡租賃之條款規定擁有權所帶之一切風險及報酬實質上轉移至承租人者，該租賃即歸類為融資租賃。其他租賃全部列作經營租賃。

##### 城開集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益表確認。

##### 城開集團作為承租人

經營租賃之應付租金乃按相關租賃年期以直線法於損益表扣除。因訂立經營租賃而已取得的或應取得的獎勵，乃以直線法按租賃年期確認作減少租金支出。

#### 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(如該實體經營所在主要經濟地區之貨幣)記帳。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。

於結算及換算貨幣項目時產生之滙兌差額均於彼等產生期間內於損益帳中確認。

#### 借貸成本

為購買、建造或生產合資格的資產，其直接應計之借貸成本均資本化作為此等資產成本值之一部份。當此等資產大體上已完成可作其預計用途或出售時，即停止將該等借貸成本資本化。特定借款在等待用於合資格資產時作臨時投資所賺取的投資收入，會從合資格資本化的借款費用中扣除。

其他借貸成本均於其產生期間確認為費用。

### 退休福利計劃供款

國家退休福利計劃的供款在員工已提供有權獲得供款的服務時記入費用。

### 稅項

稅項支出是年內應課稅額及遞延稅項的總和。

應課稅額乃按年內之應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合收益表內呈報之溢利，由於計算應課稅溢利並不包括一些於其他年度才需課稅或才獲寬減之收入或支出，亦不包括一些毋須課稅或不獲寬減之項目。城開集團之即期稅項負債乃按結算日已頒布或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃當綜合財務報表中資產及負債的帳面金額與計算應課稅溢利的對應稅項基準出現差異時被確認，以資產負債表負債法計量。遞延稅項負債一般確認所有應課稅項目之暫時差異，而遞延稅項資產只確認可於日後用作扣減應課稅溢利而獲寬減稅項之暫時差異。如因商譽或於交易中首次確認(商業合併除外)為其他資產或負債而出現暫時差異，但並未對應課稅溢利或會計溢利造成影響，該資產或負債將不會被確認。

遞延稅項資產之帳面金額應於每一年度結算日再作檢討，其減少之幅度為應課稅溢利並未足夠轉回之全部或部份資產。

遞延稅項乃按預期清還負債或變現資產年度之稅率計算。遞延稅項將計入或於收益表內扣除，但若該項目是直接計入或扣除權益的，則該遞延稅項亦應直接在權益內處理。

### 存貨

*持有作轉售之物業及持有作轉售之發展中物業*

持有作轉售之物業及持有作轉售之發展中物業按成本或可變現淨值(兩者取其較低者)入帳。成本值包括土地成本及其他相關成本。

*其他－製成品*

存貨按成本或可變現淨值(兩者取其較低者)入帳，並以加權平均法計算。

### 金融工具

於二零零五年一月一日前，證券投資及其他投資按貿易日基準確及初步按成本值計量。證券投資(乃持作可資識別策略性用途之證券)按成本值於其後申報日期計量，且由任何減值虧損(而非暫時)減少。其他投資按公允值計量，而未變現收益及虧損乃計入該期間之溢利或虧損淨額。

在採納上文附註2所述之香港會計準則第39號，財務資產及財務負債乃當某集團實體成為工具合同條文之訂約方時在資產負債表上確認。財務資產及財務負債按公允值初步確認。收購或發行財務資產及資產負債直接應佔之交易成本(於損益表按公允值列

帳之財務資產及財務負債除外)乃於初步確認時加入財務資產或財務負債之公允值或自財務資產或財務負債之公允值內扣除(如合適)。收購於損益表按公允值列帳之財務資產或財務負債之直接交易成本即時於損益帳內確認。

### 財務資產

城開集團及城開之財務資產歸入下列類別，包括持有作交易之投資、貸款及應收款項、持有至到期日之投資及可供出售之財務資產。所有定期購買或出售之財務資產乃按交易日基準確認及取消確認。定期購買或出售之財務資產乃指市場上按規則或慣例設定之時間框架內付運的資產。所採納之與各類財務資產有關之會計政策乃載於下文。

#### 持有作交易之投資

初始入帳後於每個結算日，持有作交易之投資以公允值計量，而公允值之變動則於相關期間直接計入損益帳。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃沒有於現行市場報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收貸款、應收附屬公司少數股東/聯營公司/附屬公司款項、受限制之銀行存款及銀行結存)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何已識別減值虧損入帳。減值虧損乃當可實質證明資產減值時於損益中確認，並按該資產之帳面值與按原先實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間的差額計量。當資產之可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致之事件有關時，則減值虧損會於隨後會計期間予以回撥，惟該資產於減值被回撥之日之帳面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

#### 可供出售之財務資產

可供出售之財務資產乃非衍生性亦不能分類為按公允價值計入損益之財務資產、貸款及應收款項或持有至到期投資。城開集團分類持有非交易用途之非上市權益工具為可供出售之財務資產。在被確認後各結算日，可供出售之財務資產均以公允價值計算，公允價值之變更於權益確認，直至出售或決定攤分財務資產，早前確認於權益之累積損益將由權益轉回並確認於損益表。可供出售財務資產之減值損失亦會確認於損益表。減值損失不會於期後回撥。

對於沒有市場價格資料及沒有可靠公允價格數據的可供出售之財務資產，該資產將於每個結算日按成本減去減值損失列帳。當有客觀證據顯示資產已減值

時，減值損失會於損益帳中確認。減值損失是按資產的帳面值與用市場利率折讓未來預收的現金流量之差別。該減值損失不會於期後回撥。

### **財務負債及股權**

集團實體發行之財務負債及股權投資工具乃根據合同安排之性質與財務負債及股權工具之定義分類。

股權工具乃證明城開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。城開集團就財務負債及股權工具所採納之會計政策乃載於下文。

#### **財務負債**

財務負債(包括貿易及其他應付款項、應付徐滙國資委、應付附屬公司少數股東／聯營公司／附屬公司款項、有關人士貸款及銀行貸款)乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

#### **股權工具**

城開發行的股權工具以收到的價款扣除直接發行成本後的金額計算。

### **財務擔保合約**

財務擔保合約指發行人須按合約償還特定款項予持保人，以補償持保人因特定債務人無法償還根據原來或經修改之債務條款於到期日之欠款。城開集團發行之財務擔保合約，如沒有指定按公平值列入損益帳，則初始時按公平值減除直接相關交易費用入帳。初始入帳後，城開集團計量財務擔保合約是以(i)根據香港會計準則第三十七條「準備、或然負債和或然資產」決定之金額；及(ii)初始入帳之金額減(如適用)根據香港會計準則第十八條「收益」確認之累積攤銷，兩者中較高為準。

### **終止確認**

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及城開集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產帳面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益中確認。

就財務負債而言，則於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期時在資產負債表中移除。取消確認之財務負債帳面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

### **減值**

城開集團會於各個結算日審閱其資產之帳面值，判斷是否有任何跡象顯示該等資產蒙受任何減值損失。如該資產的可收回值較其帳面值為低，該資產之帳面值會調減為可收回金額。減值損失會即時確認為支出。

倘減值損失其後撥回，則資產帳面值須增加至其經修訂之估計可收回金額，惟該增加之帳面值不得超過往年度未作減值前之帳面值。減值損失撥回會即時確認為收入。

#### 5. 估計不確定性之主要來源

城開集團及城開對未來作出估算和假設。下列討論了該些估算和假設存在著會導致下個財政年度資產和負債的帳面值出現大幅調整之重大風險：

##### 發展中物業及持有作轉售物業之準備

在顯示資產帳面值超過其可收回金額之情況下出現或轉變時，管理層定期參考現行市場環境檢討城開集團及城開之發展中物業及持有作轉售物業之可收回性。倘可收回金額低於其帳面值，則對發展中物業及持有作轉售物業作出適用之準備。於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，城開集團之發展中物業及持有作轉售物業之帳面值分別為人民幣4,109,881,000元、人民幣4,376,981,000元、人民幣5,223,601,000元及人民幣5,365,457,000元。於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，城開之發展中物業及持有作轉售物業之帳面值分別為人民幣1,076,937,000元、人民幣967,034,000元、人民幣389,810,000元及人民幣471,222,000元。

於相關期間，並未為發展中物業及持有作轉售物業作出準備。

##### 貿易及其他應收款項／應收貸款／應收附屬公司少數股東、聯營公司及附屬公司款項之估計減值

管理層定期檢討應收款項之可收回性及帳期。當有客觀證據顯示資產經已減值時，會於損益中確認按照估計不可收回數額而作出之適當準備。於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，城開集團之貿易及其他應收款項／應收貸款／應收附屬公司及聯營公司少數股東款項之帳面值分別為人民幣639,896,000元、人民幣670,290,000元、人民幣915,250,000元及人民幣1,484,837,000元。於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，城開之貿易及其他應收款項／應收貸款／應收附屬公司及聯營公司少數股東款項之帳面值分別為人民幣852,930,000元、人民幣1,360,164,000元、人民幣893,671,000元及人民幣1,238,812,000元。

於釐定是否需要為貿易及其他應收款項／應收貸款／應收附屬公司少數股東及聯營公司款項作出減值時，城開集團會考慮收回之可能性。特定準備僅為不可能收回之應收款項而撥備，並按原本實際利率法折算預期收取之估計未來現金流量及其帳面值之差額確認。

於二零零四年十二月三十一日年度及二零零六年十二月三十一日年度，城開集團確認減值虧損分別為人民幣17,501,000元及人民幣6,424,000元。

## 6. 金融工具

### (a) 財務風險管理目標及政策

城開集團之主要金融工具包括股本投資、銀行貸款、貿易及其他應收款項、應收貸款、貿易及其他應付款項、應收／付附屬公司少數股東／聯營公司／附屬公司款項、應付徐滙國資委款項、有關人士貸款、受限制之銀行存款及銀行結存。城開之主要金融工具包括股本投資、銀行貸款、貿易及其他應收款、應收貸款、貿易及其他應付款、應收／付附屬公司少數股東／聯營公司／附屬公司款項、應付徐滙國資委款項、有關人士貸款及銀行結餘。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。

#### (i) 主要會計政策

主要會計政策及採用之方法(包括對於各類財務資產、財務負債及股權工具確認準則、計量準則及確認收入及費用準則)詳情之披露見附註4。

#### (ii) 資本風險管理

城開集團及城開管理其資本，以確保組成城開集團之各實體將可持續經營，且透過優化債項及股本結餘向股東提供最大回報。

城開集團之資本架構由債項組成，乃包括附註31所披露之銀行貸款及現金及等同現金項目及城開股東應佔權益，由綜合權益變動表所披露之繳足資本、儲備及累計溢利組成。

城開集團管理層定期審閱資本架構，乃經計及與資本有關之成本及風險。城開集團將透過支付股息平衡其整體資本架構、增加繳足資本以及發行新債項。城開集團之整體策略於相關期間仍然不變。

## (iii) 金融工具之類別

	城開集團			城開		
	於十二月三十一日		於	於十二月三十一日		於
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>財務資產</b>						
貸款及應收款項 (包括現金及等同現金項目)	2,122,104	1,850,566	4,694,941	1,642,612	1,174,978	3,473,847
作交易用途的金融資產	847	7,261	38,424	782	733	2,298
可供出售之財務資產	6,108	4,073	46,382	5,458	3,173	45,582
<b>財務負債</b>						
已攤銷成本	4,868,785	5,139,051	5,363,743	2,474,146	2,740,117	3,258,895
財務擔保合約	3,165	1,844	2,886	3,165	1,844	2,886

## (iv) 市場風險管理

城開集團之市場風險主要來自利率風險及認為其他市場風險對城開集團並沒有大影響。

*利率風險管理*

城開集團及城開承受之公允價值利率風險主要來自其固定利率銀行貸款、應收貸款及銀行存款。城開集團及城開之銀行存款及結存同樣因銀行結存面對市場利率波動而承受現金流量利率風險。

城開集團及城開目前並無對沖利率風險政策。然而，管理層將會監察利率風險及在需要時，考慮對沖重大利率風險。

因利率風險主要來自固定利率金融工具，故此並未有敏感分析列示。

## (v) 信貸風險管理

於二零零七年七月三十一日，城開集團及城開就訂約方或債務人未能履行其責任及城開集團及城開提供的財務擔保並將導致城開集團及城開蒙受財務損失之最高信貸風險下列各項產生：

- 資產負債表內所載各已確認金融資產之帳面值；及
- 附註40或然負債所披露之金額。

為盡量減低信貸風險，城開集團及城開管理層負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程式，以確保有採取跟進行動收回逾期債務。此外，城開集團及城開

於各結算日檢閱各個別貿易債務之可收回金額，以確保就不可收回款項作出足夠之減值虧損。就此而言，城開董事認為城開集團及城開之信貸風險已大幅減低。

至於為控制城開集團及城開其他債務的信貸風險，由於對方之信譽良好，故此城開集團及城開之信貸風險有限。城開集團及城開預計不會因不可收回款項而導致重大虧損。

受限制之銀行存款及銀行結存之信貸風險有限，因為對應方為信譽良好之銀行。

城開集團概無重大信貸集中風險，因風險已分散於大量對應方上，惟於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日應收附屬公司少數股東權益分別為人民幣100,742,000元、人民幣295,305,000元、人民幣428,548,000元及人民幣1,000,726,000元，而於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日預付附屬公司前股東款項達人民幣270,630,000元除外。

此外，城開亦概無重大信貸集中風險，因風險已分散於大量對應方上，惟於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日應收附屬公司少數股東權益分別為人民幣6,120,000元、人民幣165,120,000元、人民幣94,124,000元及人民幣618,213,000元，而於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日應收附屬公司款項分別為人民幣780,334,000元、人民幣1,167,373,000元、人民幣707,746,000元及人民幣579,404,000元除外。

城開集團及城開定期審閱此等金額之可收回款項，並於發出可識別虧損時就呆帳作出撥備。

至於為控制財務擔保合約予附屬公司少數股東及聯營公司的信貸風險，管理層會定期審閱其財務表現及重新評估是否繼續提供該些擔保，故此城開集團及城開之信貸風險大大降低。

#### (vi) 流動資金風險管理

城開集團及城開會維持足夠儲備及銀行信貸額度來管理流動資金風險。

城開管理層持續監察城開集團之流動資金情況。下表詳列城開集團之無衍生



金融負債之合約到期情況。下表載列根據城開集團預計最早要求付款日按未經折讓之金融負債現金流量。下表包括利息及本金流量。

	城開集團					總額 人民幣千元	帳面值 人民幣千元
	0-60天 人民幣千元	61-180天 人民幣千元	181-365天 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	超過2年 人民幣千元		
於二零零五年十二月三十一日							
無息	361,502	26,778	816,684	886,821	—	2,091,785	2,091,785
定息工具	51,620	333,952	563,604	1,346,725	722,878	3,018,779	2,777,000
	<u>413,122</u>	<u>360,730</u>	<u>1,380,288</u>	<u>2,233,546</u>	<u>722,878</u>	<u>5,110,564</u>	<u>4,868,785</u>
於二零零六年十二月三十一日							
無息	339,907	84,597	1,184,243	367,804	—	1,976,551	1,976,551
定息工具	162,331	415,921	1,560,677	859,767	391,628	3,390,324	3,162,500
	<u>502,238</u>	<u>500,518</u>	<u>2,744,920</u>	<u>1,227,571</u>	<u>391,628</u>	<u>5,366,875</u>	<u>5,139,051</u>
於二零零七年七月三十一日							
無息	559,298	600,165	469,169	287,611	—	1,916,243	1,916,243
定息工具	189,438	327,551	1,721,161	723,717	735,347	3,697,214	3,447,500
	<u>748,736</u>	<u>927,716</u>	<u>2,190,330</u>	<u>1,011,328</u>	<u>735,347</u>	<u>5,613,457</u>	<u>5,363,743</u>
城開							
	0-60天 人民幣千元	61-180天 人民幣千元	181-365天 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	超過2年 人民幣千元	總額 人民幣千元	帳面值 人民幣千元
於二零零五年十二月三十一日							
無息	53,734	142	286,798	1,080,472	—	1,421,146	1,421,146
定息工具	51,620	232,019	183,053	159,462	516,740	1,142,894	1,053,000
	<u>105,354</u>	<u>232,161</u>	<u>469,851</u>	<u>1,239,934</u>	<u>516,740</u>	<u>2,564,040</u>	<u>2,474,146</u>
於二零零六年十二月三十一日							
無息	9,829	—	905,010	542,778	—	1,457,617	1,457,617
定息工具	111,913	310,136	306,668	630,391	—	1,359,108	1,282,500
	<u>121,742</u>	<u>310,136</u>	<u>1,211,678</u>	<u>1,173,169</u>	<u>—</u>	<u>2,816,725</u>	<u>2,740,117</u>
於二零零七年七月三十一日							
無息	46,882	597,958	150,645	1,025,910	—	1,821,395	1,821,395
定息工具	169,038	207,640	455,010	674,604	—	1,506,292	1,437,500
	<u>215,920</u>	<u>805,598</u>	<u>605,655</u>	<u>1,700,514</u>	<u>—</u>	<u>3,327,687</u>	<u>3,258,895</u>

**(b) 公允值**

金融資產及金融負債之公允值計算如下：

- 具備標準條款及條件並於活躍流通量市場買賣之金融資產及金融負債公允值乃參考市場叫買價計算；
- 財務擔保合約之公允值乃根據該等公司不同信貸評級之違約風險計算；及
- 其他金融資產及金融負債公允值乃根據公認訂價模式，並按折現現金流量分析或採用目前可觀察之市場交易價格計算。

城開董事認為，合併財務報表所載按攤銷成本列帳的金融資產及金融負債帳面值與其相應公允值相若。

**7. 營業額**

營業額指從第三者已收或應收之淨額總數，概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
物業發展業務	1,150,358	480,794	2,216,607	2,185,207	37,238
超級市場收入	1,455,503	1,501,586	1,935,597	1,128,435	1,184,474
其他	101,891	63,448	32,891	30,402	502
	<u>2,707,752</u>	<u>2,045,828</u>	<u>4,185,095</u>	<u>3,344,044</u>	<u>1,222,214</u>

**8. 業務及地區分部****業務分部**

為了管理目的，城開集團之經營業務劃分為兩個業務分部，包括物業發展業務及超級市場業務。城開集團是以這兩個業務為基礎報告其主要分部信息。

## 截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>營業額</b>				
對外銷售	1,150,358	1,455,503	101,891	2,707,752
<b>業績</b>				
分部業績	286,922	49,326	252	336,500
未分配公司收入				20,001
財務費用				(20,880)
出售附屬公司權益之溢利	34,700	—	—	34,700
出售附屬公司部分權益之虧損	(393)	—	—	(393)
分佔聯營公司溢利	13,198	(2,550)	—	10,648
除稅前溢利				380,576
稅項				(154,928)
年度溢利				225,648
	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>				
分部資產	4,947,958	433,524	59,533	5,441,015
於聯營公司權益	194,283	—	—	194,283
應收聯營公司款項				19,058
未分攤總部資產				513,367
總資產				6,167,723
<b>負債</b>				
分部負債	2,520,021	359,639	16,006	2,895,666
應付聯營公司款項				88,253
未分攤總部負債				2,516,744
總負債				5,500,663
<b>其他資料</b>				
貿易及其他應收款項之減值損失	17,501	—	—	17,501
資本性支出	4,725	53,539	1,144	59,408
物業、廠房及設備折舊	11,552	41,788	387	53,727
出售物業、廠房及設備虧損	131	4,211	87	4,429
已付土地租金攤銷	—	—	135	135

## 截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>營業額</b>				
對外銷售	480,794	1,501,586	63,448	2,045,828
<b>業績</b>				
分部業績	35,880	42,903	(4,479)	74,304
未分配公司收入				15,773
財務費用				(27,074)
出售附屬公司部分權益之虧損	(2,784)	—	—	(2,784)
分佔聯營公司溢利	3,635	—	—	3,635
除稅前溢利				63,854
稅項				(18,585)
年度溢利				45,269
	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>				
分部資產	5,074,430	477,682	40,462	5,592,574
於聯營公司權益	457,647	—	—	457,647
應收聯營公司款項				18,896
未分攤總部資產				1,835,744
總資產				7,904,861
<b>負債</b>				
分部負債	2,930,171	400,102	13,067	3,343,340
應付聯營公司款項				96,247
未分攤總部負債				3,821,351
總負債				7,260,938
<b>其他資料</b>				
資本性支出	3,641	55,832	630	60,103
物業、廠房及設備折舊	11,811	45,686	613	58,110
已付土地租金攤銷	—	—	135	135

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>營業額</b>				
對外銷售	2,216,607	1,935,597	32,891	4,185,095
<b>業績</b>				
分部業績	799,194	6,622	(6,417)	799,399
未分配公司收入				26,139
財務費用				(52,658)
出售附屬公司權益之溢利	6,462	1,093	—	7,555
出售聯營公司權益之溢利	3,966	—	—	3,966
分佔聯營公司溢利	4,022	1,515	—	5,537
除稅前溢利				789,938
稅項				(422,790)
年度溢利				367,148
	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>				
分部資產	6,005,613	500,427	15,167	6,521,207
於聯營公司權益	125,374	1,515	—	126,889
應收聯營公司款項				15,300
未分攤總部資產				1,529,943
總資產				8,193,339
<b>負債</b>				
分部負債	1,729,876	451,931	6,513	2,188,320
應付聯營公司款項				100,054
未分攤總部負債				4,513,967
總負債				6,802,341
<b>其他資料</b>				
貿易及其他應收款項之減值損失	6,424	—	—	6,424
資本性支出	18,770	68,493	—	87,263
物業、廠房及設備折舊	14,313	42,675	258	57,246
出售物業、廠房及設備虧損(溢利)	299	5,490	(13)	5,776
已付土地租金攤銷	—	—	135	135

截至二零零七年七月三十一日止七個月

	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>營業額</b>				
對外銷售	37,238	1,184,474	502	1,222,214
<b>業績</b>				
分部業績	(35,277)	7,879	(1,636)	(29,034)
未分配公司收入				34,658
財務費用				(26,383)
出售附屬公司權益之溢利	2,447	—	—	2,447
出售聯營公司權益之虧損	(418)	—	—	(418)
分佔聯營公司溢利	3,280	1,620	—	4,900
除稅前虧損				(13,830)
稅項				36,595
期間溢利				22,765
	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>資產</b>				
分部資產	6,255,536	457,756	36,197	6,749,489
於聯營公司權益	78,345	3,135	—	81,480
應收聯營公司款項				15,300
未分攤總部資產				4,426,914
總資產				11,273,183
<b>負債</b>				
分部負債	2,528,706	585,491	5,520	3,119,717
應付聯營公司款項				50,703
未分攤總部負債				4,582,425
總負債				7,752,845
<b>其他資料</b>				
資本性支出	3,587	33,662	—	37,249
物業、廠房及設備折舊	6,121	29,869	121	36,111
出售物業、廠房及設備虧損	24	—	—	24
已付土地租金攤銷	—	—	79	79

截至二零零六年七月三十一日止七個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>營業額</b>				
對外銷售	2,185,207	1,128,435	30,402	3,344,044
<b>業績</b>				
分部業績	828,379	10,536	(5,867)	833,048
未分配公司收入				13,969
財務費用				(19,850)
出售附屬公司權益之溢利	6,462	1,093	—	7,555
出售聯營公司權益之溢利	3,700	—	—	3,700
分佔聯營公司溢利	1,751	805	—	2,556
除稅前溢利				840,978
稅項				(433,124)
期間溢利				407,854
	物業發展 人民幣千元	超級市場 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>其他資料</b>				
貿易及其他應收款項 之減值損失	6,412	—	—	6,412
資本性支出	7,710	47,854	—	55,564
物業、廠房及設備折舊	7,440	23,649	150	31,239
出售物業、廠房及 設備虧損	—	4,268	—	4,268
已付土地租金攤銷	—	—	79	79

**地區分部**

於相關期間內，城開集團之所有經營業務及資產乃位於中國。因此，概無呈列地區分部。

## 9. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
收取供應商之收入					
— 推廣及店舖陳列收入	90,449	105,540	146,762	63,876	62,378
— 商品庫存及付運收入	43,585	70,677	46,112	27,069	11,848
賠償收入	992	4,453	1,664	463	4,608
投資股息收入	1,496	1,440	4,936	4,420	12,448
其他投資／持有作交易之投資					
— 之公允價值增加淨額	12,020	2,469	6,016	28	7,002
出售可供出售之投資之溢利	—	1,440	1,094	—	3,551
出售物業、廠房及設備溢利	—	13,452	—	—	—
投資物業之公允價值增加	—	6,290	14,900	6,100	42,190
財務擔保合約攤銷	—	2,219	5,735	4,704	8,754
銀行利息收入	3,908	4,757	8,349	6,262	3,803
其他利息收入	3,485	3,448	6,012	4,558	2,075
收取聯營公司之代理費收入	6,334	—	—	—	—
租金收入	1,032	1,357	7,368	4,336	11,752
出售廢料	2,125	2,305	1,937	1,206	829
其他	7,587	7,568	7,324	3,209	11,614
	<u>173,013</u>	<u>227,415</u>	<u>258,209</u>	<u>126,231</u>	<u>182,852</u>



## 10. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息：					
有關人士貸款	702	6,719	32,594	12,871	18,919
須於五年內全數清還之銀行貸款	69,819	97,917	146,764	71,366	72,765
減：於持有作出售之 發展中物業中資本化金額	(49,641)	(77,562)	(126,700)	(64,387)	(65,301)
	<u>20,880</u>	<u>27,074</u>	<u>52,658</u>	<u>19,850</u>	<u>26,383</u>

## 11. 稅項

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
稅項支銷(抵免)包括：					
中國企業所得稅	113,058	24,245	246,596	257,360	5,271
往年(多提)少提撥備	(2,051)	4,807	(1,006)	(47)	(1,730)
土地增值稅	47,605	487	167,534	163,028	7,600
遞延稅項(附註25)	(3,684)	(10,954)	9,666	12,783	(47,736)
	<u>154,928</u>	<u>18,585</u>	<u>422,790</u>	<u>433,124</u>	<u>(36,595)</u>

除城開對外貿易及上海森鑫根據上海當地慣例按稅率15%繳交公司所得稅外，中國企業所得稅乃按年度/期間估計應課稅溢利以稅率33%計算，並根據中國有關所得稅的規則及條例而釐定。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，上海家得利商品配送管理有限公司(「上海家得利商品配送」)獲得稅務局給予一年稅項豁免。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會批准《中國企業所得稅法》(「新稅法」)，國內及海外企業之新中國企業所得稅率統一為25%，由二零零八年一月一日起生效。此變動引起之影響已反映在二零零七年七月三十一日計算的遞延稅項。

相關期間之稅項於綜合收益表中之溢利(虧損)調整列示如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	<u>380,576</u>	<u>63,854</u>	<u>789,938</u>	<u>840,978</u>	<u>(13,830)</u>
税金按法定稅率33%	125,590	21,072	260,679	277,523	(4,564)
分佔聯營公司溢利之稅務影響	(3,514)	(1,200)	(1,827)	(843)	(1,617)
非應稅收入之稅務影響	(14,922)	(10,128)	(1,477)	(2,330)	(5,062)
不可扣稅費用之稅務影響	14,598	15,543	49,267	47,051	7,091
往年(多提)少提撥備	(2,051)	4,807	(1,006)	(47)	(1,730)
未確認稅項虧損之稅務影響	3,950	6,826	4,906	2,541	12,937
給予附屬公司稅項豁免之影響	(618)	(18,661)	-	-	-
土地增值稅	47,605	487	167,534	163,028	7,600
土地增值稅之影響	(15,710)	(161)	(55,286)	(53,799)	(2,508)
稅率變動之稅務影響	-	-	-	-	(48,742)
年度/期間稅項支銷(稅收抵免)	<u>154,928</u>	<u>18,585</u>	<u>422,790</u>	<u>433,124</u>	<u>(36,595)</u>

遞延稅項詳情載於附註25。

## 12. 年度／期間溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
年度／期間溢利 已扣除(計入)：					
員工成本	117,000	135,616	162,104	98,404	107,276
退休福利計劃供款	4,464	6,841	13,392	8,472	8,439
減：於持有作出售之 發展中物業中 資本化金額	(2,890)	(4,432)	(5,116)	(2,984)	(6,188)
員工成本總計	118,574	138,025	170,380	103,892	109,527
核數師酬金	782	144	1,192	591	223
物業、廠房及設備折舊	53,727	58,110	57,246	31,239	36,111
出售物業、廠房及 設備虧損(溢利)	4,429	(13,452)	5,776	4,268	24
出售證券投資之虧損	2,100	—	—	—	—
持有作交易之投資 公允值變動之虧損	—	—	—	1,328	—
已付土地租金攤銷	135	135	135	79	79
分佔聯營公司稅項 (已包括在分佔聯營 公司溢利內)	20,890	701	3,143	1,833	1,616
確認為開支之存貨成本	2,110,633	1,648,331	3,063,614	2,308,600	1,051,710

## 13. 董事及監事酬金

已付及應付各董事及監事酬金如下：

	董事														合計							
	徐麟祥	葉國華	何建達	陳安民	曹勇	陳明龍	楊彪	孫育天	魏世政	周軍	劉中生	鮑德勇	王一良	馮上達		葉建琪	劉德光	黃耀芳	葉星鳳	賈斌	朱耀平	汪正壽
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零四年十二月三十一日止年度																						
薪金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	130	157	153	145	118	-	-	-	-	-	-	147	-	-	115	-	-	-	-	-	-	965
退休福利計劃供款	4	4	4	4	4	-	-	-	-	-	-	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	28
與現有有關之獎勵金	166	166	166	149	29	-	-	-	-	-	-	149	-	-	133	-	-	-	-	-	-	958
酬金總計	300	327	323	298	151	-	-	-	-	-	-	300	-	-	252	-	-	-	-	-	-	1,951
截至二零零五年十二月三十一日止年度																						
薪金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	109	167	161	155	131	-	-	-	-	-	-	158	-	-	143	-	-	-	-	-	-	1,024
退休福利計劃供款	4	5	5	5	5	-	-	-	-	-	-	5	-	-	5	-	-	-	-	-	-	34
與現有有關之獎勵金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
酬金總計	113	172	166	160	178	-	-	-	-	-	-	163	-	-	148	-	-	-	-	-	-	1,100
截至二零零六年十二月三十一日止年度																						
薪金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	137	136	125	117	-	-	-	-	-	-	125	-	-	119	-	-	-	-	-	-	759
退休福利計劃供款	-	5	5	5	5	-	-	-	-	-	-	5	-	-	5	-	-	-	-	-	-	30
與現有有關之獎勵金	-	-	225	213	46	-	-	-	-	-	-	213	-	-	202	-	-	-	-	-	-	899
酬金總計	-	142	366	343	168	-	-	-	-	-	-	343	-	-	326	-	-	-	-	-	-	1,688

	董事										監事					總計					
	徐麟祥 人民幣千元	葉國華 人民幣千元	倪建達 人民幣千元	陳安民 人民幣千元	薛勇 人民幣千元	陳明龍 人民幣千元	楊彪 人民幣千元	孫育天 人民幣千元	錢世斌 人民幣千元	周軍 人民幣千元	劉中生 人民幣千元	鮑德勇 人民幣千元	王一民 人民幣千元	馮上進 人民幣千元	葉建琪 人民幣千元		劉光先 人民幣千元	黃蘭芳 人民幣千元	葉星原 人民幣千元	賈斌 人民幣千元	朱耀平 人民幣千元
截至二零零七年七月三十一日止七個月	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	81	81	74	68	-	-	-	-	-	-	74	-	-	-	-	-	-	-	-	378
退休福利計劃供款	-	3	3	3	3	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	15
酬金總計	-	84	84	77	71	-	-	-	-	-	-	77	-	-	-	-	-	-	-	-	393
截至二零零六年七月三十一日止七個月 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
薪金及其他福利	-	80	79	73	68	-	-	-	-	-	-	73	-	-	69	-	-	-	-	-	442
退休福利計劃供款	-	3	3	3	3	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3	-	-	-	-	-	18
與我們有關之獎勵金	-	-	132	124	27	-	-	-	-	-	-	124	-	-	118	-	-	-	-	-	525
酬金總計	-	83	214	200	98	-	-	-	-	-	-	200	-	-	190	-	-	-	-	-	985

於相關期間內，城開集團並無向董事支付任何因加盟城開集團或加盟城開集團後之聘金或支付離職之補償金。此外，於相關期間內，亦無董事放棄收取任何酬金。

## 14. 僱員酬金

於城開集團五名最高薪酬人士中，董事及其他僱員之人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
董事及監事	5	3	4	5	4
其他僱員	—	2	1	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

上述董事及監事酬金載於附註13。餘下最高薪酬人士之酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
薪金及其他福利	—	147	125	—	74
退休福利計劃供款	—	6	5	—	3
與表現有關之獎勵金	—	184	213	—	—
	<u>—</u>	<u>337</u>	<u>343</u>	<u>—</u>	<u>77</u>

## 15. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
股息	<u>12,328</u>	<u>115,079</u>	<u>115,675</u>	<u>50,000</u>	<u>—</u>

鑑於股息率及可享有關股息之股份數目之資料對本報告而言意義不大，因此並無呈列。

## 16. 投資物業

	城開集團及城開			
	於十二月三十一日			於
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	七月三十一日 二零零七年 人民幣千元
公允值				
年／期初	78,030	263,810	270,100	297,700
按公允值由樓宇轉入	143,100	—	12,700	—
在權益中確認的公允值淨增加	42,680	—	—	—
在收益表中確認的公允值淨增加	—	6,290	14,900	42,190
年／期末	<u>263,810</u>	<u>270,100</u>	<u>297,700</u>	<u>339,890</u>

以上所有為賺取租金或為資本增值目的而按經營租賃持有之物業權益，乃採用公允值模型計量，並分類為投資物業。

城開集團及城開之投資物業乃位於中國之中期土地使用權物業。

城開集團及城開之投資物業於各結算日之公允值乃根據與城開集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司於該日進行之估值。戴德梁行有限公司乃估值師公會之會員，擁有相關的專業資格及有近期於有關地點對類似的物業進行估值的經驗。是次估值仍按照國際估值準則及參考市場上類似的銷售交易進行。

城開集團之投資物業均按經營租賃出租，其賺取之租金載於附註37。

## 17. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建 工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>城開集團</b>						
<b>成本值</b>						
於二零零四年一月一日	149,319	174,511	31,648	136,095	2,797	494,370
添置	—	27,749	5,235	21,117	5,307	59,408
轉至投資物業	(31,397)	—	—	—	—	(31,397)
轉帳	470	1,029	—	2,039	(3,538)	—
出售	—	(13,911)	(1,323)	—	—	(15,234)
出售附屬公司	—	(6,537)	—	—	—	(6,537)
於二零零四年十二月三十一日	118,392	182,841	35,560	159,251	4,566	500,610
添置	—	32,681	3,871	17,143	6,408	60,103
轉帳	—	615	—	5,856	(6,471)	—
出售	(1,028)	(15,097)	(922)	—	—	(17,047)
於二零零五年十二月三十一日	117,364	201,040	38,509	182,250	4,503	543,666
因收購附屬公司而增加	—	861	1,063	3,376	—	5,300
添置	11,260	32,950	9,221	26,283	7,549	87,263
轉至投資物業	(8,914)	—	—	—	—	(8,914)
轉帳	2,840	—	—	1,251	(4,091)	—
出售	—	(15,022)	(3,207)	(396)	—	(18,625)
出售附屬公司	—	(3,192)	—	—	—	(3,192)
於二零零六年十二月三十一日	122,550	216,637	45,586	212,764	7,961	605,498
添置	—	22,360	1,193	10,556	3,140	37,249
轉帳	—	1,787	—	8,629	(10,416)	—
出售	—	(5,474)	(1,885)	(88)	—	(7,447)
出售附屬公司	—	(319)	(1,543)	(898)	—	(2,760)
於二零零七年七月三十一日	122,550	234,991	43,351	230,963	685	632,540
<b>折舊</b>						
於二零零四年一月一日	15,611	59,565	8,067	94,855	—	178,098
年度準備	8,276	25,255	3,754	16,442	—	53,727
轉至投資物業	(5,836)	—	—	—	—	(5,836)
出售時撇除	—	(9,862)	(574)	—	—	(10,436)
出售附屬公司	—	(444)	—	—	—	(444)
於二零零四年十二月三十一日	18,051	74,514	11,247	111,297	—	215,109
年度準備	8,103	25,500	4,723	19,784	—	58,110
出售時撇除	(354)	(8,302)	(688)	—	—	(9,344)
於二零零五年十二月三十一日	25,800	91,712	15,282	131,081	—	263,875
年度準備	8,011	27,297	5,187	16,751	—	57,246
轉至投資物業	(2,217)	—	—	—	—	(2,217)
出售時撇除	—	(10,232)	(2,296)	(51)	—	(12,579)
出售附屬公司時撇除	—	(197)	—	—	—	(197)



	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	在建 工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日	31,594	108,580	18,173	147,781	—	306,128
期間準備	1,590	16,376	2,562	15,583	—	36,111
出售時撇除	—	(4,512)	(1,425)	(40)	—	(5,977)
出售附屬公司時撇除	—	(78)	(326)	(749)	—	(1,153)
於二零零七年七月三十一日	33,184	120,366	18,984	162,575	—	335,109
<b>帳面值</b>						
於二零零四年十二月三十一日	100,341	108,327	24,313	47,954	4,566	285,501
於二零零五年十二月三十一日	91,564	109,328	23,227	51,169	4,503	279,791
於二零零六年十二月三十一日	90,956	108,057	27,413	64,983	7,961	299,370
於二零零七年七月三十一日	89,366	114,625	24,367	68,388	685	297,431

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>城開</b>				
<b>成本值</b>				
於二零零四年一月一日	116,336	4,507	6,048	126,891
添置	—	263	550	813
轉至投資物業	(31,397)	—	—	(31,397)
出售	—	(515)	(148)	(663)
於二零零四年十二月三十一日	84,939	4,255	6,450	95,644
添置	—	221	294	515
出售	—	(1,299)	(726)	(2,025)
於二零零五年十二月三十一日	84,939	3,177	6,018	94,134
添置	—	328	2,464	2,792
轉至投資物業	(8,914)	—	—	(8,914)
出售	—	—	(511)	(511)
於二零零六年十二月三十一日	76,025	3,505	7,971	87,501
添置	—	512	—	512
出售	—	(257)	—	(257)
於二零零七年七月三十一日	76,025	3,760	7,971	87,756
<b>折舊</b>				
於二零零四年一月一日	8,728	2,534	3,120	14,382
年度準備	2,240	600	504	3,344
轉至投資物業	(5,836)	—	—	(5,836)
出售時撇除	—	(476)	(141)	(617)
於二零零四年十二月三十一日	5,132	2,658	3,483	11,273
年度準備	2,070	526	523	3,119
出售時撇除	—	(1,207)	(650)	(1,857)
於二零零五年十二月三十一日	7,202	1,977	3,356	12,535
年度準備	1,776	482	532	2,790
轉至投資物業	(2,217)	—	—	(2,217)
出售時撇除	—	—	(486)	(486)
於二零零六年十二月三十一日	6,761	2,459	3,402	12,622
期間準備	1,036	269	436	1,741
出售時撇除	—	(232)	—	(232)
於二零零七年七月三十一日	7,797	2,496	3,838	14,131
<b>帳面值</b>				
於二零零四年十二月三十一日	<u>79,807</u>	<u>1,597</u>	<u>2,967</u>	<u>84,371</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>77,737</u>	<u>1,200</u>	<u>2,662</u>	<u>81,599</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>69,264</u>	<u>1,046</u>	<u>4,569</u>	<u>74,879</u>
於二零零七年七月三十一日	<u>68,228</u>	<u>1,264</u>	<u>4,133</u>	<u>73,625</u>

除在建工程外，折舊乃按物業、廠房及設備項目之估計可用年限及估計之殘值以直線法按下列年率攤銷其成本：

樓宇	5% 或按其租賃年期計算（兩者取其較短者）
傢俬、裝置及設備	10%－20%
汽車	10%－20%
租賃物業裝修	20%

城開集團及城開之所有樓宇乃位於中國之中期土地使用權物業。

## 18. 已付土地租金

城開集團之預付土地租金代表位於中國以中期租賃期持有之土地之租賃權益，並就報告而言分析如下：

	城開集團			
	於十二月三十一日			於
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	七月三十一日 二零零七年 人民幣千元
非流動資產	4,643	4,508	4,373	4,294
流動資產	135	135	135	135
	<u>4,778</u>	<u>4,643</u>	<u>4,508</u>	<u>4,429</u>

## 19. 於附屬公司權益

	城開集團			
	於十二月三十一日			於
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	七月三十一日 二零零七年 人民幣千元
非上市投資的成本	<u>1,120,296</u>	<u>1,099,757</u>	<u>2,102,253</u>	<u>2,185,990</u>

城開之附屬公司之詳情刊載於附註45。

## 20. 於聯營公司權益

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	七月三十一日 二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市投資之成本	176,579	441,769	106,579	67,923	159,739	424,929	89,739	51,083
分佔已撇除已收股息之 收購後利潤及儲備	17,704	15,878	20,310	13,557	—	—	—	—
	<u>194,283</u>	<u>457,647</u>	<u>126,889</u>	<u>81,480</u>	<u>159,739</u>	<u>424,929</u>	<u>89,739</u>	<u>51,083</u>

在中國成立及經營之聯營公司於各結算日之詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及 繳足註冊資本 人民幣	由城開集團持有之權益比例				由城開持有之權益比例				主要業務
		於十二月三十一日		於		於十二月三十一日		於		
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	
上海城開派特貴金屬 有限公司 (「上海派特貴金屬」)	10,000,000	45.9%	45.9%	45.9%	45.9%	-	-	-	-	貴金屬貿易
上海香榭麗舍經濟發展 有限公司	5,000,000	49%	49%	49%	49%	-	-	-	-	物業租賃
上海城開房地產經紀 有限公司	20,000,000	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	提供物業代理服務
上海寰宇	830,528,640	-	30%	-	-	-	30%	-	-	物業發展及銷售
上海金達擔保租賃 有限公司	200,000,000	20%	20%	-	-	20%	20%	-	-	提供按揭服務
上海興威房地產發展 有限公司	46,014,400	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	物業發展及銷售
徐匯房地產股份 有限公司	40,000,000	46%	46%	46%	-	46%	46%	46%	-	物業發展及銷售
上海深城環保設備工程 有限公司	2,000,000	35%	35%	35%	35%	-	-	-	-	傢俬及裝置貿易
上海城開錦仕龍房地產經營 有限公司	20,000,000	45%	45%	45%	45%	-	-	-	-	提供物業管理服務
河南鄭州天明地產控股 有限公司	10,000,000	30%	30%	-	-	30%	30%	-	-	物業發展及銷售

城開集團的聯營公司的財務資料合併滙總如下：

	城開集團			
	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
總資產	664,566	1,678,348	364,988	218,438
總負債	(95,267)	(228,464)	(88,734)	(40,993)
淨資產	<u>569,299</u>	<u>1,449,884</u>	<u>276,254</u>	<u>177,445</u>
城開集團應佔聯營公司淨資產	<u>194,283</u>	<u>457,647</u>	<u>126,889</u>	<u>81,480</u>
營業額	<u>367,279</u>	<u>271,391</u>	<u>303,779</u>	<u>150,244</u>
年度／期間溢利	<u>9,758</u>	<u>10,248</u>	<u>12,380</u>	<u>10,764</u>
城開集團年度／期間分佔聯營公司溢利	<u>10,648</u>	<u>3,635</u>	<u>5,537</u>	<u>4,900</u>

## 21. 可供出售之投資／證券投資

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市股本證券(按成本扣除減值準備)								
可供出售之投資	<u>-</u>	<u>6,108</u>	<u>4,073</u>	<u>46,382</u>	<u>-</u>	<u>5,458</u>	<u>3,173</u>	<u>45,582</u>
證券投資	<u>9,646</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,996</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零五年一月一日採用香港會計準則第39號後，原按成本扣除減值準備列帳之證券投資已被重新分類為可供出售之投資。

於各結算日，鑒於評估合理公允值之差異幅度極大，城開董事認為未能就此準確計量以上非上市股本證券之公允值。故此，該些投資於各結算日以減值後成本計算。

於二零零七年七月三十一日之可供出售投資包括上海九久廣場之19.9%股權人民幣43,925,000元。詳情載於附註34。

截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度，以及截至二零零七年七月三十一日及二零零六年七月三十一日止七個月，出售可供出售之投資的帳面值分別為人民幣6,037,000元、人民幣2,285,000元、人民幣1,616,000元及人民幣2,000,000元。出售溢利分別為人民幣1,440,000元、人民幣1,094,000元、人民幣3,551,000元及無。

## 22. 應收貸款

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
固定利率應收貸款	—	—	74,400	31,860	—	—	54,400	10,513
應收貸款的 還款期如下：								
一年內	—	—	64,400	31,860	—	—	54,400	10,513
多於一年 而少於兩年	—	—	10,000	—	—	—	—	—
減：列為流動資產的 一年內到期款項	—	—	(64,400)	(31,860)	—	—	(54,400)	(10,513)
一年後到期款項	—	—	10,000	—	—	—	—	—

此等貸款乃沒有抵押之貸款予第三者，並以年利率8.8%至11.54%計算利息。

## 23. 採購物業、廠房及設備之已付訂金

此乃城開集團就新商舖而購買物業、廠房及設備之已付訂金。相關資本性承擔載於附註38。

## 24. 受限制之銀行存款，銀行結存及現金

受限制之銀行存款乃城開集團由於與一家附屬公司的少數股東在相關期間的一宗商業訴訟而被凍結的銀行存款。受限制之銀行存款及其他銀行存款（其到期日少於三個月）於相關期間的固定利率為3%至5%。

銀行結存及現金乃銀行結存及現金及以市場利率計息的短期存款。所有存款的存款期均為或少於三個月。銀行存款在相關期間的年利率由3%至5%。

## 25. 遞延稅項

已確認之主要遞延稅項負債(資產)，以及於相關期間內之相關變動列示如下：

	城開集團			城開			總額 人民幣千元
	物業 重新估值 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他遞延 稅項資產 人民幣千元	物業 重新估值 人民幣千元	其他遞延 稅項資產 人民幣千元	總額 人民幣千元	
於二零零四年一月一日	227,595	(335)	(30,235)	15,073	(10,357)		4,716
(貸) 借記入本年收益表 (附註 11)	-	(291)	(3,393)	-	507		507
借記入本年權益	52,870	-	-	52,870	-		52,870
於二零零四年十二月三十一日	280,465	(626)	(33,628)	67,943	(9,850)		58,093
借(貸) 記入本年收益表 (附註 11)	2,076	(2,382)	(10,648)	2,076	347		2,423
於二零零五年十二月三十一日	282,541	(3,008)	(44,276)	70,019	(9,503)		60,516
借(貸) 記入本年收益表 (附註 11)	4,917	(8,787)	13,536	4,917	(2,290)		2,627
借記入本年權益	1,981	-	-	1,981	-		1,981
因收購資產/負債而產生(附註 35)	-	-	(9,773)	-	-		-
於二零零六年十二月三十一日	289,439	(11,795)	(40,513)	76,917	(11,793)		65,124
稅率變動之影響：							
-(貸) 借記入本期收益表	(63,482)	2,391	12,349	(11,002)	1,366		(9,636)
-(貸) 借記入本期權益	(9,884)	-	-	(9,884)	-		(9,884)
借(貸) 記入本年收益表 (附註 11)	10,548	(10,277)	735	10,548	4,850		15,398
出售附屬公司(附註 34)	-	-	1,885	-	-		-
於二零零七年七月三十一日	226,621	(19,681)	(25,544)	66,579	(5,577)		61,002

為了資產負債表之列示，部分遞延稅項資產和負債被予以抵銷。為符合財務報表要求，以下為遞延稅項之分析：

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
遞延稅項資產	(35,649)	(49,356)	(32,963)	(49,694)	(9,111)	(9,441)	(11,950)	(6,090)
遞延稅項負債	281,860	284,613	270,094	231,090	67,204	69,957	77,074	67,092
	<u>246,211</u>	<u>235,257</u>	<u>237,131</u>	<u>181,396</u>	<u>58,093</u>	<u>60,516</u>	<u>65,124</u>	<u>61,002</u>

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，城開集團有未動用稅項虧損分別約人民幣22,542,000元、人民幣50,448,000元、人民幣91,942,000元及人民幣204,656,000元，以抵銷未來應課稅溢利。於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，稅項虧損之遞延稅項資產分別約人民幣1,897,000元、人民幣9,115,000元、人民幣35,742,000元及人民幣78,724,000元已確認。於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，由於未能肯定日後溢利來源，故並無就餘下稅項虧損分別人民幣20,645,000元、人民幣41,333,000元、人民幣56,200,000元及人民幣125,932,000元確認遞延稅項資產。未動用稅項虧損之最大利益可以在發生虧損年起計，最多不多於五年，用作抵銷未來之應課稅溢利。

## 26. 存貨

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
持有作轉售之								
發展中物業	3,962,637	3,677,531	5,103,772	5,227,689	929,693	267,584	269,981	333,454
持有作轉售之物業	147,244	699,450	119,829	137,768	147,244	699,450	119,829	137,768
製成品	256,949	296,510	299,026	305,331	—	—	—	—
	<u>4,366,830</u>	<u>4,673,491</u>	<u>5,522,627</u>	<u>5,670,788</u>	<u>1,076,937</u>	<u>967,034</u>	<u>389,810</u>	<u>471,222</u>

## 27. 貿易及其他應收款項

城開集團提供60至180天之信用期予貿易客戶。計入城開集團貿易應收款項之帳面值為人民幣1,386,000元(二零零四年十二月三十一日：人民幣5,165,000元；二零零五年十二月三十一日：人民幣6,363,000元及二零零六年十二月三十一日：人民幣1,598,000元)之債務人結餘，乃於報告日期逾期，而城開集團並未作出呆壞帳撥備，原因是貸款質素並未嚴重改變，且城開集團認為該金額仍為可收回。確定貿易應收款項的可收回性時，城開集團考慮自授予信貸當日起計至報告日期內貿易應收款項的信貸質素的任何變動。鑑於城開集團該等債務人的過往償還款項的良好紀錄，董事認為毋需進一步為相關期間確認的額外減值虧損作出信貸撥備。



貿易應收款項於各結算日之帳齡分析如下：

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應收帳款：								
60天內	79	242	—	4,023	—	—	—	—
61至180天	16,821	8,852	987	—	—	—	—	—
181至365天	202	26	—	—	—	—	—	—
多於365天	4,963	6,337	1,598	1,386	—	—	—	—
	<u>22,065</u>	<u>15,457</u>	<u>2,585</u>	<u>5,409</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收款：								
收購土地 之訂金	20,085	21,040	30,000	—	5,040	21,040	—	—
購買持有作 轉售之物 業之訂金	66,942	1,601	520	—	—	—	—	—
借款予一家 附屬公司 之前股東	270,630	270,630	270,630	270,630	—	—	—	—
預付租金	10,317	9,476	16,862	17,583	—	—	—	—
其他	130,057	37,885	76,405	143,329	61,436	6,631	37,401	30,682
	<u>498,031</u>	<u>340,632</u>	<u>394,417</u>	<u>431,542</u>	<u>66,476</u>	<u>27,671</u>	<u>37,401</u>	<u>30,682</u>
	<u>520,096</u>	<u>356,089</u>	<u>397,002</u>	<u>436,951</u>	<u>66,476</u>	<u>27,671</u>	<u>37,401</u>	<u>30,682</u>

## 28. 持有作交易之投資／其他投資

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於香港以外上市 之股權證券 (按公允值)：								
持有作交易之投資	—	847	7,261	38,424	—	782	733	2,298
	<u>—</u>	<u>847</u>	<u>7,261</u>	<u>38,424</u>	<u>—</u>	<u>782</u>	<u>733</u>	<u>2,298</u>
其他投資	9,326	—	—	—	9,239	—	—	—
	<u>9,326</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,239</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 29. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項於各結算日之帳齡分析如下：

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應付帳款：								
60天內	537,132	361,502	339,907	559,298	132,009	53,734	9,829	46,882
61至180天	12,016	26,778	84,597	2,207	—	142	—	—
181至365天	2,204	2,342	2,618	7,733	—	412	—	750
多於365天	64,790	155,526	133,204	36,011	52,427	106,173	88,134	477
	<u>616,142</u>	<u>546,148</u>	<u>560,326</u>	<u>605,249</u>	<u>184,436</u>	<u>160,461</u>	<u>97,963</u>	<u>48,109</u>
其他應付款：								
銷售物業之客戶訂金	734,345	1,247,077	297,580	1,133,381	661,264	1,161,211	3,047	28,411
應付代價	731,295	731,295	731,295	597,958	731,295	731,295	731,295	597,958
應付其他稅項	419,397	431,859	451,091	571,617	98,945	62,957	249,086	207,510
擁有物業之預收款	21,600	119,561	—	—	—	—	—	—
其他	372,887	267,400	148,028	211,512	273,528	160,539	44,061	69,345
	<u>2,279,524</u>	<u>2,797,192</u>	<u>1,627,994</u>	<u>2,514,468</u>	<u>1,765,032</u>	<u>2,116,002</u>	<u>1,027,489</u>	<u>903,224</u>
	<u>2,895,666</u>	<u>3,343,340</u>	<u>2,188,320</u>	<u>3,119,717</u>	<u>1,949,468</u>	<u>2,276,463</u>	<u>1,125,452</u>	<u>951,333</u>

## 30. 財務擔保合約

	城開集團及城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
發出財務擔保合約予：				
徐滙國資委控制之實體				
— 上海徐家滙商城(集團)有限公司 (「上海徐家滙商城」)	—	2	17	—
— 上海徐滙國有資產投資經營有限公司 (「上海徐滙國有資產經營」)	—	2,994	1,827	2,886
聯營公司				
— 上海派特貴金屬	—	169	—	—
	<u>—</u>	<u>3,165</u>	<u>1,844</u>	<u>2,886</u>

## 31. 銀行貸款

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
分析：								
有抵押	455,000	1,480,000	1,840,000	2,070,000	305,000	50,000	260,000	270,000
無抵押	908,000	797,000	692,500	740,000	413,000	503,000	392,500	530,000
	<u>1,363,000</u>	<u>2,277,000</u>	<u>2,532,500</u>	<u>2,810,000</u>	<u>718,000</u>	<u>553,000</u>	<u>652,500</u>	<u>800,000</u>
貸款的還款期如下：								
一年內	1,313,000	807,000	1,845,000	1,930,000	668,000	423,000	545,000	630,000
一年後至兩年內	50,000	1,270,000	307,500	660,000	50,000	130,000	107,500	170,000
兩年後至三年內	—	200,000	380,000	220,000	—	—	—	—
	<u>1,363,000</u>	<u>2,277,000</u>	<u>2,532,500</u>	<u>2,810,000</u>	<u>718,000</u>	<u>553,000</u>	<u>652,500</u>	<u>800,000</u>
減：列為流動負債之								
一年內到期款項	<u>(1,313,000)</u>	<u>(807,000)</u>	<u>(1,845,000)</u>	<u>(1,930,000)</u>	<u>(668,000)</u>	<u>(423,000)</u>	<u>(545,000)</u>	<u>(630,000)</u>
一年後到期款項	<u>50,000</u>	<u>1,470,000</u>	<u>687,500</u>	<u>880,000</u>	<u>50,000</u>	<u>130,000</u>	<u>107,500</u>	<u>170,000</u>

以上全部銀行貸款以人民幣列值。貸款之固定利率如下：

	城開及城開集團			
	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
利率	<u>5.28% to 9.00%</u>	<u>5.22% to 6.34%</u>	<u>5.09% to 6.93%</u>	<u>5.03% to 7.22%</u>

## 32. 股本

	人民幣千元
註冊及繳足股本	
於二零零四年一月一日，二零零四年十二月三十一日，	
二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日	180,800
於二零零七年六月增加註冊資本	<u>120,530</u>
於二零零七年七月三十一日	<u>301,330</u>

根據二零零七年六月二十七日上實控股與城開之增資協議，上實控股以人民幣2,130,660,600元向城開增資，其中人民幣120,530,000元計入註冊資本，其餘人民幣2,010,130,600元計入資本儲備。

## 33. 儲備

	資本儲備 人民幣千元	物業 重估儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>城開</b>					
於二零零四年一月一日	(221,143)	17,947	49,554	580,794	427,152
租賃物業之公允值變動	—	117,539	—	—	117,539
重估產生之遞延稅項負債	—	(38,785)	—	—	(38,785)
投資物業價值重估盈餘	—	42,680	—	—	42,680
重估產生之遞延稅項負債	—	(14,085)	—	—	(14,085)
直接於權益確認之淨收入	—	107,349	—	—	107,349
年度溢利	—	—	—	220,623	220,623
年度確認之收入及費用總額	—	107,349	—	220,623	327,972
向徐滙國資委作出的分派	(442,209)	—	—	—	(442,209)
儲備調撥	—	—	14,259	(14,259)	—
已付股息	—	—	—	(12,328)	(12,328)
於二零零四年十二月三十一日	(663,352)	125,296	63,813	774,830	300,587
採納新會計準則之影響	(323)	(46,542)	—	46,542	(323)
於二零零五年一月一日	(663,675)	78,754	63,813	821,372	300,264
年度溢利	—	—	—	56,139	56,139
被認作徐滙國資委注資款的					
轉入聯營公司權益	244,280	—	—	—	244,280
向徐滙國資委作出的分派	(199,170)	—	—	—	(199,170)
儲備調撥	—	—	26,638	(26,638)	—
已付股息	—	—	—	(115,079)	(115,079)
於二零零五年十二月三十一日	(618,565)	78,754	90,451	735,794	286,434
租賃物業之公允值變動	—	6,003	—	—	6,003
重估產生之遞延稅項負債	—	(1,981)	—	—	(1,981)

	資本儲備 人民幣千元	物業 重估儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
直接於權益確認之淨收入	-	4,022	-	-	4,022
年度溢利	-	-	-	254,693	254,693
年度確認的收入及費用總額	-	4,022	-	254,693	258,715
被認作徐滙國資委注資款 的轉入資產/負債	243,768	-	-	-	243,768
向徐滙國資委作出的分派	(126,246)	-	-	-	(126,246)
儲備調撥	-	-	19,371	(19,371)	-
已付股息	-	-	-	(115,675)	(115,675)
於二零零六年十二月三十一日	(501,043)	82,776	109,822	855,441	546,996
期間虧損	-	-	-	(92,035)	(92,035)
稅率變動之影響	-	9,884	-	-	9,884
增資	2,010,131	-	-	-	2,010,131
向徐滙國資委作出的分派	(11,712)	-	-	-	(11,712)
於二零零七年七月三十一日	<u>1,497,376</u>	<u>92,660</u>	<u>109,822</u>	<u>763,406</u>	<u>2,463,264</u>

### 34 出售附屬公司

於二零零四年二月，城開集團出售上海城開房地產經紀有限公司（「上海城開房地產經紀」）之全部51%股權，代價為人民幣50,000,000元。

於二零零五年十二月，城開集團出售上海城開國際貿易有限公司（「上海城開國際貿易」）之全部55%股權，代價為人民幣1,821,000元。

於二零零六年一月，城開集團出售上海凱文克蘭化妝品有限公司（「上海凱文」）之全部51%股權，代價為人民幣2,550,000元。

此外，於二零零六年五月，城開集團擁有82.2%的蘇州家得利超市有限公司（「蘇州家得利」）完成清盤。

於二零零七年三月，城開集團於上海九久廣場投資開發有限公司（「上海九久廣場」）之權益由於有第三者增資而由60%降低至19.9%。

城開集團於各相關期間出售的資產及負債如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止七個月	
	二零零四年 上海城開 房地產經紀 人民幣千元	二零零五年 上海城開 國際貿易 人民幣千元	二零零六年 上海凱文及 蘇州家得利 人民幣千元	二零零六年 上海凱文及 蘇州家得利 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 上海九久廣場 人民幣千元
出售資產淨值：					
物業、廠房及設備	6,093	—	2,995	2,995	1,607
可供出售投資	200	—	—	—	—
遞延稅項資產	—	—	—	—	1,885
存貨	—	—	1,921	1,921	277,679
貿易及其他應收款	55,572	3,220	4,291	4,291	26,296
銀行存款及現金	10,755	117	274	274	2,033
貿易及其他應付款	(13,884)	(26)	(14,486)	(14,486)	(190,368)
應付稅金	(8,736)	—	—	—	—
銀行貸款	(20,000)	—	—	—	(50,000)
	<u>30,000</u>	<u>3,311</u>	<u>(5,005)</u>	<u>(5,005)</u>	<u>69,132</u>
少數股東權益	(14,700)	(1,490)	—	—	(27,654)
	<u>15,300</u>	<u>1,821</u>	<u>(5,005)</u>	<u>(5,005)</u>	<u>41,478</u>
出售附屬公司權益之溢利	34,700	—	7,555	7,555	2,447
	<u>50,000</u>	<u>1,821</u>	<u>2,550</u>	<u>2,550</u>	<u>43,925</u>
總代價：					
已收現金代價	50,000	1,821	2,550	2,550	—
轉帳至可供出售之投資	—	—	—	—	43,925
	<u>50,000</u>	<u>1,821</u>	<u>2,550</u>	<u>2,550</u>	<u>43,925</u>
出售附屬公司之現金淨流入分析：					
已收現金代價	50,000	1,821	2,550	2,550	—
售出之現金及等同現金項目	(10,755)	(117)	(274)	(274)	(2,033)
	<u>39,245</u>	<u>1,704</u>	<u>2,276</u>	<u>2,276</u>	<u>(2,033)</u>

於各相關期間出售之附屬公司對城開集團各年度／期間的營業額及業績沒有重大影響。

## 35. 購併資產／負債及由母公司轉入的資產／負債

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，城開集團收購的資產／負債及由母公司轉入予城開集團的股本權益詳情如下：

- (a) 於二零零六年三月，城開集團透過以人民幣16,925,000元購買上海九久廣場（一間從事物業發展及銷售之公司）60%股權以收購發展中物業。
- (b) 於二零零六年七月，徐滙國資委轉入資產／負債予城開集團，無代價注入上海寰宇額外30%股權，令城開集團持有之上海寰宇股權由30%增至60%。上海寰宇（一間從事物業發展及銷售之公司）是一家在中國成立之中外合資企業，以前年度被城開集團分類為聯營公司。

此等購併／轉入交易的淨資產詳述如下：

	上海九久廣場 人民幣千元	上海寰宇 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
購入／轉入資產淨值：			
物業，廠房及設備	1,705	3,595	5,300
遞延稅項資產	619	9,154	9,773
存貨	267,793	966,015	1,233,808
貿易及其他應收款	5,000	1,600	6,600
銀行結存及現金	1,031	13,749	14,780
貿易及其他應付款	(197,725)	(2,199)	(199,924)
應付稅金	—	(62)	(62)
銀行貸款	(50,000)	—	(50,000)
應付少數股東款	—	(158,379)	(158,379)
	<u>28,423</u>	<u>833,473</u>	<u>861,896</u>
少數股東權益	<u>(11,498)</u>	<u>(325,025)</u>	<u>(336,523)</u>
	<u>16,925</u>	<u>508,448</u>	<u>525,373</u>
總代價：			
支付的現金代價	16,925	—	16,925
被認作徐滙國資委 注資款的轉入資產／負債	—	243,768	243,768
於聯營公司權益	—	264,680	264,680
	<u>16,925</u>	<u>508,448</u>	<u>525,373</u>
收購產生之現金流出（流入）：			
支付的現金代價	16,925	—	16,925
購入之現金及等同現金項目	(1,031)	(13,749)	(14,780)
	<u>15,894</u>	<u>(13,749)</u>	<u>2,145</u>

## 36. 經營租賃承擔

城開集團作為承租人：

於相關期間內按經營租約支付之最低土地及樓宇租金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
物業	68,247	84,475	104,642	54,923	64,689

於各結算日，城開集團有不可取消之經營租約，承諾於未來支付下列最低之租金，該等租約期限如下：

	於十二月三十一日			於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	72,030	89,222	112,404	117,673	
第二至第五年 (包括首尾兩年)	282,287	315,584	400,361	342,550	
五年後	224,126	205,451	113,565	172,422	
	578,443	610,257	626,330	632,645	

經營租賃付款額代表城開集團為租賃超級市場及辦公室而應付的租金。租賃期為1至10年。

## 37. 經營租賃安排

城開集團作為出租人：

於相關期間內之物業租金收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
物業出租收入，減少量支出	15,046	17,106	33,963	13,114	19,973



於各結算日，城開集團及城開已與承租人達成不可取消的協議，可在以下期間內收取下述的最低租賃付款額：

	城開集團及城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	17,332	19,706	15,573	14,471
第二至第五年 (包括首尾兩年)	47,313	34,371	32,826	26,344
五年後	20,197	13,433	10,420	10,420
	<u>84,842</u>	<u>67,510</u>	<u>58,819</u>	<u>51,235</u>

大部份持有的投資物業均有已承諾的租賃人，租賃期為一至十年。

### 38. 資本性承擔

	於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已批准但未簽約 之資本性開支：				
— 投資於上海九久廣場	—	18,000	—	—
已簽約但未於財務資料 撥備之資本性開支：				
— 購買物業，廠房及設備	4,172	9,483	—	2,584

### 39. 已抵押資產

於各結算日，城開集團及城開有以下之資產已抵押予若干銀行，城開集團從而獲得一般銀行信貸服務：

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
樓宇	—	—	43,520	42,632	—	—	43,520	42,632
投資物業	—	225,300	247,000	278,000	—	225,300	247,000	278,000
持有作轉售之發展中物業	985,216	617,016	1,814,322	2,511,345	579,438	359,498	258,162	322,890
持有作轉售之物業	—	—	—	23,355	—	—	—	23,355
	<u>985,216</u>	<u>842,316</u>	<u>2,104,842</u>	<u>2,855,332</u>	<u>579,438</u>	<u>584,798</u>	<u>548,682</u>	<u>666,877</u>

## 40. 或然負債

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日，城開集團已分別確認無、人民幣3,165,000元、人民幣1,844,000元及人民幣2,886,000元與財務擔保合約相關之金額。

	城開集團及城開			
	於十二月三十一日			於七月三十一日
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
因以下公司就授予 銀行信貸而向銀行 作出之擔保：				
徐滙國資委控制之實體				
－上海徐家滙商城	120,000	40,000	6,000	—
－上海徐滙國有資產經營 聯營公司	621,260	750,000	686,000	686,000
－上海派特貴金屬	—	10,000	10,000	5,000
	<u>741,260</u>	<u>800,000</u>	<u>702,000</u>	<u>691,000</u>

## 41. 退休福利計劃

城開集團之僱員為當地政府設立之國家管理退休福利計劃之成員。城開集團須按固定薪金百分率供款予退休福利計劃以資助有關福利。城開集團就退休計劃的唯一責任為根據該等計劃作出供款。

## 42. 有關人士之披露

## (a) 有關人士之交易

於相關期間內，城開集團與若干有關人士進行之重大交易如下：

有關人士	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
聯營公司	代理佣金	6,334	—	—	—	—
	利息收入	<u>918</u>	<u>918</u>	<u>918</u>	<u>536</u>	<u>536</u>
徐滙國資委 控制的企業	利息支出	<u>702</u>	<u>6,719</u>	<u>32,594</u>	<u>12,871</u>	<u>18,919</u>

此外，城開集團及城開有徐滙國資委之注資款及向徐滙國資委作出之分派。詳情載於綜合權益變動表。

## (b) 有關人士結餘

於各結算日，城開集團及城開與若干有關人士之結餘如下：

	城開集團				城開			
	於十二月三十一日		於七月三十一日		於十二月三十一日		於七月三十一日	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收：								
附屬公司	-	-	-	-	780,344	1,167,373	707,746	579,404
附屬公司之 少數股東(附註)	100,742	295,305	428,548	1,000,726	6,120	165,120	94,124	618,213
聯營公司	19,058	18,896	15,300	15,300	-	-	-	-
應付：								
徐滙國資委	-	-	234,600	251,600	-	-	234,600	251,600
附屬公司	-	-	-	-	80,844	243,004	220,044	773,833
附屬公司之 少數股東(附註)	445,981	450,695	202,248	199,221	-	29,600	29,600	29,847
聯營公司	88,253	96,247	100,054	50,703	88,253	96,247	100,054	50,703
有關人士貸款	36,000	500,000	630,000	637,000	36,000	500,000	630,000	637,000

附註：此金額代表應收／應付徐滙國資委控制的實體。

除了在二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日的金額人民幣15,300,000元須按年利率6%計息外，應收附屬公司之少數股東及聯營公司款項為無抵押、無固定還款期及免息。

應付附屬公司之少數股東及聯營公司款項為無抵押、無固定還款期及免息。

有關人士貸款為徐滙國資委控制的一家實體的貸款。除了在二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年七月三十一日的金額人民幣500,000,000元須於一年後償還外，貸款為無抵押、須按市場目前利率計息及無固定還款期。

應收／應付附屬公司款項為無抵押、無固定還款期及免息。

除此以外，城開集團為附屬公司之少數股東，即徐滙國資委控制的實體及聯營公司提供擔保。詳情載於附註30及40。

## (c) 主要管理人員的酬金

於相關期間內，董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至七月三十一日止 七個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
短期福利	1,923	1,232	1,996	1,040	452
退休福利	28	35	35	21	18
	<u>1,951</u>	<u>1,267</u>	<u>2,031</u>	<u>1,061</u>	<u>470</u>

## 43. 與中國其他受國家控制企業的重大交易及帳戶餘額

城開集團經營業務之環境，現時由中國政府直接或間接擁有或控制的實體（「受國家控制的實體」）主導。此外，城開集團本身由中國政府控制。城開董事認為，除與上述於附註42所披露的有關人士進行交易外，城開集團並無與其他受國家控制的實體進行任何重大交易。

此外，城開集團在日常業務過程中與某些銀行和金融機構進行了不同類型的交易（包括儲蓄、借貸和其他常見的銀行融資服務），該等銀行和金融機構是屬於受國家控制的實體。基於該等交易的性質，董事認為作出獨立披露並無意義。

除上述披露外，董事認為相對於城開集團的經營業務，與其他受國家控制的實體的交易並不重大。

基於城開集團的超級市場業務的性質，董事認為除上述披露者外，並不可能確認對應方的身份，因此並不可能確定是否與其他國家控制的實體進行了交易。

## 44. 結算日後事項

於二零零七年十月，城開集團於上海家得利的股權由於有外來投資者增資而由82.2%攤薄至45.67%。因此上海家得利此後成為城開集團的聯營公司。

城開董事認為，城開集團於本報告日期披露上海家得利於攤薄權益時之財務資料為不切實際，乃由於仍未取得該等財務資料。

## 45. 附屬公司

於本報告日，城開有以下附屬公司：

附屬公司名稱	成立地點／經營地點 及日期	已發行及繳足 的註冊資本	由城開持有的 註冊資本比例		主要業務
			直接持有	間接持有	
城開住宅安置	中國 一九九七年三月十八日	人民幣 10,000,000元	51%	—	物業發展及銷售
上海城大水處理 科技有限公司	中國 二零零二年八月五日	人民幣 1,000,000元	—	40.5% (附註)	廢水處理
上海萬頃物業 發展有限公司	中國 一九九七年八月三十日	人民幣 2,000,000元	—	54%	物業處理服務 及管理
申大物業	中國 一九九二年十二月十日	人民幣 5,000,000元	60%	—	物業發展及銷售
新上海國際商城	中國 一九九二年九月十八日	人民幣 100,000,000元	60%	—	物業發展及銷售
上海襄陽服飾禮品市場 經營管理有限公司	中國 二零零六年八月三日	人民幣 1,000,000元	—	57%	暫停營業
萬源房地產	中國 一九九九年五月十七日	人民幣 300,000,000元	90%	—	物業發展及銷售
上海石龍	中國 一九九三年八月二日	人民幣 20,000,000元	100%	—	物業發展及銷售
湖南德普	中國 二零零四年三月九日	人民幣 20,000,000元	55%	—	物業發展及銷售
長沙城普	中國 二零零四年八月十九日	人民幣 102,110,000元	—	54.9%	物業發展及銷售
上海森鑫	中國 二零零四年四月十四日	人民幣 30,000,000元	54%	—	證券買賣
昆山城開	中國 二零零四年七月五日	人民幣 100,000,000元	90%	—	物業發展及銷售
上海麥其房產發展 有限公司	中國 二零零二年十月十五日	15,000,000美元	100%	—	物業發展及銷售

附屬公司名稱	成立地點／經營地點 及日期	已發行及繳足 的註冊資本	由城開持有的 註冊資本比例		主要業務
			直接持有	間接持有	
上海達滙房產公司	中國 一九九一年三月三十日	11,600,000 美元	51%	—	物業發展及銷售
城開產權經紀	中國 二零零一年五月十六日	人民幣 1,000,000 元	80%	—	物業發展及銷售
城開對外貿易	中國 二零零一年一月三日	人民幣 5,000,000 元	100%	—	貨品進出口代理
合肥城開	中國 二零零六年三月一日	人民幣 100,000,000 元	100%	—	物業發展及銷售
上海紙盒十六廠	中國 一九八一年七月二十日	人民幣 825,686 元	100%	—	紙品製造
上海城開材料技術 發展有限公司	中國 二零零二年七月三十一日	人民幣 12,300,000 元	51%	—	物業發展及銷售
海口萬事達實業 有限公司	中國 一九九二年十月四日	人民幣 1,000,000 元	100%	—	暫停營業
上海寰宇	中國 一九九六年五月十七日	人民幣 803,528,640 元	60%	—	物業發展及銷售

附註：城開集團持有城開住宅安置 51%，而城開住宅安置持有城大水處理 50%。城開集團持有申大物業 60%，而申大物業持有城大水處理 25%。由於城開集團控制了城大水處理的董事會的組成，故城大水處理作為城開集團之附屬公司。

除此以外，以下附屬公司於二零零七年七月三十一日仍為城開之附屬公司，但在二零零七年七月三十一日後已出售，公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立地點／經營地點 及日期	已發行及繳足 的註冊資本	由城開持有的 註冊資本比例		主要業務
			直接持有	間接持有	
上海家得利	中國 一九八八年三月二十四日	人民幣 50,000,000元	82.2%	—	超級市場業務
上海家得利超市 啟東有限公司	中國 二零零三年十一月六日	人民幣 500,000元	—	73.98%	超級市場業務
上海家得利龍鎮 超市有限公司	中國 二零零四年四月十三日	人民幣 500,000元	—	73.98%	超級市場業務
上海家得利河南北 超市有限公司	中國 二零零四年七月二十一日	人民幣 500,000元	—	73.98%	超級市場業務
上海家得利商品配送	中國 二零零四年八月十二日	人民幣 10,000,000元	—	73.98%	提供物流及 管理服務
上海好家利生鮮 食品有限公司	中國 二零零六年六月十七日	人民幣 1,000,000元	—	65.76%	超級市場業務

**B. 期後財務報表**

城開集團、城開及城開集團其他公司在二零零七年七月三十一日後之任何期間沒有編製已審計財務報表。

此致

上海實業控股有限公司  
列位董事 台照

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零零七年十二月十九日



## 1. 經擴大集團於完成後的未經審核備考財務報表

## (A) 經擴大集團於完成後的未經審核備考資產負債表

以下為假設建議收購已於二零零七年六月三十日完成後經擴大集團的未經審核備考資產負債表概要，藉以說明該項交易對本集團財務狀況可能造成的影響。

經擴大集團的未經審核備考資產負債表乃按照本集團二零零七年六月三十日的未經審核綜合資產負債表(摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止六個月中期報告)，以及及本通函附錄二所載之城開集團於二零零七年七月三十一日之經審核綜合資產負債表編製。

編製未經審核備考資產負債報表，旨在提供建議收購完成後有關經擴大集團的財務資料，由於僅供說明而編製，故未必能夠呈列建議收購完成時或任何其他日期經擴大集團的資產與負債。

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (附註1(a)) 未經審核	城開集團 於二零零七年 七月三十一日 千港元 (附註1(b)) 經審核	附註	調整 千港元	未經審核 備考 千港元
非流動資產					
投資物業	71,010	354,052			425,062
物業、廠房及設備	2,861,775	309,824	2	-3,048	3,168,551
已付土地租金—非流動部份	248,506	4,473			252,979
收費公路經營權	1,742,039	—			1,742,039
其他無形資產	75,564	—			75,564
商譽	428,124	—	3	732,649	1,160,773
於合營企業權益	1,177,423	—			1,177,423
於聯營公司權益	3,678,444	84,875			3,763,319
可供出售之投資	366,251	48,315			414,566
應收貸款—非流動部份	3,322	—			3,322
收購合營企業之已付訂金	225,662	—			225,662

	本集團	城開集團	附註	調整	未經審核備考
	於二零零七年 六月三十日 千港元 (附註1(a)) 未經審核	於二零零七年 七月三十一日 千港元 (附註1(b)) 經審核			
採購物業、廠房及設備之已付訂金	833,187	-			833,187
有限制銀行存款	-	66,297			66,297
遞延稅項資產	23,520	51,765			75,285
	<u>11,734,827</u>	<u>919,601</u>			<u>13,384,029</u>
流動資產					
存貨	1,324,386	5,907,071	4	3,568,524	10,799,981
貿易及其他應收款項	2,797,473	455,157	5	1,058,361	4,310,991
已付土地租金－流動部份	7,035	141			7,176
於損益表按公允值列帳之財務資產	1,439,957	40,025			1,479,982
已付土地租金－流動部份	-	33,188			33,188
應收附屬公司少數股東款	-	1,042,423	5	-1,042,423	-
應收聯營公司款	-	15,938	5	-15,938	-
可收回稅款	-	33,480			33,480
作抵押之銀行存款	132,800	-			132,800
短期銀行存款	720,562	-			720,562
銀行結存及現金	6,511,596	3,295,877	6	-1,634,070	8,173,403
	<u>12,933,809</u>	<u>10,823,300</u>			<u>25,691,563</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	1,885,755	3,249,705	7	522,421	5,657,881
應付徐滙國資委款	-	262,083	7	-262,083	-
應付附屬公司少數股東款	-	207,522	7	-207,522	-
應付聯營公司款	-	52,816	7	-52,816	-
財務擔保負債	-	3,006			3,006

	本集團 於二零零七年 六月三十日 千港元 (附註1(a)) 未經審核	城開集團 於二零零七年 七月三十一日 千港元 (附註1(b)) 經審核	附註	調整 千港元	未經審核 備考 千港元
應付稅項	135,562	468,884			604,446
短期銀行及其他貸款 有關人士貸款	547,105 —	2,010,417 143,229			2,557,522 143,229
	<u>2,568,422</u>	<u>6,397,662</u>			<u>8,966,084</u>
流動資產淨值	<u>10,365,387</u>	<u>4,425,638</u>			<u>16,725,479</u>
資產總值減流動負債	<u>22,100,214</u>	<u>5,345,239</u>			<u>30,109,508</u>
股本及儲備					
股本	96,953	313,885	8	-313,885	96,953
股本溢價及其他儲備	<u>18,075,677</u>	<u>2,731,942</u>	9	-2,731,942	<u>18,075,677</u>
本公司股東應佔股東權益	18,172,630	3,045,827			18,172,630
少數股東權益	<u>2,229,472</u>	<u>621,193</u>	10	4,288,849	<u>7,139,514</u>
總權益	<u>20,402,102</u>	<u>3,667,020</u>			<u>25,312,144</u>
非流動負債					
長期銀行及其他貸款 有關人士貸款	1,586,824 —	916,667 520,833			2,503,491 520,833
遞延稅項負債	<u>111,288</u>	<u>240,719</u>	11	1,421,033	<u>1,773,040</u>
	<u>1,698,112</u>	<u>1,678,219</u>			<u>4,797,364</u>
	<u>22,100,214</u>	<u>5,345,239</u>			<u>30,109,508</u>

附註：

- 1(a) 該等數字摘錄自日期為二零零七年八月三十日之本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告。
- 1(b) 該等數字摘錄自本通函附錄二所載之財務資料，並已按人民幣0.96元兌1港元匯率換算為港元。
2. 公允值調整摘錄自本通函附錄四所載之於二零零七年九月三十日之估值報告，並已按人民幣0.96元兌1港元匯率換算為港元。以下顯示物業、廠房及設備與附錄二及四所示金額之對帳。

物業、廠房及設備之對帳：

千位

本通函附錄四所載之於二零零七年九月三十日之估值報告 物業之帳面值	人民幣 86,440 元 人民幣 (89,366) 元
公允值調整	人民幣 (2,926) 元
轉換為港元等值	(3,048) 港元

3. 該調整為收購上海城開19%權益所產生之商譽，乃按照已付收購代價高於城開集團於二零零七年七月三十一日之可識別資產及負債之公允值及摘錄自本通函附錄四所載於二零零七年九月三十日之估值報告之物業公允值之金額計算。於二零零七年七月收購上海城開40%權益之影響因未直接涉及此交易而仍未計及。以下顯示收購中已確認商譽之計算方法。

	於二零零七年 七月三十一日 人民幣千元	於二零零七年 七月三十一日 千港元等值
摘錄自本通函會計師報告之上海城開股東應佔資產淨值	2,923,993	3,045,827
城開集團之存貨之公允值調整	3,425,783	3,568,524
城開集團之物業、廠房及設備之公允值調整	(2,926)	(3,048)
就城開集團之公允值調整而確認之遞延稅項負債	(1,364,192)	(1,421,033)
城開集團少數股東所佔物業經扣除遞延稅項後之公允值調整	(428,111)	(445,949)
	4,554,547	4,744,321
少數股東權益(應佔城開集團之81%公允值)	(3,689,184)	(3,842,900)
	865,363	901,421
本公司應佔城開集團之19%資產淨值之公允值 已付代價	(1,568,707)	(1,634,070)
	703,344	732,649
收購上海城開股東權益19%之商譽		

4. 公允值調整摘錄自本通函附錄四所載之於二零零七年九月三十日之估值報告，並已按人民幣0.96元兌1港元匯率換算為港元。以下顯示存貨與附錄二及四所示金額之詳盡對帳。

存貨之對帳：

	千位
本通函附錄四所載之於二零零七年九月三十日之估值報告	人民幣8,791,240元
持作轉售之發展中物業之帳面值	人民幣(5,227,689)元
持作轉售之物業之帳面值	人民幣(137,768)元
	<hr/>
公允值調整	人民幣3,425,783元
	<hr/>
轉換為港元等值	3,568,524港元
	<hr/> <hr/>

5. 該調整為應收附屬公司及聯營公司少數股東款項重新分類為貿易及其他應收款項。
6. 該調整為本公司就收購上海城開19%權益所付之現金代價。於二零零七年十月二十九日，本公司與徐滙國資委訂立產權交易合同，以現金代價1,634,070,000港元收購上海城開19%權益。
7. 該調整為應付徐滙國資委、附屬公司及聯營公司少數股權款項重新分類為貿易及其他應付款項。
8. 該調整為於合併時對上海城開之資本作出抵銷。
9. 該調整為於合併時對上海城開之股份溢價及儲備作出抵銷。
10. 該調整為城開集團之少數股東分佔城開集團之可識別資產及負債之公允值。
11. 該調整為土地增值稅及城開集團資產之公允值調整之相關遞延稅項。

**(B) 經擴大集團於完成後的未經審核備考財務資料之會計師報告**

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)之報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

## 德勤

**未經審核備考財務資料之會計師報告**

致上海實業控股有限公司董事

吾等已就上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)及完成收購上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)(以下統稱「經擴大集團」)19%股權，由貴公司董事編制作說明用途的未經審核備考財務資料作報告，以提供收購上海城開19%股權對呈列財務資料可能造成影響的資料，以包括在二零零七年十二月十九日刊發的通函(「通函」)附錄三內。未經審核備考財務資料之編製基準載於該通函第173頁。

**貴公司董事與申報會計師各自之責任**

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」而編製之未經審核備考財務資料負上全責。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29段(7)之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料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

吾等是根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告聘用協定準則300號「投資通函中之備考財務報表之會計師報告」執行工作。吾等之工作主要包括將未經調整財務資料與原始檔作比較、考慮調整之支持憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項聘用並不涉及對任何相關財務資料之獨立審閱。

吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策一致、且調整就根據上市規則第4章第29段(1)所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表經擴大集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29段(1)所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

二零零七年十二月十九日

## 3. 債務

## 貸款

於二零零七年十月三十一日(即就本債務聲明而言本通函付印前的最後實際可行日期)營業時間結束時,經擴大集團的未償還貸款如下:

	千港元
銀行貸款	
— 有抵押	2,045,635
— 無抵押(附註)	2,564,997
	<u>4,610,632</u>
其他貸款	
— 有抵押	17,552
— 無抵押	16,330
	<u>33,882</u>
	<u><u>4,644,514</u></u>

附註: 無抵押銀行貸款中包括約26,042,000港元貸款由一家附屬公司之少數股東擔保及其土地及建築物作抵押。

	千港元
其他	
— 應付代價予一家附屬公司之前股東	622,873
	<u>622,873</u>
— 應付徐滙國資委款項	427,062
	<u>427,062</u>
— 應付附屬公司少數股東款項	11,454
	<u>11,454</u>
— 應付聯營公司款項	59,885
	<u>59,885</u>

銀行貸款及其他貸款之到期日如下:

	千港元
一年以內	2,399,222
超過一年	2,245,292
	<u>4,644,514</u>



### 已抵押資產

於二零零七年十月三十一日，經擴大集團以下列之資產已抵押給若干銀行，從而獲得一般銀行信貸服務：

- a. 帳面值約為 26,617,000 港元的廠房及機器；
- b. 帳面值約為 350,679,000 港元的租賃土地及樓宇；
- c. 帳面值約為 109,000 港元的汽車；
- d. 銀行存款約為 7,800,000 港元；
- e. 帳面值約為 325,250,000 港元的投資物業；
- f. 帳面值約為 1,397,383,000 港元的持有作轉售之發展中物業；及
- g. 帳面值約為 24,328,000 港元的持有作轉售之物業。

### 或然負債

於二零零七年十月三十一日，經擴大集團因下列公司使用銀行授予之信貸而向銀行作出之擔保：

	千港元
— 聯營公司	184,917
— 一家合營企業	145,833
— 徐滙國資委控制之一家實體	714,583
	<u>1,045,333</u>

### 免責聲明

除上文所述及集團內公司間的負債及一般貿易及其他應付款項外，於二零七年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及發行或同意將予發行任何借貸資本、銀行透支、定期貸款、債務證券或其他類似債項、承兌負債（正常貿易票據及應付款項除外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 4. 營運資金

董事認為，經計入本集團的內部資源及目前可供動用的銀行信貸額，於緊隨建議收購完成後，經擴大集團將具備充足營運資金以供本通函日期起未來十二個月之目前所需。



香港  
中環  
康樂廣場一期  
怡和大廈  
10樓

敬啟者：

#### 估值的指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對上海城開(集團)有限公司(「上海城開」)及其附屬公司(統稱「上海城開集團」)位於中華人民共和國(「中國」)之物業(詳情載於隨附之估值證書內)進行估值，吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下呈述吾等對該等物業於二零零七年九月三十日之估值意見。

#### 市值定義

吾等對每項物業之估值代表公開市值，乃根據香港測量師學會的物業估值準則，市值的定義為「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

#### 估值基準及假設

吾等對每項物業之估值排除因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的元素)引致升跌的估計價格。

吾等在對中國物業進行估值時，假設有關物業已經獲授指定年期的可轉讓土地使用權，並每年繳納名義土地使用費，而任何應付的地價亦已悉數繳付。吾等依賴城開集團及上海實業控股有限公司(「貴公司」)之中國法律顧問上海市錦天城律師事

務所，分別就每項物業之業權及城開集團於該等物業之權益所提供之資料及意見。本測量師行於評估該等物業時，假設城開集團擁有每項物業之可強制執行業權，且擁有於使用權整段獲授有效期內可自由且不受干預地使用、佔用或轉讓該等物業之權利。

根據城開集團所提供之資料及上海市錦天城律師事務所所提供之意見，位於中國之物業之業權狀況及批授主要證書、批文及執照情況載列於有關估值證書中之附註內。

就該物業進行估值時，吾等已遵守香港交易及結算所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之《物業估值準則》(二零零五年第一版)之估值準則所載之規定。

### 估值方法

在評估第一類及第二類物業(即城開集團於中國分別持有之發展中物業及作未來發展物業)時，吾等根據城開集團所提供之最新發展項目計劃書，以該等物業的發展及落成作為基準進行估值。吾等假設該等計劃書已獲批准。吾等於達致估值意見時，已採用直接比較法，參考有關市場上可供比較之銷售憑證，並計入已支銷建築成本及完成發展項目所需支銷之建築成本，以反映完成發展項目之質素。所謂「落成後資本值」，指吾等對假設發展項目於估值日已告落成之總售價的意見。

在評估第三類物業(即由城開集團於中國擁有並佔用之物業)及第五類物業(即由城開集團於中國持有作出售之物業)時，吾等採用直接比較法，評估每項物業之價值，當中假設每項物業在現況下騰空交吉，並參考有關市場上可供比較之銷售憑證。

在評估第四類物業(即城開集團於中國持有作投資之物業)時，吾等採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證對各項物業進行估值；於恰當時，將現有租賃所得之租金收入淨額資本化計算，以及就有關物業收入沖回的可能性作出撥備。

就吾等之估值而言，已竣工物業指有關政府部門已就該等物業簽發單體工程驗收報告或建設工程驗收報告。

就吾等之估值而言，發展中物業指已就該等物業簽發竣工許可證，卻未簽發單體工程驗收報告或建設工程驗收報告。反之，持作未來發展物業指未就該等物業簽發建設工程施工許可證，卻已取得房地產權證或國有土地使用權證。

#### 資料來源

就於中國之物業而言，吾等已獲提供有關該等物業之業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實是否存在任何修訂而並無出現於呈交予本測量師行之文件上。

吾等在估值時某程度上依賴城開集團及 貴公司之中國法律顧問上海市錦天城律師事務所就中國法律有關中國物業所提供之資料，並接納城開集團提供予吾等有關圖則批文或法定通告、地役權、年期、建築物的識別、建築物落成日期、停車位數目、佔用詳情、合營協議、公司章程、發展計劃、建設成本、地盤及樓面面積，以及其他一切有關事項之意見。

估值證書所載之呎寸、量度及面積乃根據吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑城開集團或貴公司向吾等所提供而與估值有重大關係之資料之真確性及準確性。城開集團或貴公司亦已向本測量師行表示，其所提供資料並無遺漏任何重大事項。

#### 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部，並在可能情況下，視察每項物業之內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土質狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等進行估值時假設上述方面之情況均令人滿意，且於施工期間不會產生任何預期以外之開支或延誤。此外，吾等亦無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何有關設施。除另有註明外，吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實該等物業之地盤及樓面面積，故吾等假設吾等獲取之文件所示之面積正確無誤。

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何支出或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值且屬繁重之產權負擔、限制及支銷。

貨幣及滙率

除另有指明外，吾等之估值之全部款項均以人民幣（中國之法定貨幣）列示。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道39號  
夏慤大廈26樓

上海實業控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師（產業測量組）  
中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零零七年十二月十九日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾二十年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年 九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
<b>第一類－城開集團於中國持有之發展中物業</b>			
1 中國上海市徐滙區廣元西路 386號之擬建設商業大樓	727,000,000	100	727,000,000
2 中國湖南省長沙市雨花區 湘府路之擬建設天際湘江府	410,000,000	55	225,500,000
3 中國上海市閔行區萬源居住小區 B、C、D、E及F街坊之 擬建設萬源城	4,008,000,000	90	3,607,200,000
4 中國安徽省合肥市二環南路之 擬建設紳城花園	414,000,000	100	414,000,000
5 中國江蘇省昆山市周市鎮迎賓路 南側、漢浦塘河西側之 擬建設琨城帝景園	428,000,000	90	385,200,000
小計：	<u>5,987,000,000</u>		<u>5,358,900,000</u>

物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣		城開集團 應佔權益 %	於二零零七年 九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣	
<b>第二類－城開集團於中國持有之作未來發展物業</b>					
6	中國上海市徐滙區徐家滙 150 街坊 88 號之綜合地塊	2,520,000,000	60	1,512,000,000	
7	中國上海市徐滙區復興西路 42 號 之住宅地塊	無商業價值	100	無商業價值	
8	中國上海市徐滙區康平路 203 弄 22 號西側之住宅地塊	無商業價值	100	無商業價值	
	小計：	<u>2,520,000,000</u>		<u>1,512,000,000</u>	



物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年 九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
<b>第三類－城開集團於中國擁有並佔用之物業</b>			
9 中國上海市徐滙區中山南二路 1057弄7號住宅大樓部份	無商業價值	100	無商業價值
10 中國上海市徐滙區羅秀路776號 1、2及8號全幢	無商業價值	100	無商業價值
11 中國上海市徐滙區肇嘉濱路333號 8、9及10樓的20個辦公室單位及 12個車位	83,660,000	100	83,660,000
12 中國江蘇省常熟市沙家濱鎮 上海總工會渡假村南區C10幢	2,780,000	100	2,780,000
13 中國上海市徐滙區襄陽南路393弄 4號之辦公室大樓	無商業價值	100	無商業價值
小計：	86,440,000		86,440,000

物業	於二零零七年 九月三十日		於二零零七年 九月三十日	
	現況下之資本值 人民幣	城開集團 應佔權益 %	城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣	城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
<b>第四類－城開集團於中國持有作投資之物業</b>				
14 中國上海市徐滙區浦北路388弄 498及500號1至3層	34,240,000 (見附註1)	100	34,240,000	
15 中國上海市徐滙區天鑰橋路 111及123號之商業大樓及 非機動車的泊車間	無商業價值 (見附註2)	100	無商業價值	
16 中國上海市徐滙區高郵路16弄 3號之獨立別墅	無商業價值 (見附註3)	100	無商業價值	
17 中國上海市徐滙區華山路905弄 11號之獨立別墅	無商業價值 (見附註4)	100	無商業價值	
小計：	34,240,000		34,240,000	

附註1 就第14項物業而言，吾等於二零零七年十二月十五日發出此物業於二零零七年七月三十一日的估值報告，於二零零七年七月三十一日現況下之資本值為人民幣34,240,000元，而於二零零七年七月三十一日城開集團應佔物業現況下之資本值為人民幣34,240,000元。

附註2 就第15項物業而言，吾等於二零零七年十二月十五日發出此物業於二零零七年七月三十一日的估值報告，吾等於二零零七年七月三十一日並無賦予該物業商業價值，乃由於該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可作自由轉讓，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下之資本值將為人民幣278,000,000元。

附註3 就第16項物業而言，吾等於二零零七年十二月十五日發出此物業於二零零七年七月三十一日的估值報告，吾等於二零零七年七月三十一日並無賦予該物業商業價值，乃由於該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可作自由轉讓，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下之資本值將為人民幣13,560,000元。

附註4 就第17項物業而言，吾等於二零零七年十二月十五日發出此物業於二零零七年七月三十一日的估值報告，吾等於二零零七年七月三十一日並無賦予該物業商業價值，乃由於該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可作自由轉讓，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下之資本值將為人民幣14,090,000元。

物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年 九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
<b>第五類－城開集團於中國持有作出售之物業</b>			
18 中國上海市徐滙區東安路338弄 1號307、602及1501室	無商業價值	76.47	無商業價值
19 中國上海市徐滙區武康路280弄 80及82號2個連排別墅	8,470,000	100	8,470,000
20 中國上海市徐滙區巨鹿路568弄 2、7及10號之4個住宅單位及 4個停車位	9,860,000	100	9,860,000
21 中國上海市浦東新區南碼頭路 1187及1351弄之16個商舖	無商業價值	100	無商業價值
22 中國上海市徐滙區三江路301弄 73及74號之6個住宅單位	7,510,000	100	7,510,000
23 中國上海市徐滙區漕溪二村之 3個住宅單位及1個商舖	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年 九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
24 中國上海市徐滙區欽州南路300弄 39、41及42號之6個住宅單位	2,750,000	100	2,750,000
25 中國上海市徐滙區三江路301弄 1-5、24、49及57號之14個 住宅單位	無商業價值	100	無商業價值
26 中國上海市徐滙區長橋三村80號 102室	無商業價值	100	無商業價值
27 中國上海市徐滙區桂林西街9、 14及30弄之12個住宅單位及 7個商舖	無商業價值	100	無商業價值
28 中國上海市徐滙區東泉路50、51 及105弄之3個住宅單位	無商業價值	100	無商業價值

物業	於二零零七年	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年
	現況下之資本值 人民幣		九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
29 中國上海市徐滙區太原路105弄 1號及永嘉路425號之3個住宅單位	5,730,000	100	5,730,000
30 中國上海市徐滙區吳興路25弄 之12個住宅單位	43,070,000	100	43,070,000
31 中國上海市徐滙區虹橋路178弄 2號之2個住宅單位及2個車位	6,430,000	100	6,430,000
32 中國上海市徐滙區南丹東路168弄 及天鑰橋路318號之9個住宅單位、 1個會所及229個車位	112,390,000	100	112,390,000
33 中國上海市徐滙區三江路88弄 1至21號及32至68號(雙號) 之1個會所、一個辦公室大樓及 多個商舖	72,090,000	100	72,090,000

物業	於二零零七年	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年
	九月三十日 現況下之資本值 人民幣		九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
34 中國上海市徐滙區桂林西街14弄 之3個住宅單位	無商業價值	100	無商業價值
35 中國上海市徐滙區中山南二路 1057弄4號308室	無商業價值	100	無商業價值
36 中國上海市徐滙區冠生園路 204號703室	無商業價值	100	無商業價值
37 中國上海市徐滙區天鑰橋路191弄 之2個住宅單位	無商業價值	100	無商業價值
38 中國上海市徐滙區廣元西路 629號505室	無商業價值	100	無商業價值
39 中國上海市徐滙區天鑰橋路 380弄59號904室	2,120,000	100	2,120,000

物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年 九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
40 中國上海市徐滙區桂林西街15弄 之2個住宅單位	無商業價值	100	無商業價值
41 中國上海市徐滙區宜山路50及 60弄之2個住宅單位	無商業價值	100	無商業價值
42 中國上海市徐滙區華容路 111弄1號106室	無商業價值	100	無商業價值
43 中國上海市徐滙區東安五村 13號302室	無商業價值	100	無商業價值
44 中國上海市徐滙區桂林西街30弄 28號204及602室	1,220,000	100	1,220,000
45 中國上海市徐滙區石龍路 117至123號之多個商舖	2,990,000	100	2,990,000

物業	於二零零七年	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年
	九月三十日 現況下之資本值 人民幣		九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
46 中國上海市徐滙區石龍路 101室115號及東泉路5、 68及72號之多個商舖	無商業價值	100	無商業價值
47 中國上海市徐滙區漕溪北路 玉蘭花苑4及5號之7個住宅單位	無商業價值	100	無商業價值
48 中國上海市徐滙區高安路 30號之2個商舖	無商業價值	100	無商業價值
49 中國上海市徐滙區高安路 47弄1號203及2403室	無商業價值	100	無商業價值
50 中國上海市徐滙區樂山路 35號四層南部	無商業價值	100	無商業價值
51 中國上海市徐滙區肇嘉濱路 99弄1至2號之1個車位	180,000	100	180,000



物業	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值 人民幣	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年 九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
52 中國上海市徐滙區裕德路 45弄21號801室	無商業價值	100	無商業價值
53 中國上海市之多個有使用權 依據的房屋	無商業價值	100	無商業價值
54 中國上海市徐滙區龍川北路 723、725及727號之3個商舖	1,980,000	95	1,881,000
55 中國上海市徐滙區龍川北路及 羅城路之工業區	無商業價值	95	無商業價值
56 中國上海市徐滙區虹梅路2666弄 1號603室	520,000	51	265,200
57 中國上海市徐滙區華涇路1000弄 50號之2個住宅單位	970,000	51	494,700

物業	於二零零七年	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年
	九月三十日 現況下之資本值 人民幣		九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
58 中國上海市徐滙區老滙閔路 1296弄之1個住宅單位	250,000	51	127,500
59 中國上海市徐滙區沙家濱路 38弄3號401室	590,000	51	300,900
60 中國上海市徐滙區梅隴八村23號 1008及1508室	1,370,000	51	698,700
61 中國上海市徐滙區羅秀二村 23號602室	670,000	51	341,700
62 中國上海市奉賢區西渡鎮鴻寶 一村7幢115號602室	210,000	51	107,100
63 中國上海市奉賢區西渡鎮之7個 住宅單位	無商業價值	51	無商業價值

物業	於二零零七年	城開集團 應佔權益 %	於二零零七年
	九月三十日 現況下之資本值 人民幣		九月三十日 城開集團 應佔現況下 之資本值 人民幣
64 中國上海市閔行區航華一村 143、 153 及 155 號之 14 個住宅單位	無商業價值	51	無商業價值
65 中國上海市閔行區銀都路 3118 弄 4 區 26 號 101 室	380,000	51	193,800
66 中國上海市徐滙區烏魯木齊南路 228 號 403 室	2,490,000	60	1,494,000
67 中國上海市閔行區平陽路 1375 弄 之 16 個住宅單位	無商業價值	90	無商業價值
小計：	284,240,000		280,714,600
總計：	<u>8,911,920,000</u>		<u>7,272,294,600</u>

## 估值證書

## 第一類－城開集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值																				
1 中國上海市徐滙區廣元西路386號之擬建設商業大樓	<p>該物業包括一項位於一幅地盤面積8,695平方米(93,593平方呎)的地盤上作辦公室用途的在建物業。</p> <p>該物業計劃發展為16層高主要作辦公室用途的商業大樓，預計將於二零零七年末落成。</p> <p>據城開集團表示，於落成後，該物業所計劃總建築樓面面積約45,490.42平方米(489,659平方呎)，包括183個車位，詳情如下(請看附註(5))：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部分</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>33,466.42</td> <td>360,233</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,082.57</td> <td>22,417</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>181.91</td> <td>1,958</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>9,759.52</td> <td>105,051</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>45,490.42</u></td> <td><u>489,659</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零三年十月八日起至二零五三年十月七日止，可作綜合用途。</p>	部分	概約建築樓面面積		平方米	平方呎	辦公室	33,466.42	360,233	零售	2,082.57	22,417	配套	181.91	1,958	地庫	9,759.52	105,051	總計	<u>45,490.42</u>	<u>489,659</u>	該物業現正在興建。	人民幣 727,000,000元
部分	概約建築樓面面積																						
	平方米	平方呎																					
辦公室	33,466.42	360,233																					
零售	2,082.57	22,417																					
配套	181.91	1,958																					
地庫	9,759.52	105,051																					
總計	<u>45,490.42</u>	<u>489,659</u>																					

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年二月十一日發出的上海市房地產權證第(2004)006876號，該物業(地盤面積8,695平方米)的土地使用權歸屬上海城開(集團)有限公司所有，年期由二零零三年十月八日起至二零五三年十月七日止，可作綜合用途。

- (2) 根據上海市徐匯區房屋土地管理局(「甲方」)與上海城開(集團)有限公司(「乙方」)於二零零三年十月八日訂立的土地使用權出讓合同第(2003)51號,甲方同意出讓該物業的土地使用權,詳情概述如下:
- (i) 地點: 上海市徐匯區廣元西路386號
  - (ii) 地盤面積: 8,695平方米
  - (iii) 土地使用期: 50年
  - (iv) 土地出讓金: 人民幣16,380,000元
  - (v) 土地使用費: 每平方米地盤面積每年人民幣1元
- (3) 根據上海市徐匯區城市規劃管理局於二零零二年十二月三十日發出的建設用地規劃許可證第(2002)042號,該物業獲准發展的地盤面積為9,136平方米。
- (4) 根據上海市徐匯區房屋土地管理局於二零零三年十二月十五日發出的建設用地批准書第(2003)57號,該物業獲准發展的地盤面積為8,695平方米。
- (5) 根據上海市徐匯區城市規劃管理局於二零零四年十二月三十日發出的建設工程規劃許可證第(2004)092號,該物業獲准發展的建築規模為地上面積34,820平方米及地下面積10,299平方米。吾等根據這些條件進行估值。
- (6) 根據上海市徐匯區建設和管理委員會於二零零四年二月十七日發出的建築工程施工許可證第0302XH0079D01/310104200308291501號,該物業獲准施工的建築規模為45,000平方米。
- (7) 根據城開集團表示,建議發展項目截至二零零七年九月三十日已支出的發展成本總額約為人民幣213,527,899元。吾等已於估值時計入該等成本。
- (8) 假設該物業已根據城開集團提供予吾等的發展計劃建成並即時交吉及以分層方式出售,吾等認為該物業於估值日的「落成後資本值」合共為人民幣900,000,000元。
- (9) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號,上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始,並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (10) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
- (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號,上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始,並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元;
  - (ii) 上海城開(集團)有限公司已支付土地使用權出讓合同所指該物業的所有土地出讓金;
  - (iii) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年二月十一日發出的上海市房地產權證第(2004)006876號,上海城開(集團)有限公司已取得該物業的土地使用權,其地盤面積

為8,695平方米，土地使用年期由二零零三年十月八日起至二零五三年十月七日止，可作綜合用途；

- (iv) 上海城開(集團)有限公司有權在該物業土地使用權剩餘期限內使用、轉讓、租賃及按揭該土地使用權而毋須向政府支付額外土地出讓金；
  - (v) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市房地產權證、土地使用權出讓合同、建設用地批准書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及其他有關批文；上海城開(集團)有限公司擁有發展及經營該物業發展的全部法定所有權；
  - (vi) 該物業的土地使用權受制於一項按予中國建設銀行上海徐匯支行的按揭，按揭額為人民幣170,000,000元；
  - (vii) 在承按人同意下，上海城開(集團)有限公司有權轉讓及再按揭該物業的土地使用權；及
  - (viii) 上海城開(集團)有限公司擁有該物業在建工程的所有權並有權轉讓、按揭及作出其他處理。
- (11) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設用地批准書	有
建築工程施工許可證	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值																				
2 中國湖南省長沙市雨花區湘府路之擬建設天際湘江府	<p>該物業包括一幅地盤面積180,541.33平方米(1,943,347平方呎)的地盤。</p> <p>該物業計劃發展為住宅／商業發展項目，預計將於二零零九年落成。</p> <p>據城開集團表示，於落成後，該物業所計劃總建築樓面面積約193,683平方米(2,084,804平方呎)，詳情如下：</p>	該物業現正在興建。	<p>人民幣 410,000,000元</p> <p>(城開集團應佔 55%權益： 人民幣 225,500,000元)</p>																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">部分</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>163,479</td> <td>1,759,688</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,000</td> <td>64,584</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>4,750</td> <td>51,129</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>19,454</td> <td>209,403</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>193,683</u></td> <td><u>2,084,804</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築樓面面積		平方米	平方呎	住宅	163,479	1,759,688	商業	6,000	64,584	配套	4,750	51,129	地庫	19,454	209,403		<u>193,683</u>	<u>2,084,804</u>		
部分	概約建築樓面面積																						
	平方米	平方呎																					
住宅	163,479	1,759,688																					
商業	6,000	64,584																					
配套	4,750	51,129																					
地庫	19,454	209,403																					
	<u>193,683</u>	<u>2,084,804</u>																					
	<p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零七四年八月三十一日屆滿，可作住宅用途。</p>																						

## 附註：

- (1) 根據長沙市國土資源局於二零零六年三月二十四日發出的五份國有土地使用權證，該物業(地盤總面積180,541.33平方米)的土地使用權歸屬長沙城普置業有限公司所有，年期將於二零七四年八月三十一日屆滿，可作住宅用途，詳情如下：

證書編號	地盤編號	地盤面積 (平方米)	規劃道路 地盤面積 (平方米)	綠化區 地盤面積 (平方米)
(2006)008516	1040034	24,224.89	5,637.84	631.71
(2006)008517	1040035	41,255.55	2,610.98	—
(2006)008518	1040036	27,432.81	2,624.18	—
(2006)008519	1040037	68,312.65	5,991.18	1,461.82
(2006)008520	1040038	19,315.43	3,160.62	—
		<u>180,541.33</u>	<u>20,024.80</u>	<u>2,093.53</u>

- (2) 根據長沙市國土資源局(「甲方」)與長沙城普置業有限公司(「乙方」)於二零零五年八月十三日訂立的土地使用權出讓合同第20050169號，甲方同意出讓該物業的土地使用權，詳情概述如下：

- (i) 地點： 雨花區湘府路以北
- (ii) 地盤面積： 180,542.46平方米
- (iii) 用途： 住宅
- (iv) 土地使用期： 由移交土地日期起至二零七四年八月三十一日屆滿
- (v) 地積比率： 不超過1.8

- (3) 根據長沙市規劃管理局於二零零五年一月二十六日發出的建設用地規劃許可證第(2004)0371號，該物業獲准發展的詳情如下：

- (i) 地盤面積： 202,669.3平方米
- (ii) 覆蓋率： 26%
- (iii) 地積比率： 不超過1.5

- (4) 根據長沙市規劃管理局於二零零六年四月六日發出的四份建設工程規劃許可證，該物業部分獲准發展的建築規模詳情如下：

證書編號	建築樓面面積 (平方米)
2(2006)0053	2,299.59
1(2006)0069	10,078.61
1(2006)0077	9,285.33
1(2006)0078	9,518.24
總計：	<u>31,181.77</u>

- (5) 根據湖南省建設廳於二零零六年四月十日發出的建築工程施工許可證第43000020060407-0101號，第一期天際湘江府獲准施工的建築規模為32,111.67平方米。

- (6) 根據長沙市房屋產權管理局發出的二十五份商品房預售許可證，長沙城普置業有限公司獲准進行發展，詳情如下：

證書編號	座數	建築樓面面積 (平方米)
(2006)5103	A-01	2,372.78
(2006)5104	A-02	2,371.45
(2006)5105	A-03	1,785.72
(2006)5106	A-04	998.68
(2006)5107	A-05	998.68
(2006)5108	A-06	1,614.97
(2006)5109	A-07	1,001.23
(2006)5110	A-08	2,373.73
(2006)5111	A-09	2,373.73
(2006)5112	B-01	2,197.55



證書編號	座數	建築樓面面積 (平方米)
(2006)5113	B-02	1,270.75
(2006)5178	B-03	1,271.30
(2006)5179	B-04	2,412.34
(2006)5180	B-05	1,471.29
(2006)5181	B-06	2,826.46
(2007)5427	A-15	1,012.27
(2007)5428	A-16	1,012.27
(2007)5429	A-17	2,414.41
(2007)5430	A-18	1,033.34
(2007)5431	A-19	1,033.34
(2007)5515	A-10	1,041.40
(2007)5516	A-11	1,672.08
(2007)5517	A-12	1,041.40
(2007)5518	A-13	1,758.80
(2007)5519	A-14	1,758.80
	總計	<u>41,118.77</u>

(7) 根據城開集團表示，建議發展項目截至二零零七年九月三十日已支出的發展成本總額約為人民幣142,235,562元。吾等已於估值時計入該等成本。

(8) 假設該物業已根據城開集團提供予吾等的發展計劃建成並即時交吉及以分層方式出售，吾等認為該物業於估值日的「落成後資本值」合共為人民幣941,000,000元。

(9) 根據日期為二零零七年四月二十六日的營業執照第4301001004728號，長沙城普置業有限公司成立的營業期由二零零四年八月十九日起至二零一四年十一月十四日止。現時的註冊資本為人民幣102,110,000元。

根據日期為二零零六年十月三十一日的營業執照第4300001005819號，湖南城開德普置業有限公司成立的營業期由二零零四年三月九日起至二零三四年三月九日止。現時的註冊資本為人民幣114,110,000元。

(10) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 根據日期為二零零七年四月二十六日的營業執照第4301001004728號，長沙城普置業有限公司於二零零四年八月十九日成立，營業期由二零零四年八月十九日至二零零九年十一月十四日，並由湖南城開德普置業有限公司(99.61%)、上海城開(集團)有限公司(0.22%)及上海德普置業有限公司(0.17%)擁有權益。現時的註冊資本為人民幣102,110,000元；

(ii) 根據日期為二零零六年十月三十一日的營業執照第4300001005819號，湖南城開德普置業有限公司成立，營業期由二零零四年三月九日至二零三四年三月九日，並由上海城開(集團)有限公司(55%)及上海德普置業有限公司(45%)擁有權益。現時的註冊資本為人民幣114,110,000元；

- (iii) 長沙城普置業有限公司已支付土地使用權出讓合同所指該物業的所有土地出讓金；
- (iv) 根據長沙市國土資源局於二零零六年三月二十四日發出的五份房地產權證第(2006)008516、(2006)008517、(2006)008518、(2006)008519及(2006)008520號，長沙城普置業有限公司已取得該物業的土地使用權(包括總地盤面積為180,541.33平方米)，土地使用期至二零七四年八月三十一日屆滿，可作住宅用途；
- (v) 長沙城普置業有限公司有權在該物業土地使用權剩餘期限內使用、轉讓、租賃及按揭該土地使用權而毋須向政府支付額外土地出讓金。長沙城普置業有限公司有權發展及經營該物業；
- (vi) 長沙城普置業有限公司已取得發展該物業的所需許可證及批文；
- (vii) 該物業地盤第1040034及1040035號(包括總地盤面積65,480.44平方米)的土地使用權受制於按予上海浦東發展銀行長沙分行的按揭，按揭額為人民幣220,000,000元；及
- (viii) 在承按人同意下，長沙城普置業有限公司有權轉讓及再按揭地盤第1040034及1040035號的土地使用權。
- (11) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零四年二月被購入時的收購成本為人民幣189,560,095元。
- (12) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證  | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值															
3 中國上海市閔行區萬源居住小區B、C、D、E及F街坊之擬建設萬源城	<p>該物業包括一幅地盤面積560,463平方米(6,032,824平方呎)的地盤。</p> <p>該物業計劃發展為住宅發展項目，主要包括別墅及高檔公寓。</p> <p>據城開集團表示，於落成後，該物業所計劃總建築樓面面積約897,966平方米(9,665,706平方呎)，包括動遷區及4,709個停車場車位，詳情如下(請看附註(6))：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th colspan="2">概約建築樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>850,386</td> <td>9,153,555</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>47,580</td> <td>512,151</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>897,966</u></td> <td><u>9,665,706</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期各自由二零零二年二月六日至二零零七年二月五日及由二零零二年七月八日至二零零七年七月七日，可作住宅用途。</p>	部分	概約建築樓面面積			平方米	平方呎	住宅	850,386	9,153,555	配套	47,580	512,151		<u>897,966</u>	<u>9,665,706</u>	<p>該物業之E地段及B地段現正進行興建，而其餘部分則為空置。</p>	<p>人民幣 4,008,000,000元</p> <p>(城開集團應佔 90%權益： 人民幣 3,607,200,000元)</p>
部分	概約建築樓面面積																	
	平方米	平方呎																
住宅	850,386	9,153,555																
配套	47,580	512,151																
	<u>897,966</u>	<u>9,665,706</u>																

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的六份上海市房地產權證，該物業(包括總地盤面積560,463平方米)的土地使用權歸屬上海萬源房地產開發有限公司所有，可作住宅用途，詳情如下：

地段編號	證書編號	頒發日期	土地使用期	地盤面積 (平方米)
B地段	(2002) 001207	二零零二年 二月六日	二零零二年二月六日至 二零零七年二月五日	114,924
C地段	(2002) 008022	二零零二年 七月九日	二零零二年七月八日至 二零零七年七月七日	110,819
D地段	(2002) 006522	二零零二年 七月九日	二零零二年七月八日至 二零零七年七月七日	113,454
E1地段	(2002) 063769	二零零二年 二月六日	二零零二年二月六日至 二零零七年二月五日	49,927
E2地段	(2002) 083768	二零零二年 二月六日	二零零二年二月六日至 二零零七年二月五日	70,430
F地段	(2002) 008021	二零零二年 二月六日	二零零二年二月六日至 二零零七年二月五日	100,909
總計：				<u>560,463</u>

- (2) 根據上海市房屋土地資源管理局(「甲方」)與上海萬源房地產開發有限公司(「乙方」)於二零零二年一月十五日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)6號,甲方同意出讓該物業的土地使用權,詳情概述如下:

- (i) 地點: 上海閔行區萬源居住小區B地段
- (ii) 地盤面積: 114,924平方米
- (iii) 土地使用期: 70年
- (iv) 土地出讓金: 人民幣6,205,896元

根據日期為二零零五年十二月二十日之土地使用權出讓合同第(2002)141號之補充文件第(2005)44號,該合同已作調整,詳情如下:

- (i) 地點: 上海閔行區萬源居住小區C地段
- (ii) 地盤面積: 110,819.10平方米
- (iii) 許可建築樓面面積: 192,517平方米
- (iv) 土地出讓金: 人民幣41,994,810元

根據上海市房屋土地資源管理局(「甲方」)與上海萬源房地產開發有限公司(「乙方」)於二零零二年七月一日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)141號,甲方同意出讓該物業的土地使用權,詳情概述如下:

- (i) 地點: 上海閔行區萬源居住小區C地段
- (ii) 地盤面積: 117,815平方米
- (iii) 土地使用期: 70年
- (iv) 土地出讓金: 人民幣6,362,010元

根據日期為二零零五年十二月二十日之土地使用權出讓合同第(2002)142號之補充文件第(2005)45號,該合同已作調整,詳情如下:

- (i) 地點: 上海閔行區萬源居住小區D地段
- (ii) 地盤面積: 113,454.20平方米
- (iii) 許可建築樓面面積: 265,743.60平方米,包括203,905.80平方米地上面積(包括183,540.20平方米作商品住宅用途、15,858.10平方米作商業用途、4,507.50平方米作配套用途)及61,837.80平方米作地庫
- (iv) 額外土地出讓金: 人民幣46,047,600元

根據上海市房屋土地資源管理局(「甲方」)與上海萬源房地產開發有限公司(「乙方」)於二零零二年七月一日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)142號,甲方同意出讓該物業的土地使用權,詳情概述如下:

- (i) 地點: 上海閔行區萬源居住小區D地段
- (ii) 地盤面積: 113,454平方米
- (iii) 土地使用期: 70年
- (iv) 土地出讓金: 人民幣6,126,516元

根據日期為二零零五年九月六日之土地使用權出讓合同第(2002)7號之補充文件第(2005)31號，該合同已作調整，詳情如下：

- (i) 地點：上海閔行區萬源居住小區E地段
- (ii) 地盤面積：120,357.40平方米
- (iii) 許可建築樓面面積：259,791平方米，包括70,536平方米地庫面積  
(第一期：120,097平方米，包括24,887平方米地庫面積)  
(第二期：139,694平方米，包括45,649平方米地庫面積)
- (iv) 土地出讓金：人民幣40,697,862元

根據上海市房屋土地資源管理局(「甲方」)與上海萬源房地產開發有限公司(「乙方」)於二零零二年一月十五日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)7號，甲方同意出讓該物業的土地使用權，詳情概述如下：

- (i) 地點：上海閔行區萬源居住小區E地段
- (ii) 地盤面積：121,853平方米
- (iii) 用途：住宅
- (iv) 土地使用期：70年
- (v) 許可建築樓面面積：114,924平方米
- (vi) 土地出讓金：人民幣6,580,062元

根據日期為二零零五年十二月二十日之土地使用權出讓合同第(2002)8號之補充文件第(2005)46號，該合同已作調整，詳情如下：

- (i) 地點：上海閔行區萬源居住小區F地段
- (ii) 地盤面積：100,908.80平方米
- (iii) 許可建築樓面面積：233,707平方米，包括173,213平方米地上面積及60,494平方米地庫面積
- (iv) 土地出讓金：人民幣33,265,938元

根據上海市房屋土地資源管理局(「甲方」)與上海萬源房地產開發有限公司(「乙方」)於二零零二年一月十五日訂立的土地使用權出讓合同第(2002)8號，甲方同意出讓該物業的土地使用權，詳情概述如下：

- (i) 地點：上海閔行區萬源居住小區F地段
- (ii) 地盤面積：101,147平方米
- (iii) 土地使用期：70年
- (iv) 土地出讓金：人民幣5,461,938元

- (3) 根據上海市閔行區規劃管理局於二零零四年十二月二十九日發出的五份建設用地規劃許可證，該物業獲准發展的詳情如下：

證書編號	地段編號	地盤面積 (平方米)
(2004) 1273	B地段	151,741
(2004) 1274	C地段	165,868
(2004) 1275	D地段	161,322
(2004) 1276	E地段	146,548
(2004) 1277	F地段	154,616
		780,095

- (4) 根據上海市閔行區規劃管理局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業E地段獲准發展的建築規模詳情如下：

證書編號	頒發日期	建築規模 (平方米)
(2005)12050812F01685	二零零五年八月十一日	141,236
(2005)12050524F00766	二零零五年五月二十三日	120,097
		261,333

- (5) 根據上海市建築業管理辦公室於二零零六年六月二十三日發出的建築工程施工許可證第0501MH0036D01/310112200504281119號，B地段獲准施工的建築規模為82,610平方米。

根據上海市建築業管理辦公室於二零零五年五月三十日發出的建築工程施工許可證第0501MH0002D01/310112200501070719號，E地段獲准施工的建築規模為261,333平方米。

- (6) 根據上海市城市規劃管理局於二零零四年七月二十二日發出的有關閔行區萬源居住小區詳細規劃的批覆第(2004)760號，A地段之規劃用途為地區公園及社區設施用途，而B、C、D、E及F地段則作住宅用途，詳情如下：

- (i) 地積比率： 不超過1.33
- (ii) 許可建築樓面面積： 地上面積830,000平方米
- (iii) 覆蓋率： 16.1%
- (iv) 綠化比率： 42.9%

吾等已根據該等狀況作出估值。

- (7) 據城開集團表示，建議發展項目截至二零零七年九月三十日已支出的發展成本總額約為人民幣941,725,681元。吾等已於估值時計入該等成本。

- (8) 根據上海市閔行房屋土地資源管理局發出的四份預售／銷售許可證書，E2地段的興建中工程已獲准預售。證書的詳情如下：

證書編號	用途	建築樓面面積	發出日期
2007-000093	住宅	21,201.08	二零零七年二月二日
2007-000246	住宅	29,586.58	二零零七年三月三十日
2007-000406	住宅	32,301.61	二零零七年五月十二日
2007-000530	住宅	17,469.20	二零零七年六月十二日

- (9) 假設該物業已根據提供予吾等的發展計劃建成並即時交吉及以分層方式出售，吾等認為該物業於估值日的「落成後資本值」合共為人民幣9,698,000,000元。

- (10) 根據日期為二零零六年五月十七日的營業執照第3101121030958號，上海萬源房地產開發有限公司成立的營業期由一九九九年五月十七日至二零一四年五月十六日。現時的註冊資本為人民幣300,000,000元。
- (11) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據營業執照第3101121030958號，上海萬源房地產開發有限公司於一九九九年五月十七日成立，經營期由一九九九年五月十七日至二零一四年五月十六日，並由上海城開(集團)有限公司(90%)及上海珠峰企業發展有限公司(10%)擁有權益。現時的註冊資本為人民幣300,000,000元；
  - (ii) 上海萬源房地產開發有限公司已支付土地使用權出讓合同所指該物業的所有土地出讓金；
  - (iii) 根據六份上海市房地產權證第(2002)001207、(2002)063769、(2002)083768、(2002)008021、(2002)008022及(2002)006522號，上海萬源房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權(包括總地盤面積560,463平方米)，可作住宅用途；
  - (iv) 上海萬源房地產開發有限公司有權在該物業土地使用權剩餘期限內使用、轉讓、租賃及按揭該土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金；
  - (v) 上海萬源房地產開發有限公司已就E及B地段取得建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；上海萬源房地產開發有限公司有權發展及經營該物業；
  - (vi) 該物業B及E地段及C、D及F地段的土地使用權受制於按予中國農業銀行上海市靜安支行及中國農業銀行上海市分行的按揭，按揭額分別為人民幣550,000,000元及人民幣1,000,000,000元；及
  - (vii) 在承按人同意下，上海萬源房地產開發有限公司有權轉讓及再按揭B、C、D、E及F地段的土地使用權。
- (12) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
4 中國安徽省合肥市二環南路之擬建設紳城花園	<p data-bbox="544 336 866 442">該物業包括一塊地盤面積118,970.10平方米(1,280,594平方呎)之綜合土地。</p> <p data-bbox="544 470 866 549">該物業計劃發展為商住發展項目，預計將於二零零九年落成。</p> <p data-bbox="544 576 866 708">據城開集團表示，該物業落成後，預計有總樓面面積約267,185平方米(2,875,979平方呎)作綜合用途。</p> <p data-bbox="544 736 866 815">該物業已獲授土地使用權，年期為70年作住宅用途及40年作商業用途。</p>	該物業現正進行興建。	人民幣 414,000,000元

## 附註：

- (1) 根據合肥市國土資源局(「甲方」)與上海城開集團合肥置業有限公司(「乙方」)於二零零六年五月九日訂立之土地使用權出讓合同，甲方同意授出之該物業土地使用權，詳情如下：

- (i) 地點：二環南路
- (ii) 地盤面積：229,805.90平方米(只授出134,547.48平方米地盤面積)；該物業之最終地盤面積為118,970.10平方米。有關詳情，請參閱附註(2)之國有土地使用權證。
- (iii) 用途：住宅及商業
- (iv) 土地使用期：70年作住宅用途及40年作商業用途
- (v) 地積比率：2.6
- (vi) 綠化比率：不少於20%
- (vii) 地價：人民幣52,473,517元
- (viii) 賠償費用：人民幣75,835,947元(承授人須與原來之土地使用人協商費用)
- (ix) 建築規約：建築工程須於二零零六年十二月三十一日前展開。

完成該物業建議工程項目之總投資25%後，上海城開集團合肥置業有限公司有權轉讓該物業。



- (2) 根據合肥市國土資源局分別於二零零七年五月二十四日及二零零七年六月四日發出之兩份國有土地使用權證，該物業之土地使用權(包括總地盤面積118,970.10平方米)已歸屬予上海城開集團合肥置業有限公司，土地使用期於二零四六年六月十四日(商業用途)及二零七六年六月十四日(住宅用途)屆滿，詳情如下：

證書編號	地盤編號	地盤面積 (平方米)
(2007)318	B23089	59,549.71
(2007)352	B23090	59,420.39
		<u>118,970.10</u>

- (3) 根據合肥市規劃局於二零零六年四月七日頒發之建設用地規劃許可證第(2006)077號，該物業獲准發展之詳情如下：

- (i) 地盤面積： 229,805.90平方米(包括32,882.40平方米作道路用途及15,709.12平方米作綠化用途)
- (ii) 地盤覆蓋率： 不超過20%
- (iii) 樓宇高度： 不高於120米

- (4) 根據合肥市規劃管理局分別於二零零七年五月二十八日及二零零七年七月十七日發出的十七份建設用地規劃許可證，該物業部分獲准發展，興建規模詳情如下：

證書編號	項目名稱	建築樓面面積 (平方米)
2007393	紳城花園第A-1幢	1,953.8
2007394	紳城花園第A-2幢	1,944.2
2007395	紳城花園第A-3幢	1,301.0
2007396	紳城花園第A-4幢	1,924.4
2007397	紳城花園第A-5幢	1,923.9
2007398	紳城花園第A-6幢	1,924.4
2007399	紳城花園第A-7幢	1,314.6
2007400	紳城花園第A-8幢	1,301.0
2007401	紳城花園第A-9幢	1,944.2
2007402	紳城花園第A-10幢	1,302.7
2007403	紳城花園第A-11幢	1,608.9
2007404	紳城花園第A-12幢	1,944.2
2007405	紳城花園第A-13幢	1,301.0
2007406	紳城花園第A-14幢	1,301.0
2007407	紳城花園第A-24幢	2,590.7
2007408	紳城花園第A-25幢	2,593.8
2007627	紳城花園第B-1幢	1,328.6
	合計：	<u>29,502.4</u>

- (5) 據城開集團表示，建議發展項目截至二零零七年九月三十日已支出的發展成本總額約為人民幣53,751,284元。吾等已於估值時計入該等成本。

- (6) 假設該物業已根據城開集團提供予吾等的發展計劃建成並即時交吉及以分層方式出售，吾等認為該物業於估值日的「落成後資本值」合共為人民幣1,120,000,000元。
- (7) 根據日期為二零零七年六月一日之營業執照第3401001007214號，上海城開集團合肥置業有限公司成立的經營期自二零零六年三月一日至二零二六年二月二十八日。現時之註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (8) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據營業執照第3401001007214號，上海城開集團合肥置業有限公司成立的經營期自二零零六年三月一日至二零二六年二月二十八日，並由上海城開(集團)有限公司全資擁有。現時之註冊資本為人民幣200,000,000元；
- (ii) 上海城開集團合肥置業有限公司已支付土地使用權出讓合同所指該物業的所有土地出讓金；
- (iii) 根據合肥市國土資源局分別於二零零七年五月二十四日及二零零七年六月四日發出之兩份國有土地使用權證第(2007)318號及第(2007)352號，上海城開集團合肥置業有限公司已取得該物業之土地使用權(包括總地盤面積118,970.10平方米)，土地使用期於二零四六年六月十四日(商業用途)及二零七六年六月十四日(住宅用途)屆滿；
- (iv) 上海城開集團合肥置業有限公司有權在該物業土地使用權剩餘期限內使用、轉讓、租賃及按揭該土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金。上海城開集團合肥置業有限公司有權發展及經營該物業；
- (v) 上海城開集團合肥置業有限公司已取得發展該物業的所需許可證及批文；及
- (vi) 該物業並無作出任何按揭。
- (9) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |           |   |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證  | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
5 中國江蘇省昆山市周市鎮迎賓路南側、漢浦塘河西側之擬建設瓊城帝景園	<p>該物業包括一塊地盤面積205,016.5平方米(2,206,798平方呎)之綜合土地。</p> <p>據城開集團表示，該物業落成後，計劃將分三期發展洋房及公寓之住宅發展項目，總建築樓面面積約264,030.12平方米(2,842,020平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，至二零四四年三月二十五日屆滿之土地使用期作商業用途，至二零七四年三月二十五日屆滿之土地使用期作住宅用途。</p>	該物業現正進行興建。	<p>人民幣 428,000,000元</p> <p>(城開集團應佔 90%權益： 人民幣 385,200,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據昆山市國土資源局於二零零六年四月二十一日頒發之國有土地使用權證第(2006)12006106007號，地盤面積205,016.50平方米之物業土地使用權已歸屬予昆山城開房地產開發有限公司，至二零四四年三月二十五日屆滿之土地使用期內作商業用途，至二零七四年三月二十五日屆滿之土地使用期內作住宅用途。
- (2) 根據昆山市國土資源局(「甲方」)與上海城開(集團)有限公司(「乙方」)訂立之土地使用權出讓合同第(2003)62號，甲方同意授出之該物業土地使用權詳情如下：
  - (i) 地點：周市鎮迎賓路南側、漢浦塘河西側
  - (ii) 地盤面積：201,168.90平方米
  - (iii) 用途：旅遊、商業及住宅
  - (iv) 土地使用期：70年作住宅用途及40年作旅遊及商業用途
  - (v) 地積比率：1.2
  - (vi) 地盤覆蓋率：不超過30%
  - (vii) 綠化比率：不少於45%
  - (viii) 土地出讓金：每平方米人民幣780元(等值於人民幣156,911,742元)
- (3) 根據昆山市規劃局於二零零六年一月二十五日頒發之建設用地規劃許可證第2006-0034號，該物業獲准發展之地盤面積為205,018.60平方米。

- (4) 根據昆山市規劃管理局於二零零六年五月三十一日發出的建設工程規劃許可證，該物業部分獲准發展，興建規模詳情如下：

證書編號	建築樓面面積 (平方米)
2006-2349-2354	3,136.8
2006-2355-2358	1,788.4
2006-2359-2363	2,789.0
2006-2364	503.9
2006-2365-2369/3795	2,170.2
2006-2370/3791	868.0
2006-2372-2376	2,315.0
2006-2377-2380	1,702.0
2006-2381	14,423.4
2006-2382	9,760.0
2006-2383	10,699.0
2006-2384	5,103.0
2006-2385	11,099.0
2006-2386	14,935.6
2006-2387	230.0
2006-2388	3,461.0
	84,984.3

- (5) 根據日期為二零零七年五月二十六日之營業執照第3205831104323號，昆山城開房地產開發有限公司成立之經營期由二零零四年七月五日至二零三四年七月五日。現時之註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (6) 據城開集團表示，建議發展項目截至二零零七年九月三十日已支出的發展成本總額約為人民幣107,204,808元。吾等已於估值時計入該等成本。
- (7) 假設該物業已根據城開集團提供予吾等的發展計劃建成並即時交吉及以分層方式出售，吾等認為該物業於估值日的「落成後資本值」合共為人民幣1,196,000,000元。
- (8) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據日期為二零零七年五月二十六日之營業執照第3205831104323號，昆山城開房地產開發有限公司成立之經營期由二零零四年七月五日至二零三四年七月五日，並由上海城開(集團)有限公司(90%)及上海中新房地產開發公司(10%)擁有權益。現時之註冊資本為人民幣100,000,000元；
- (ii) 昆山城開房地產開發有限公司已支付該物業之所有地價；
- (iii) 根據江蘇省昆山市國土資源局於二零零六年四月二十一日頒發之國有土地使用證第(2006)12006106007號，昆山城開房地產開發有限公司已取得總地盤面積205,016.50平

方米之該物業土地使用權，至二零四四年三月二十五日屆滿之土地使用期內作商業用途，至二零七四年三月二十五日屆滿之土地使用期內作住宅用途；

- (iv) 昆山城開房地產開發有限公司有權在該物業土地使用權剩餘期限內使用、轉讓、租賃及按揭該土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金；
  - (v) 該物業已按揭予中國建設銀行昆山支行；及
  - (vi) 昆山城開房地產開發有限公司已取得建設用地規劃許可證。
- (9) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有

## 第二類－城開集團於中國持有之作未來發展物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
6 中國上海市徐滙區徐家滙150街坊88號之綜合地塊	<p>該物業包括一塊地盤面積35,343平方米(380,432平方呎)之綜合土地。</p> <p>據城開集團表示，該物業落成後，預計有總建築樓面面積約168,414.75平方米(1,812,816平方呎)，可作綜合用途。</p> <p>該物業的土地使用權已轉讓，年期由一九九六年七月二十三日至二零四六年七月二十二日，可作綜合用途(商業及住宅用途)。</p>	<p>該物業之上建有數幢臨時商業樓宇。(請看附註(1))</p>	<p>人民幣 2,520,000,000元</p> <p>(城開集團應佔 60%權益： 人民幣 1,512,000,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地管理局於二零零七年六月二十六日頒發之上海市房地產權證第(2007)012691號，地盤面積35,343平方米之物業土地使用權已歸屬予上海寰宇城市投資發展有限公司，土地使用期由一九九六年七月二十三日至二零四六年七月二十二日，可作綜合用途(商業及住宅用途)。

根據視察所得，該物業之上建有數幢臨時樓宇，然而，進行估值之過程中，吾等並無將此等樓宇計入估值。

- (2) 根據上海市城市規劃管理局於二零零五年八月九日頒佈的關於徐滙區寰宇基地開發容量的批覆第(2005)694號，該物業獲批准之開發容量詳情如下：

- (i) 地點： 位於徐家滙副中心西北部，西、北起廣元路、廣元西路，南至虹橋路，東至天平路和港滙廣場之六塊土地
- (ii) 地盤面積： 13.2公頃
- (iii) 地積比率： 4.0(地塊1及2之地積比率有待確定)
- (iv) 核准建築樓面面積： 地面建築樓面面積不超過629,000平方米

- (3) 根據日期為二零零五年十二月三十日之營業執照第3100001007238號，上海寰宇城市投資發展有限公司成立時之註冊資本為人民幣830,528,640元，經營期自一九九六年五月十七日至二零五四年七月二十六日。

- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據營業執照第3100001007238號，上海寰宇城市投資發展有限公司於一九九六年五月十七日成立之註冊資本為人民幣830,528,640元，經營期自一九九六年五月十七日至二零五四年七月二十六日，並由上海城開(集團)有限公司(60%)、上海徐滙土地發展有限公司(30%)及上海徐家滙商城(集團)有限公司(10%)擁有權益；
  - (ii) 上海寰宇城市投資發展有限公司已支付土地使用權出讓合同所指該物業的所有土地出讓金；
  - (iii) 根據上海市房屋土地管理局於二零零七年六月二十六日頒發之上海市房地產權證第(2007)012691號，該物業(總地盤面積35,343平方米)之土地使用權已歸屬予上海寰宇城市投資發展有限公司，由一九九六年七月二十三日至二零四六年七月二十二日屆滿之土地使用期內作綜合用途(商業及住宅用途)；
  - (iv) 上海寰宇城市投資發展有限公司有權在該土地使用權剩餘期限內使用、轉讓、租賃及按揭該土地使用權，而毋須向政府支付額外土地出讓金。上海寰宇城市投資發展有限公司有權發展及經營該物業；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零五年十月被購入時的收購成本為人民幣976,035,557元。
- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照     | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
7 中國上海市徐滙區復興西路42號之住宅地塊	該物業包括一塊綜合土地，地盤面積為258平方米(2,777平方呎)。  該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年六月二十日發出之上海市房地產權證第(2002)021073號，該物業之土地使用權(包括地盤面積258平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣1,800,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零二年六月二十日之上海市房地產權證第(2002)021073號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權(包括地盤面積258平方米)，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權；及
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承受方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
8 中國上海市徐滙區康平路203弄22號西側之住宅地塊	該物業包括一塊綜合土地，地盤面積為391平方米(4,209平方呎)。  該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年三月十日頒發之房地產權證第(2003)006777號，該物業之土地使用權(包括地盤面積391平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據房地產權證，該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣2,730,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零三年三月十日之房地產權證第(2003)006777號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權(包括地盤面積391平方米)，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權；及
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承受方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

## 第三類－城開集團於中國擁有並佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
9 中國上海市徐匯區中山南二路1057弄7號住宅大樓部分	<p>該物業包括一九九四年建成之三層高住宅大樓部分。</p> <p>該物業之總建築樓面面積1,658.31平方米(17,850平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	<p>該物業已出租，並無指定年期，月租為人民幣45,659.93元。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資產管理局於一九九八年八月二十八日頒發之上海市房地產權證第(1998)008978號，中山南二路1057弄4、6及7號之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積8,081平方米及總樓面面積46,787.14平方米(包括地庫面積1,453.59平方米))已劃撥予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣12,700,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九八年八月二十八日之上海市房地產權證第(1998)008978號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(現時包括總樓面面積1,658.31平方米)，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及

- (v) 該物業已按揭予上海農村商業銀行徐滙支行，由二零零七年七月二十七日至二零零八年七月二十五日。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
10 中國上海市徐滙區羅秀路776號1、2及8號全幢	<p>該物業包括分別於一九六五年、一九六八年及一九九一年建成之兩層高、單層高及五層高工廠。</p> <p>該物業之總建築樓面面積6,735.92平方米(72,505平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作工業用途。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地管理局於二零零零年五月頒發之上海市房地產權證第(2000)016188號，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積7,195平方米及總樓面面積6,735.92平方米)已歸屬予上海紙盒十六廠，土地使用權並無指定期限，可作工業用途。
- (2) 根據上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣12,000,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月二十四日之營業執照第310104000001404號，上海紙盒十六廠成立的營業期由一九八一年七月二十日起並無限營業期。現時之註冊資本為人民幣826,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月二十四日之營業執照第310104000001404號，上海紙盒十六廠成立的營業期由一九八一年七月二十日起並無限營業期，由上海城開(集團)有限公司全資擁有。現時之註冊資本為人民幣826,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2000)016188號，上海紙盒十六廠已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總樓面面積6,735.92平方米)，可作工業用途；
  - (iii) 上海紙盒十六廠有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理。

- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
11 中國上海市徐匯區肇嘉濱路333號8、9及10樓的20個辦公室單位及12個車位	<p>該物業包括於二零零一年建成之十六層高綜合大樓第8、9及10層之二十個辦公室單位及十二個車位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積5,640.10平方米(60,710平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已轉讓，年期由一九九二年十二月六日至二零四二年十二月五日，可作綜合用途。</p>	該物業由城開集團佔用，作辦公室用途。	人民幣 83,660,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年十二月二十一日頒發之十六份上海市房地產權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總地盤面積599.50平方米及總建築樓面面積5,640.10平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期由一九九二年十二月六日至二零四二年十二月五日，可作綜合用途，詳情如下：

證書編號	單位編號/停車場編號	分攤土地面積 (平方米)	停車場總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)
(2004)000428	905及906室/24號停車位	44.20	49.03	372.77
(2004)000431	807室	18.60	—	156.48
(2004)000434	1001室/26號停車位	53.80	49.03	453.71
(2004)000441	1002室/27號停車位	55.70	49.03	469.55
(2004)000446	1003室/28號停車位	49.10	49.03	413.78
(2004)000448	1004室/29號停車位	49.40	49.03	416.48
(2004)000451	907及908室/25號停車位	44.50	49.03	374.62
(2004)000461	903及904室/23號停車位	53.50	49.03	450.86
(2004)000465	901及902室/22號停車位	53.50	49.03	450.86
(2004)000468	808室/32號停車位	25.90	49.03	218.14
(2004)000474	805室/31號停車位	25.90	49.03	218.14
(2004)000477	804室/21號停車位	35.70	49.03	301.16
(2004)000481	802室	17.80	—	149.70
(2004)000484	801室/20號停車位	35.70	49.03	301.16
(2004)000485	803室	17.80	—	149.70
(2004)000486	806室	18.40	—	154.63
		599.50	588.36	5,051.74

- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。

- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第31000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零三年十二月二十一日之十六份上海市房地產權證第(2004)000428、(2004)000431、(2004)000434、(2004)000441、(2004)000446、(2004)000448、(2004)000451、(2004)000461、(2004)000465、(2004)000468、(2004)000474、(2004)000477、(2004)000481、(2004)000484、(2004)000485及(2004)000486號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總建築樓面面積5,640.10平方米)；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業已按揭予上海浦東開發銀行徐匯支行，由二零零六年四月十八日至二零零九年四月十七日，按揭額為人民幣70,000,000元。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年十二月被購入時的收購成本為人民幣42,377,783元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照     | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
12 中國江蘇省常熟市沙家濱鎮上海總工會渡假村南區C10幢	<p>該物業包括於二零零零年建成之三層高獨立別墅。</p> <p>該物業之建築樓面面積639平方米(6,878平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期至二零四四年十二月二十日屆滿，可作旅遊用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 2,780,000元

## 附註：

- (1) 根據常熟市房地產管理局於二零零一年一月八日頒發之房屋所有權證第00000360號，該物業之房屋所有權(包括建築樓面面積639平方米)已歸屬於上海城開(集團)有限公司。
- (2) 根據常熟市國土資源局於二零零五年七月十八日頒發之國有土地使用權證第(2005)001333號，該物業之土地使用權(包括地盤面積1,006平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期至二零四四年十二月二十日屆滿，可作旅遊用途。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據房屋所有權證第00000360號及國有土地使用權證第(2005)001333號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(包括建築樓面面積639平方米)；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有



			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
13 中國上海市徐滙區襄陽南路393弄4號之辦公室大樓	<p>該物業包括於一九九八年建成之四層高辦公室大樓。</p> <p>該物業包括建築樓面面積576平方米(6,200平方呎)。</p>	<p>該物業已出租，租約期由二零零六年一月一日至二零一五年十月三十一日，月租為人民幣5,875元。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九六年二月二十九日頒發之上海市房地產權證第0080236號，該物業之房屋所有權(包括建築樓面面積576平方米)已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，可作辦公室用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣7,270,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九六年二月二十九日之上海市房地產權證第0080236號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業之房屋所有權(包括建築樓面面積576平方米)；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (vi) 該物業並無作出任何按揭。

(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

## 第四類－城開集團於中國持有作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
14 中國上海市徐滙區浦北路388弄498及500號1至3層	<p>該物業包括於二零零一年建成之十四層高綜合大樓第1至3層多個商舖。</p> <p>該物業包括總建築樓面面積3,262.94平方米(35,122平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零零年六月三十日至二零五零年六月三十日，可作綜合用途。</p>	<p>該物業第1層已出租，租約期由二零零二年二月八日至二零一二年二月七日，月租為人民幣52,888.88元，其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 34,240,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年十二月三十一日頒發之上海市房地產權證第(2001)010768號，位於浦北路388弄10及11號、498及500號、桂林西路64及66號之土地使用權及房屋所有權(包括總樓面面積5,763.22平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期由二零零零年六月三十日至二零五零年六月三十日，可作綜合用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 吾等於二零零七年十二月十五日發出對該物業於二零零七年七月三十一日的估值報告，該物業於二零零七年七月三十一日現況下之資本值為人民幣34,240,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零一年十二月三十一日之上海市房地產權證第(2001)010768號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(現時包括建築樓面面積3,262.94平方米)，土地使用期由二零零零年六月三十日至二零五零年六月三十日，可作綜合用途；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業已按揭予上海農村商業銀行徐滙支行，由二零零七年七月二十七日至二零零八年七月二十五日。

(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值			
物業	概況及年期	佔用詳情	
15 中國上海市徐滙區天鑰橋路111及123號之商業大樓及非機動車的泊車間	<p>該物業包括二零零二年建成之七層高商業大樓連地庫及非機動車的泊車間。</p> <p>該物業之總建築樓面面積14,234.55平方米(153,221平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作商業用途。</p>	<p>該物業部分(總建築樓面面積約10,841.60平方米)有多份租約，租約最遲屆滿日期為二零一四年十一月十五日，年租金約為人民幣18,828,000元，不包括公用設施開支。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地管理局於一九九八年六月十五日頒發之房地產權證第(1998)005656號，天鑰橋路111及123號之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積2,673平方米及建築樓面面積14,234.55平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，未指定土地使用期，可作商業用途。
- (2) 根據房地產權證，該物業之土地使用權屬劃撥性質，惟於出售時受政府批准及額外土地出讓金所限制。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可作自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣278,000,000元。
- (3) 吾等於二零零七年十二月十五日發出對該物業於二零零七年七月三十一日的估值報告，吾等於二零零七年七月三十一日並無賦予該物業商業價值。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下之資本值為人民幣278,000,000元。
- (4) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (5) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九八年六月十五日之房地產權證第(1998)005656號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積2,673平方米及建築

樓面面積14,234.55平方米)，土地使用期未指定年期，可作商業用途。該物業第111號之使用權(包括建築樓面面積99.84平方米)已歸屬予上海市公共交通總公司。據城開集團表示，上海市公共交通總公司為上海城開(集團)有限公司之獨立第三方；

- (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；
  - (v) 位於上海市天鑰橋路111及123號之物業已按揭予深圳發展銀行上海閔行支行，按揭額為人民幣90,000,000元；及
  - (vi) 在承按人同意下，上海城開(集團)有限公司有權轉讓及再按揭該物業之房屋所有權。
- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年九月三十日現況下之資本值
16 中國上海市徐匯區高郵路16弄3號之獨立別墅	<p>該物業包括一九九三年建成之三層高獨立別墅。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為347.07平方米(3,736平方呎)。</p>	該物業現正空置。	無商業價值(請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九五年一月二十四日頒發之上海市房地產權證第00691及00692號，位於高郵路16弄1至7號(包括總建築樓面面積2,699.56平方米)之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐匯區城市建設開發總公司，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外地價。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣13,560,000元。
- (3) 吾等於二零零七年十二月十五日發出對該物業於二零零七年七月三十一日的估值報告，吾等於二零零七年七月三十一日並無賦予該物業商業價值。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下之資本值為人民幣13,560,000元。
- (4) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (5) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九五年一月二十四日頒發之上海市房地產權證第00691及00692號，上海市徐匯區城市建設開發總公司已取得該物業(包括建築樓面面積347.07平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐匯區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；

- (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
- (vi) 該物業並無作出任何按揭。
- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
17 中國上海市徐滙區華山路905弄11號之獨立別墅	該物業包括一九九三年建成之三層高獨立別墅。  該物業之總建築樓面面積為353.50平方米(3,805平方呎)。	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九五年一月二十四日頒發之上海市房地產權證第00690號，位於華山路905弄10至12及17至19號(包括總建築樓面面積2,240平方米)之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣14,090,000元。
- (3) 吾等於二零零七年十二月十五日發出對該物業於二零零七年七月三十一日的估值報告，吾等於二零零七年七月三十一日並無賦予該物業商業價值。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年七月三十一日現況下之資本值為人民幣14,090,000元。
- (4) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (5) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九五年一月二十四日之上海市房地產權證第00690號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業(包括建築樓面面積353.30平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；

- (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
- (vi) 該物業並無作出任何按揭。
- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

## 第五類－城開集團於中國持有作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
18 中國上海市徐滙區東安路338弄1號307、602及1501室	<p>該物業包括一九九六年建成之十八層高住宅大樓之三個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為338.48平方米(3,643平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	<p>該物業之一個單位(總建築樓面面積103.22平方米)已出租，租約期由二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日，月租為人民幣1,000元。而其餘部分則為空置。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九七年九月十日頒發之上海市房地產權證第(1997)004344號，位於東安路338弄1號(包括地盤面積2,514.20平方米及總建築樓面面積12,773.12平方米)之多個單位之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司及上海市徐滙房產經營公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質，於出售時須政府批准並支付額外地價。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣3,950,000元(城開集團應佔權益76.47%：人民幣3,020,565元)。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九七年九月十日之上海市房地產權證第(1997)004344號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(現時包括建築樓面面積338.48平方米)，土地使用期未指定年期，可作住宅用途；及
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；

- (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
- (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
19 中國上海市徐匯區武康路280弄80及82號2個連排別墅	<p data-bbox="544 331 863 395">該物業包括二零零二年建成之兩個連排別墅單位。</p> <p data-bbox="544 427 863 523">該物業之總建築樓面面積為354.41平方米(3,815平方呎)。</p> <p data-bbox="544 555 863 710">該物業已獲授土地使用權，年期由二零零零年十一月二十日至二零七零年十一月十九日，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 8,470,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年九月二日頒發之上海市房地產權證第(2002)008630號，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積450平方米及建築樓面面積354.41平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期由二零零零年十一月二十日至二零七零年十一月十九日，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零二年九月二日之上海市房地產權證第(2002)008630號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括總建築樓面面積354.41平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
20 中國上海市徐匯區巨鹿路568弄2、7及10號之4個住宅單位及4個停車位	<p>該物業包括一九九七年至一九九八年期間建成之八層高及十九層高住宅大樓之四個住宅單位及四個停車位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為518.87平方米(5,585平方呎)，包括四個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期分別由二零零四年十一月二十二日至二零六四年五月十五日，可作住宅用途，及由二零零四年十一月二十二日至二零三六年七月一日，可作停車場用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 9,860,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年十一月二十二日頒發之上海市房地產權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總建築樓面面積518.87平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期由二零零四年十一月二十二日至二零六四年五月十五日，可作住宅用途，及由二零零四年十一月二十二日至二零三六年七月一日，可作停車場用途，詳情如下：

證書編號	單位編號	停車場編號	建築樓面面積 (平方米)
(2004)000361	2號第5層A室	10號地庫停車場263號	165.41
(2004)000362	7號第5層C室	10號地庫停車場260號	94.94
(2004)000363	7號第2層A室	10號地庫停車場120號	103.09
(2004)000364	2號第1層B室	10號地庫停車場129號	155.43
<b>總計：</b>			<b>518.87</b>

- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；

- (ii) 根據日期為二零零四年十一月二十二日之上海市房地產權證第(2004)000361、(2004)000362、(2004)000363及(2004)000364號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括總建築樓面面積518.87平方米)之土地使用權及房屋所有權，包括停車場用途；
- (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零五年五月被購入時的收購成本為人民幣3,280,720元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
21 中國上海市浦東 新區南碼頭路 1187及1351弄之 16個商舖	<p data-bbox="544 331 863 421">該物業包括一九九五及一九九七年建成之住宅發展物業之十六個商舖。</p> <p data-bbox="544 459 863 549">該物業之總建築樓面面積為2,620.01平方米(28,202平方呎)。</p> <p data-bbox="544 587 863 678">該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅及商業用途。</p>	<p data-bbox="924 331 1114 549">該物業須受各項租約所限，最後屆滿日期為二零一四年一月十四日，月租為人民幣113,088.33元。</p>	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九九年五月二十四日及二零零四年十一月二十六日頒發之上海市房地產權證第(1999)018730及(2004)134027號，位於南碼頭路1427至1431號、1187及1351弄、昌里東路607至643號(包括總建築樓面面積48,941.51平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期並無指定期限，可作住宅及商業用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣41,440,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期分別為一九九九年五月二十四日及二零零四年十一月二十六日之上海市房地產權證第(1999)018730及(2004)134027號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(現時分別包括建築樓面面積1,688.30平方米及931.71平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及



- (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
22 中國上海市徐滙區三江路301弄73及74號之6個住宅單位	<p>該物業包括一九九八年建成之六層高住宅大樓之六個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為765.72平方米(8,242平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由一九九九年一月八日至二零六九年一月七日，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 7,510,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九九年一月十一日頒發之上海市房地產權證第(1999)000127號，位於三江路301弄73至75號(包括地盤面積1,581平方米及建築樓面面積3,518.28平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期由一九九九年一月八日至二零六九年一月七日，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九九年一月十一日之上海市房地產權證第(1999)000127號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積765.72平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
23 中國上海市徐滙區漕溪二村之3個住宅單位及1個商舖	<p>該物業包括一九九零年代建成之住宅發展物業之三個住宅單位及1個商舖。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為289.07平方米(3,112平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅及商業用途。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局分別於二零零零年八月二十四日及二零零一年四月二十九日頒發之上海市房地產權證第(2000)036350及(2001)033570號，位於漕溪二村201至203及207至212號及漕東支路106至108號之多個單位之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期並無指定期限，可作住宅及商業用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣3,240,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期分別為二零零零年八月二十四日及二零零一年四月二十九日之上海市房地產權證第(2000)036350及(2001)033570號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(現時分別包括建築樓面面積193.18平方米及95.89平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及

- (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
24 中國上海市徐匯區欽洲南路300弄39、41及42號之6個住宅單位	<p>該物業包括一九九四年建成之六層高住宅大樓之六個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為323.78平方米(3,485平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 2,750,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零零年七月十七日頒發之上海市房地產權證第(2000)025701號，欽洲南路300弄7至8、10、17、25至26、31至34、39至42號(包括地盤面積12,127平方米及建築樓面面積17,169.53平方米)之多個單位之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零零年七月十七日之上海市房地產權證第(2000)025701號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(現時包括建築樓面面積323.78平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零六年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
25 中國上海市徐滙區三江路301弄1-5、24、49及57號之14個住宅單位	<p>該物業包括一九九零年代建成之住宅發展物業之14個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為592.73平方米(6,380平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期及用途。</p>	1號602、603、604及605室及57號604室須受各項租約所限，最後屆滿日期為二零零八年六月三十日，月租為人民幣3,500元，而其餘部分則為空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九六年七月三十日頒發之上海市房地產權證第83239號，位於三江路301弄1至17、19至21、24至58及63至68號(包括建築樓面面積35,407.06平方米)之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣5,760,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第83239號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業(現時包括建築樓面面積592.73平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及

(vi) 該物業並無作出任何按揭。

(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
26 中國上海市徐滙區長橋三村80號102室	該物業包括一九九零年代建成之六層高住宅大樓的一個商舖。  該物業之建築樓面面積為54.39平方米(585平方呎)。  該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。	該物業現正空置。	無商業價值(請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九五年八月二十三日頒發之上海市房地產權證第20157號，位於長橋三村第46至52、54至55、58至63、65至67、70至76、80至83、125至131、136、137、145至149及155至159號(包括建築樓面面積30,986.25平方米)之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質，於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣880,000元。
- (3) 據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九五年八月二十三日之上海市房地產權證第20157號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業(包括總建築樓面面積54.39平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；



- (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
- (vi) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照     | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
27 中國上海市徐滙區桂林西街9、14及30弄之12個住宅單位及7個商舖	<p>該物業包括一九九五年建成的六層及八層高住宅大樓的十二個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為896.45平方米(9,649平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	<p>第1及17號已出租，租約期由二零零六年七月一日至二零一一年六月三十日，月租為人民幣25,500元，剩餘部份則空置。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局分別於一九九五年十一月二十七日、一九九六年二月二十九日及一九九六年五月三十日頒發之上海市房地產權證第01227、82750及82854號，位於桂林西街14弄1號、30弄1至27號及9弄1至55號之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，土地使用期並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質，於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣9,840,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第01227、82750及82854號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積896.45平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益。
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；

- (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
- (vi) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
28 中國上海市徐滙區東泉路50、51及105弄之3個住宅單位	<p>該物業包括一九九零年代建成的住宅發展物業的三個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為138.79平方米(1,494平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九六年七月三十日頒發之上海市房地產權證第83163、83164及83235號，位於東泉路50弄1至21、23至25及27至30號、51弄1至26號、105弄1至38號之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質，於出售時須政府批准及於出售時支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣1,190,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九六年七月三十日之上海市房地產權證第83163、83164及83235號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業(包括建築樓面面積138.79平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益。
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及

(vi) 該物業並無作出任何按揭。

(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
29 中國上海市徐滙區太原路105弄1號及永嘉路425號之3個住宅單位	<p>該物業包括於一九九五年及一九九六年建成之六層高住宅大樓之三個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積543.87平方米(5,854平方呎)。</p> <p>101及102室已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途，而303室之土地使用權則已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	<p>該物業須受各項租約所限，最後屆滿日期為二零一一年三月十九日，月租為人民幣13,300元。</p>	<p>人民幣 5,730,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九八年九月二十八日及二零零一年一月二十日頒發之三份上海市房地產權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總地盤面積227.70平方米及總建築樓面面積543.87平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期並無指定期限，可作住宅用途，詳情如下：

證書編號	土地 使用期類型	地點	停車場 建築樓面面積 (平方米)	分攤 地盤面積 (平方米)	建築樓面 面積 (平方米)
(1998)010783	劃撥	位於永嘉路425號303室	—	84.10	196.53
(2001)000472	出讓	太原路105弄1號102室 及18號車位	35.35	79.40	192.07
(2001)000473	出讓	太原路105弄1號101室 及20號車位	35.35	64.20	155.27
總計：			<u>70.70</u>	<u>227.70</u>	<u>543.87</u>

根據上海市房地產權證第(1998)010783號，303室屬於劃撥性質，於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣3,250,000元。

- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。

- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第31000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九八年九月二十八日及二零零一年一月二十日之上海市房地產權證第(1998)010783、(2001)000472及(2001)000473號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積543.87平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 上海市房地產權證第(1998)010783號之土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 上海市房地產權證第(1998)010783號之部份物業之建築樓面面積約為196.53平方米。該部份物業之土地使用權屬劃撥性質。於估值該物業時，吾等並無賦予該部份物業商業價值。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照     | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
30 中國上海市徐滙區吳興路25弄之12個住宅單位	<p>該物業包括於一九九五年建成之七、八及十層高住宅大樓之十二個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積1,831.21平方米(19,711平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期分別由二零零零年九月十一日至二零零二年九月二日及由二零零零年十二月十九日至二零零六年九月二日，可作住宅用途。</p>	2號102室已出租，租約期由二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日，月租為人民幣9,522元，而其餘部份則為空置。	人民幣 43,070,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發之十二份上海市房地產權證，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總地盤面積543.80平方米及總建築樓面面積1,831.21平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司作住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	單位編號/座數	分攤地盤 面積 (平方米)	建築樓面 面積 (平方米)	土地 使用期
(2000)006821	二零零零年十月二十四日	6號101室	43.60	143.93	由二零零零年九月十一日至二零零六年九月二日
(2000)006822	二零零零年十月二十四日	5號201室	52.40	179.33	由二零零零年九月十一日至二零零六年九月二日
(2000)006823	二零零零年十月二十四日	8號401室	46.40	151.16	由二零零零年九月十一日至二零零六年九月二日
(2000)006827	二零零零年十月二十四日	6號302室	52.40	180.77	由二零零零年九月十一日至二零零六年九月二日
(2000)006830	二零零零年十月二十四日	9號202室	46.40	152.63	由二零零零年九月十一日至二零零六年九月二日
(2000)006832	二零零零年十月二十四日	3號101室	36.10	114.65	由二零零零年九月十一日至二零零六年九月二日
(2000)007882	二零零零年十二月四日	8號302室	49.60	162.14	由二零零零年九月十一日至二零零六年九月二日
(2000)007883	二零零零年十二月四日	4號202室	38.40	120.30	由二零零零年九月十一日至二零零六年九月二日
(2001)000174	二零零一年一月九日	1號501室	49.40	186.91	由二零零零年十二月十九日至二零零六年九月二日
(2001)000180	二零零一年一月九日	4號502室	38.40	120.30	由二零零零年十二月十九日至二零零六年九月二日



證書編號	頒發日期	單位編號/座數	分攤地盤 面積 (平方米)	建築樓面 面積 (平方米)	土地 使用期
(2001)000182	二零零一年一月九日	6號201室	53.10	180.44	由二零零零年十二月十九日 至二零六二年九月二日
(2001)000183	二零零一年一月九日	2號102室	37.60	138.65	由二零零零年十二月十九日 至二零六二年九月二日
總計：			<u>543.80</u>	<u>1,831.21</u>	

- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
- (ii) 根據日期為二零零零年十月二十四日、二零零零年十二月四日及二零零一年一月九日之十二份上海市房地產權證第(2000)006821、(2000)006822、(2000)006823、(2000)006827、(2000)006830、(2000)006832、(2000)007882、(2000)007883、(2001)000174、(2001)000180、(2001)000182及(2001)000183號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(包括總建築樓面面積1,831.21平方米)；
- (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照     | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
31 中國上海市徐匯區虹橋路178弄2號之2個住宅單位及2個車位	<p>該物業包括於二零零二年建成之二十七層高住宅大樓之兩個住宅單位及兩個停車位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積371.94平方米(4,004平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 6,430,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年二月十日頒發之上海市房地產權證第(2003)004378號，虹橋路178弄2號之土地使用權及房屋所有權(包括總地盤面積194平方米及總樓面面積985.74平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零三年二月十日之上海市房地產權證第(2003)004378號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(包括建築樓面面積371.94平方米)，土地使用權並無指定之年期，可作住宅用途；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零二年十二月被購入時的收購成本為人民幣2,963,580元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
32 中國上海市徐滙區南丹東路168弄及天鑰橋路318號之9個住宅單位、1個會所及229個車位	<p>該物業包括於二零零六年建成之十八至三十層高住宅大樓之九個住宅單位、一個會所及229個單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積2,734.84平方米(29,438平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零一年六月十二日至二零七一年六月十一日，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 112,390,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年三月二十一日頒發之上海市房地產權證第(2006)004901號，南丹東路168弄1至9號及天鑰橋路318號之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積21,587平方米及建築樓面面積89,087.85平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期由二零零一年六月十二日至二零七一年六月十一日，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零六年三月二十一日之上海市房地產權證第(2006)004901號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(包括建築樓面面積2,734.84平方米及229個停車位)，土地使用期由二零零一年六月十二日至二零七一年六月十一日，可作住宅用途；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
33 中國上海市徐滙區三江路88弄1至21號及32至68號(雙號)之1個會所、一個辦公室大樓及多個商舖	<p>該物業包括二零零四年建成之住宅發展物業之一個會所、一個辦公室大樓及多個商舖。</p> <p>該物業之總建築樓面面積5,706.79平方米(61,428平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零一年十一月二十日至二零七一年十一月二十日，可作住宅用途。</p>	會所及36至60號及64號須受各項租約所限，最後屆滿日期為二零一一年十月三十日，月租為人民幣68,500元。	人民幣 72,090,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年七月七日頒發之上海市房地產權證第(2004)025780號，位於三江路88弄1至21號及32至68號(雙號)多個單位之土地使用權及房屋所有權(包括建築樓面面積129,501.26平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期由二零零一年十一月二十日至二零七一年十一月二十日，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零四年七月七日之上海市房地產權證第(2004)025780號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之土地使用權及房屋所有權(包括建築樓面面積5,706.79平方米)，土地使用期由二零零一年十一月二十日至二零七一年十一月二十日，可作住宅用途；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業已按揭予交通銀行上海分行，按揭額為人民幣55,000,000元，按揭期由二零零六年八月二十五日至二零零九年八月二十日。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
34 中國上海市徐滙區桂林西街14弄之3個住宅單位	該物業包括一九九三年建成之六層高住宅大樓之三個住宅單位。	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))
	該物業之總建築樓面面積為130.24平方米(1,402平方呎)。		
	該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。		

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零零年十一月二十七日頒發之上海市房地產權證第(2000)060411號，位於桂林西街14弄2至20號(包括地盤面積16,871.20平方米及建築樓面面積18,739平方米)之多個單位之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣1,280,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2006)060411號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積130.24平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。

- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
35 中國上海市徐滙區中山南二路1057弄4號308室	<p>該物業包括一九九四年建成之二十四層高住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為54.37平方米(585平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	<p>該物業已出租，租約期由二零零七年九月七日至二零零八年九月五日，月租為人民幣1,100元。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九八年八月二十八日頒發之上海市房地產權證第(1998)008978號，位於中山南二路1057弄1、6、4、7號(包括地盤面積8,081平方米及建築樓面面積46,787.14平方米)之多個單位之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣540,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(1998)008978號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積54.37平方米)之房屋所有權，並無指定之年期；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。

- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
36 中國上海市徐匯區冠生園路204號703室	<p>該物業包括於一九九五年建成之七層高住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積55.81平方米(601平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年五月八日頒發之上海市房地產權證第(2003)014983號，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括分攤地盤面積8平方米及建築樓面面積55.81平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣520,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2003)014983號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之房屋所有權(包括建築樓面面積55.81平方米)；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零二年十二月被購入時的收購成本為人民幣171,871元。

- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
37 中國上海市徐滙區天鑰橋路191弄之2個住宅單位	<p>該物業包括於一九九一年建成之十八層高住宅大樓之兩個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積130.72平方米(1,407平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十月十八日頒發之上海市房地產權證第(2005)030836及(2005)030837號，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括分攤地盤面積7.1平方米及建築樓面面積130.72平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣1,790,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2005)030836及(2005)030837號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之房屋所有權(包括建築樓面面積130.72平方米)，土地使用權並無指定之年期；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。

(5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零五年九月被購入時的收購成本為人民幣1,686,620元。

(6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
38 中國上海市徐匯區廣元西路629號505室	<p data-bbox="544 331 863 421">該物業包括一九九五年建成之住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p data-bbox="544 459 863 519">該物業之總建築樓面面積82.71平方米(890平方呎)。</p> <p data-bbox="544 557 863 612">該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年五月二十五日頒發之上海市房地產權證第(2005)020018號，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括分攤地盤面積15.9平方米及建築樓面面積82.71平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣870,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2005)020018號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積82.71平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。

- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
39 中國上海市徐滙區天鑰橋路380弄59號904室	該物業包括二零零零年建成之住宅大樓的一個住宅單位。  該物業之總建築樓面面積為145.51平方米(1,566平方呎)。  該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期。	該物業現正空置。	人民幣 2,120,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年七月三十一日頒發之上海市房地產權證第(2006)019546號，該物業之土地使用權及房屋所有權(包括分攤地盤面積31.7平方米及建築樓面面積145.51平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2006)019546號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積145.51平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零四年五月被購入時的收購成本為人民幣515,840元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
40 中國上海市徐滙區桂林西街15弄之2個住宅單位	該物業包括一九九零年代建成之住宅大樓之兩個住宅單位。	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))
	該物業之總建築樓面面積為102.74平方米(1,106平方呎)。		
	該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。		

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年五月二十一日頒發之上海市房地產權證第(2003)017985號，該物業之房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣1,010,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2003)017985號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積102.74平方米)之房屋所有權，並無指定之年期；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。



(5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零二年十一月被購入時的收購成本為人民幣48,507元。

(6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
41 中國上海市徐滙區宜山路50及60弄之2個住宅單位	<p>該物業包括一九九零年代建成之七層高住宅大樓之兩個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為110.53平方米(1,190平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	<p>該物業須受各項租約所限，最後屆滿日期為二零零八年七月十八日，月租為人民幣2,000元。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年一月二十四日頒發之上海市房地產權證第(2005)004900及(2005)004902號，該物業之房屋所有權(包括分攤地盤面積16.4平方米及建築樓面面積110.53平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣1,280,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2005)004900及(2005)004902號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積110.53平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業被購入時並無收購成本。

- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年九月三十日現況下之資本值
42 中國上海市徐滙區華容路111弄1號106室	<p>該物業包括一九九七年建成之十八層高住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為63.09平方米(679平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	<p>該物業已出租，租約期由二零零七年九月十日至二零零八年九月九日，月租為人民幣1,500元。</p>	<p>無商業價值(請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年七月二十九日頒發之上海市房地產權證第(2006)019039號，該物業之房屋所有權(包括分攤地盤面積3.2平方米及建築樓面面積63.09平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外地價及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣630,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2006)019039號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積63.09平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。

(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
43 中國上海市徐滙區東安五村13號302室	<p>該物業包括一九八九年建成之六層高住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為37.23平方米(401平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	<p>該物業已出租，租約期由二零零五年十一月一日至二零零八年十二月三十一日，月租為人民幣400元。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年五月十二日頒發之上海市房地產權證第(2005)018016號，該物業之房屋所有權(包括分攤地盤面積6.2平方米及建築樓面面積37.23平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣370,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2005)018016號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積37.23平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業被購入時並無收購成本。

- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
44 中國上海市徐匯區桂林西街30弄28號204及602室	<p>該物業包括於一九九零年代建成之住宅大樓之兩個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積124.12平方米(1,336平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 1,220,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零一年三月二十九日頒發之上海市房地產權證第(2001)022323號，桂林西街30弄28號多個單位之土地使用權及房屋所有權(包括地盤面積85.10平方米及建築樓面面積308.05平方米)已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2001)022323號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積124.12平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有



			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
45 中國上海市徐滙區石龍路117至123號之多個商舖	<p>該物業包括一九九四年完成之住宅發展物業之多個商舖。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為174.72平方米(1,881平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零五年三月十四日至二零四五年三月十三日，可作商業用途。</p>	<p>該物業須受各項租約所限，最後屆滿日期為二零一零年十月三十日，月租為人民幣13,200元。</p>	<p>人民幣 2,990,000元</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發之上海市房地產權證第(2005)014908號，位於石龍路117至123號(包括地盤面積93平方米及建築樓面面積524.17平方米)之多個單位之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用期由二零零五年三月十四日至二零四五年三月十三日，可作商業用途。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2005)014908號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積174.72平方米)之房屋所有權，土地使用期由二零零五年三月十四日至二零四五年三月十三日；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無所出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
46 中國上海市徐滙區石龍路101至115號及東泉路5、68及72號之多個商舖	<p>該物業包括一九九四年建成之住宅發展物業之多個商舖。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為559.64平方米(6,024平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	<p>該物業須受各項租約所限，最後屆滿日期為二零零一年五月十四日，月租為人民幣26,530元。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局分別於二零零二年十月二十三日及二零零零年十一月七日頒發之上海市房地產權證第(2002)032246、(2000)054050、(2000)054073及(2000)054074號，位於石龍路101至115號及東泉路5、68及72號之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣9,490,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第(2002)032246、(2000)054050、(2000)054073及(2000)054074號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積559.64平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。

(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年九月三十日現況下之資本值
47 中國上海市徐滙區漕溪北路玉蘭花苑4及5號之7個住宅單位	<p>該物業包括一九九二年建成之住宅發展物業之多個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為467.65平方米(5,034平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	<p>該物業已出租，租約期由二零零六年九月一日至二零零八年八月三十一日，月租為人民幣4,100元。</p>	<p>無商業價值(請看附註(2))</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九四年六月二十三日頒發之上海市房地產權證第00421及00422號，位於漕溪北路玉蘭花苑4至5號(包括總建築樓面面積22,067.57平方米)之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，土地使用權並無指定期限。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣5,550,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第00421及00422號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業(包括建築樓面面積467.65平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及

(vi) 該物業並無作出任何按揭。

(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年九月三十日現況下之資本值
48 中國上海市徐滙區高安路30號之2個商舖	<p>該物業包括一九九零年代建成之住宅大樓之兩個商舖。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為143.94平方米(1,549平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九六年二月二十九日頒發之上海市房地產權證第0080237號，位於高安路30號之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，土地使用權並無指定期限。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣2,880,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第0080237號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業(包括建築樓面面積143.94平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (vi) 該物業並無作出任何按揭。

- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
49 中國上海市徐滙區高安路47弄1號203及2403室	<p>該物業包括一九九零年代建成之住宅大樓之兩個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為58.60平方米(631平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發之上海市房地產權證第80238號，位於高安路47弄1號之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣910,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證第80238號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業(包括建築樓面面積58.60平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (vi) 該物業並無作出任何按揭。



(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
50 中國上海市徐滙區樂山路35號四層南部	<p>該物業包括一九九零年代建成之辦公室大樓之第4層部分。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為1,106平方米(11,905平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於一九九六年七月三十日頒發之上海市房地產權證第0083133號，位於樂山路35號(包括建築樓面面積1,106平方米)之多個單位之房屋所有權已歸屬予上海市徐滙區城市建設開發總公司，土地使用權並無指定期限，可作辦公室用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣9,040,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為一九九六年七月三十日之上海市房地產權證第0083133號，上海市徐滙區城市建設開發總公司已取得該物業(包括建築樓面面積1,106平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司已取得上海市徐滙區城市建設開發總公司之全部權利及權益；
  - (iv) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (v) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及

(vi) 該物業並無作出任何按揭。

(5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
51 中國上海市徐匯區肇嘉濱路99弄1至2號之1個車位	該物業包括二零零三年完成之住宅發展物業之一個車位。  該物業已獲授土地使用權，年期由二零零二年十一月五日至二零五一年六月七日。	該物業現正空置。	人民幣 180,000元

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年九月三十日頒發之上海市房地產權證第(2003)034105號，位於肇嘉濱路99弄1至2號及91至97號(單號)(包括地盤面積2,901平方米及建築樓面面積20,360.96平方米)之多個單位之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司及上海年平房地產開發有限公司，土地使用期由二零零二年十一月五日至二零五一年六月七日。
- (2) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零三年九月三十日之上海市房地產權證第(2003)034105號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括一個車位)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權於指定期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
52 中國上海市徐滙區裕德路45弄21號801室	該物業包括一九九五年建成之十七層高住宅大樓之一個住宅單位。  該物業之建築樓面面積為89.33平方米(962平方呎)。	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年九月二十九日頒發之上海市房地產權證(2006)023293號，該物業(包括建築樓面面積89.33平方米)之房屋所有權已歸屬予上海城開(集團)有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣1,050,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零六年九月二十九日之上海市房地產權證第(2006)023293號，上海城開(集團)有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積89.33平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開(集團)有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零四年一月被購入時的收購成本為人民幣696,774元。

(6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年九月三十日現況下之資本值
53 中國上海市之多個有使用權依據的房屋	該物業包括一九九零年代建成之多個單位。	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

附註：

- (1) 據城開集團表示，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之使用權。該物業之詳情概述如下：

地點	用途	使用面積 (平方米)	建築樓面面積 (平方米)
石門二路503號1607室	住宅		103.00
龍川北路4號103室	住宅	67.00	
西湖苑(西湖路)21號101室	住宅	17.50	35.93
新華路329弄28號	住宅	14.20	
肇嘉濱路383號804室	住宅	16.10	
永康路141弄23號101室	零售	33.10	
陸家濱路1382弄47號701室	住宅	20.00	41.59
冠生園路西薛家宅63室	住宅	109.71	
龍南五村20號202室	住宅		69.87
東安路230弄10號24室	住宅	21.70	
田林14村114號304室	住宅	17.30	
泰安路85號501室	住宅	20.00	
田林11村19號301室	住宅	26.10	
裕德路45弄11號108室	住宅		65.14

- (2) 截至估值日，該物業之上海市房地產權證仍未取得。然而，假設已取得該物業之合法業權及該物業可自由轉讓，該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣7,460,000元。
- (3) 根據日期為二零零七年七月三十一日的營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據日期為二零零七年七月三十一日之營業執照第310000000043933號，上海城開(集團)有限公司成立之營業期由一九九六年四月三十日開始，並無期限。現時的註冊資本為人民幣301,330,000元；及
- (ii) 根據單位住房調用單或住房調配單，上海城開(集團)有限公司已取得該物業之使用權。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，不能取得該物業之上海市房地產權證。

- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	無
單位住房調用單或住房調配單	有
營業執照	有



			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
54 中國上海市徐匯區龍川北路723、725及727號之3個商舖	<p>該物業包括約於二零零零年建成之六層高住宅大樓之3個商舖。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為119.34平方米(1,285平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期由二零零三年五月十四日至二零七二年一月四日，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 1,980,000元  (城開集團應佔 95%權益：人民 幣1,881,000元)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發之上海市房地產權證，位於龍川北路723至727、731至735號及羅城路570弄29至32號(包括地盤面積3,131平方米及建築樓面面積4,991.91平方米)之多個單位之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海石龍工業區聯合發展有限公司，土地使用期由二零零三年五月十四日至二零七二年一月四日，可作住宅用途。
- (2) 截至估值日，上海石龍工業區聯合發展有限公司已轉讓該物業之房屋所有權予上海城開住宅安置有限公司，並已支付全部金額，惟轉名手續尚未辦理。
- (3) 根據日期為二零零六年四月二十六日之營業執照第310104018481號，上海石龍工業區聯合發展有限公司成立之營業期由一九九三年八月二日至二零零七年十一月二十六日。現時註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第310104018481號，上海石龍工業區聯合發展有限公司成立於一九九三年八月二日，營業期由一九九三年八月二日至二零零七年十一月二十六日，並由上海城開(集團)有限公司擁有95%權益。現時註冊資本為人民幣20,000,000元；
  - (ii) 根據上海市房地產權證，上海石龍工業區聯合發展有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積119.34平方米)之房屋所有權；惟該物業之房屋所有權已轉讓予上海城開住宅安置有限公司及轉名手續尚未辦理，因此上海石龍工業區聯合發展有限公司無權於指定期內使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iii) 該物業並無作出任何按揭。

- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
55 中國上海市徐匯區龍川北路及羅城路之工業區	<p>該物業包括建於一幅土地上之臨時工業區地塊，地盤面積約為62,357平方米。</p> <p>該物業之建築樓面面積為25,363平方米(273,007平方呎)。</p> <p>城開集團仍未取得土地使用權。</p>	<p>該物業已出租，並無指定年期，月租為人民幣366,666.67元。</p>	<p>無商業價值 (請看附註(1))</p>

## 附註：

- (1) 截至估值日，該物業之上海市房地產權證仍未取得。然而，假設已取得該物業之合法業權及該物業可自由轉讓，該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣88,000,000元(城開集團應佔95%權益：人民幣83,600,000元)。
- (2) 根據日期為二零零六年四月二十六日之營業執照第310104018481號，上海石龍工業區聯合發展有限公司成立之營業期由一九九三年八月二日至二零零七年十一月二十六日。現時註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第310104018481號，上海石龍工業區聯合發展有限公司成立於一九九三年八月二日，營業期由一九九三年八月二日至二零零七年十一月二十六日，並由上海城開(集團)有限公司擁有95%權益。現時註冊資本為人民幣20,000,000元；及
  - (ii) 基於上海石龍工業區聯合發展有限公司仍未取得業權文件或批准，上海石龍工業區聯合發展有限公司仍未取得該物業之土地使用權及須維持該物業之現況，直至政府將收回土地使用權為止。此外，上海石龍工業區聯合發展有限公司將獲補償金。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，不能取得該物業之上海市房地產權證。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	無
營業執照	有

			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
56 中國上海市徐滙區虹梅路2666弄1號603室	該物業包括一九九五年建成之六層高住宅大樓之一個單位。  該物業之建築樓面面積62.65平方米(674平方呎)。  該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。	該物業現正空置。	人民幣 520,000元  (城開集團應佔 51%權益： 人民幣 265,200元)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年二月十二日頒發之上海市房地產權證第(2003)004613號，位於虹梅路2666弄1號兩個單位(包括分攤地盤面積63.8平方米及建築樓面面積122.81平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 貴公司法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零三年二月十二日之上海市房地產權證第(2003)004613號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積62.65平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年七月被購入時的收購成本為人民幣142,079元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
57 中國上海市徐滙區華涇路1000弄50號之2個住宅單位	<p>該物業包括一九九六年完成之六層高住宅大樓之兩個單位。</p> <p>該物業之建築樓面面積144.16平方米(1,552平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣970,000元 (城開集團應佔51%權益： 人民幣494,700元)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十一月二十七日頒發之上海市房地產權證第(2002)035895號，位於華涇路1000弄50號多個單位(包括地盤面積223.70平方米及建築樓面面積403.20平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 貴公司法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零二年十一月二十七日之上海市房地產權證第(2002)035895號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積144.16平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年七月被購入時的收購成本為人民幣326,930元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
58 中國上海市徐匯區老滬閔路1296弄之1個住宅單位	該物業包括一九九四年建成之六層高住宅大樓之住宅單位。  該物業之總建築樓面面積38.68平方米(416平方呎)。  該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。	該物業現正空置。	人民幣 250,000元  (城開集團應佔 51%權益： 人民幣 127,500元)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十一月二十七日頒發之上海市房地產權證第(2002)035896號，位於老滬閔路1296弄2、3、4、10、26及38號多個單位(包括地盤面積101.21平方米及建築樓面面積577.40平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 貴公司法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零二年十一月二十七日之上海市房地產權證第(2002)035896號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積38.68平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年七月被購入時的收購成本為人民幣87,719元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授出情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
59 中國上海市徐滙區沙家濱路38弄3號401室	該物業包括二零零零年建成之六層高住宅大樓之一個住宅單位。  該物業之建築樓面面積85.86平方米(924平方呎)。  該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。	該物業現正空置。	人民幣 590,000元  (城開集團應佔 51%權益： 人民幣 300,900元)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年二月十二日頒發之上海市房地產權證第(2003)004614號，位於沙家濱路38弄3、4、5及35號多個單位(包括地盤面積993.50平方米及建築樓面面積1,747.44平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零三年二月十二日之上海市房地產權證第(2003)004614號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積85.86平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年七月被購入時的收購成本為人民幣194,716元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

		於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
60 中國上海市徐匯區梅隴八村23號1008及1508室	該物業包括一九九三年建成之十八層高住宅大樓之兩個住宅單位。  該物業之總建築樓面面積162.62平方米(1,750平方呎)。  該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。	該物業現正空置。	人民幣 1,370,000元  (城開集團應佔 51%權益： 人民幣 698,700元)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年四月九日頒發之上海市房地產權證第(2003)009964號，該物業(包括分攤地盤面積8.80平方米及建築樓面面積162.62平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零三年四月九日之上海市房地產權證第(2003)009964號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括分攤地盤面積8.80平方米及建築樓面面積162.62平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年七月被購入時的收購成本為人民幣368,795元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證  
營業執照

有  
有



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
61 中國上海市徐匯區羅秀二村23號602室	<p>該物業包括一九九五年建成之六層高住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積84.28平方米(907平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	<p>人民幣 670,000元</p> <p>(城開集團應佔 51%權益： 人民幣 341,700元)</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零二年十一月二十七日頒發之上海市房地產權證第(2002)035897號，位於羅秀二村11、23、27、30及31號多個單位(包括地盤面積291.9平方米及建築樓面面積495.33平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零二年十一月二十七日之上海市房地產權證第(2002)035897號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積84.28平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年七月被購入時的收購成本為人民幣191,132元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
62 中國上海市奉賢區西渡鎮鴻寶一村7幢115號602室	<p>該物業包括一九九四年建成之六層高住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積為68.5平方米(737平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	<p>人民幣 210,000元</p> <p>(城開集團應佔 51%權益：人民 幣107,100元)</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年九月十八日頒發之上海市房地產權證第(2003)016445號，該物業(包括建築樓面面積68.5平方米)之房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立於一九九七年三月十八日，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零三年九月十八日之上海市房地產權證第(2003)016445號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積68.5平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年十一月被購入時的收購成本為人民幣177,500元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
63 中國上海市奉賢區西渡鎮之7個住宅單位	<p>該物業包括於一九九四年及一九九五年期間建成在西渡鎮之七個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積519.64平方米(5,593平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發之七份上海市房地產權證，該物業(包括總分攤地盤面積265.30平方米及總建築樓面面積519.64平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途，詳情如下：

證書編號	頒發日期	地址	完成年份	分攤地盤 面積 (平方米)	建築樓面 面積 (平方米)
(2003)015318	二零零三年 九月三日	水閘小區16幢65號502室	一九九四年	36.50	70.75
(2003)015791	二零零三年 九月五日	巨龍台灣城1幢1號502室	一九九五年	40.40	63.58
(2003)016175	二零零三年 九月十二日	肖塘新村16幢42號501室	一九九五年	35.90	57.82
(2003)017251	二零零三年 九月二十九日	鴻寶二村30幢326號502室	一九九五年	50.30	79.03
(2003)017486	二零零三年 十月九日	水閘小區24幢46號202室	一九九四年	41.00	80.62
(2003)017687	二零零三年 十月十四日	閘園二村6幢26號302室	一九九五年	36.00	83.79
(2003)017694	二零零三年 十月十四日	鴻寶新村3幢8號602室	一九九五年	25.20	84.05
總計：				<u>265.30</u>	<u>519.64</u>

- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣1,620,000元(城開集團應佔51%權益：人民幣826,200元)。

- (3) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
- (ii) 根據七份上海市房地產權證第(2003)015318、(2003)015791、(2003)016175、(2003)017251、(2003)017486、(2003)017687及(2003)017694號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(分別包括分攤地盤面積265.30平方米及總建築樓面面積519.64平方米)之土地使用權及房屋所有權；
- (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
- (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零三年十一月被購入時的收購成本為人民幣1,435,238元。
- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照     | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
64 中國上海市閔行區航華一村143、153及155號之14個住宅單位	<p>該物業包括一九九三年建成之住宅發展物業之十四個住宅單位。</p> <p>該物業之總建築樓面面積869.30平方米(9,357平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已劃撥，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	無商業價值 (請看附註(2))

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十月十三日頒發之十四份上海市房地產權證，該物業(包括總建築樓面面積869.30平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途，詳情如下：

證書編號	單位	座數	建築樓面面積 (平方米)
(2005)075313	404	155	54.85
(2005)074816	501	153	54.85
(2005)074817	301	153	54.85
(2005)074827	604	155	54.85
(2005)074829	201	153	54.85
(2005)074830	603	153	71.75
(2005)074831	602	155	71.75
(2005)074832	603	155	71.75
(2005)074833	201	155	54.85
(2005)074834	602	143	71.75
(2005)074835	603	143	71.75
(2005)074836	401	153	54.85
(2005)074837	501	155	54.85
(2005)074838	602	153	71.75

總計：869.30

- (2) 根據上述上海市房地產權證，該物業之土地使用權屬於劃撥性質、於出售時須政府批准並支付額外土地出讓金。然而，假設已取得政府批准、已支付額外土地出讓金及該物業可自由轉讓，則該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣6,170,000元(城開集團應佔51%權益：人民幣3,146,700元)。
- (3) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (4) 貴公司法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零五年十月十三日之十四份上海市房地產權證第(2005)075313、(2005)074816、(2005)074817、(2005)074827、(2005)074829、(2005)074830、(2005)074831、(2005)074832、(2005)074833、(2005)074834、(2005)074835、(2005)074836、(2005)074837及(2005)074838號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括總建築樓面面積869.30平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；
  - (iv) 土地使用權屬劃撥性質。於該物業之所有權轉讓時，須經相關政府批准及承授方應繳納土地使用權出讓金。轉讓房地產所獲收益中的土地收益應上繳政府或作其他處理；及
  - (v) 該物業並無作出任何按揭。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零五年八月被購入時的收購成本為人民幣5,541,787元。
- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
- |          |   |
|----------|---|
| 上海市房地產權證 | 有 |
| 營業執照     | 有 |

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年
			九月三十日 現況下之資本值
65 中國上海市閔行區銀都路3118弄4區26號101室	<p>該物業包括一九九五年建成之六層高住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之建築樓面面積54.53平方米(587平方呎)。</p> <p>該物業之土地使用權已轉讓，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	<p>人民幣380,000元</p> <p>(城開集團應佔51%權益：人民幣193,800元)</p>

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年十月十八日頒發之上海市房地產權證第(2005)075512號，該物業(包括建築樓面面積54.53平方米)之房屋所有權已歸屬予上海城開住宅安置有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為一九九七年三月十八日之營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司成立之營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日。現時註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041003420號，上海城開住宅安置有限公司於一九九七年三月十八日成立，營業期由一九九七年三月十八日至二零二七年三月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有51%權益。現時註冊資本為人民幣10,000,000元；
  - (ii) 根據日期為二零零五年十月十八日之上海市房地產權證第(2005)075512號，上海城開住宅安置有限公司已取得該物業(包括建築樓面面積54.53平方米)之房屋所有權；
  - (iii) 上海城開住宅安置有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零五年十一月被購入時的收購成本為人民幣387,439元。
- (5) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：
 

上海市房地產權證	有
營業執照	有

			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
66 中國上海市徐滙區烏魯木齊南路228號403室	<p>該物業包括一九九六年建成之十一層高住宅大樓之一個住宅單位。</p> <p>該物業之建築樓面面積為158.89平方米(1,710平方呎)。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，並無指定之年期，可作住宅用途。</p>	該物業現正空置。	人民幣 2,490,000元  (城開集團應佔 60%權益： 人民幣 1,494,000元)

## 附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零零年一月十三日頒發之上海市房地產權證第(2000)001017號，該物業(包括分攤地盤面積35.40平方米及建築樓面面積158.89平方米)之土地使用權及房屋所有權已歸屬予新上海國際商城發展有限公司，土地使用權並無指定期限，可作住宅用途。
- (2) 根據日期為二零零七年八月十六日之營業執照第3101041015183號，新上海國際商城發展有限公司成立之營業期由一九九二年九月十八日至二零二七年五月十七日。現時註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101041015183號，新上海國際商城發展有限公司成立之營業期由一九九二年九月十八日至二零二七年五月十七日，並由上海城開(集團)有限公司擁有60%權益。現時註冊資本為人民幣100,000,000元；
  - (ii) 根據房地產權證第(2000)001017號，新上海國際商城發展有限公司已取得該物業(包括分攤地盤面積35.40平方米及建築樓面面積158.89平方米)之土地使用權及房屋所有權；
  - (iii) 新上海國際商城發展有限公司有權使用、轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iv) 該物業並無作出任何按揭。
- (4) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	有
營業執照	有



			於二零零七年 九月三十日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
67 中國上海市閔行區平陽路1375弄之16個住宅單位	該物業包括約於二零零零年建成之住宅發展物業之十六個住宅單位。  該物業之總建築樓面面積為1,275.32平方米(13,727平方呎)。	該物業現已空置。	無商業價值 (請看附註(1))

## 附註：

- (1) 截至估值日，該物業之上海市房地產權證仍未取得。然而，假設已取得該物業之合法業權及該物業可自由轉讓，該物業於二零零七年九月三十日現況下之資本值為人民幣11,150,000元(城開集團應佔90%權益：人民幣10,035,000元)。
- (2) 根據日期為二零零六年五月十七日之營業執照第3101121030958號，上海萬源房地產開發有限公司成立之營業期由一九九九年五月十七日至二零一四年五月十六日。現時註冊資本為人民幣300,000,000元。
- (3) 貴公司之法律顧問向吾等提供對該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (i) 根據營業執照第3101121030958號，上海萬源房地產開發有限公司成立之營業期由一九九九年五月十七日至二零一四年五月十六日，並由上海城開(集團)有限公司擁有90%權益。現時註冊資本為人民幣300,000,000元；
  - (ii) 上海萬源房地產開發有限公司僅可使用該物業作拆遷及安置。基於城開集團仍未取得業權文件，上海萬源房地產開發有限公司不可轉讓、租賃及抵押該物業之土地使用權及房屋所有權；及
  - (iii) 根據配套商品房供應協議，上海城開(集團)有限公司已支付該物業之所有款項予上海城投資產經營有限公司及轉讓該物業予上海萬源房地產開發有限公司。
- (4) 據上海城開(集團)有限公司表示，該物業於二零零六年一月被購入時的收購成本為人民幣4,156,075元。
- (5) 據上海城開(集團)有限公司表示，不能取得該物業之上海市房地產權證。
- (6) 根據中國法律意見及由城開集團提供之資料，業權及主要證書、批文及許可證之授予情況如下：

上海市房地產權證	無
配套商品房供應協議	有
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則而列載的詳細資料，旨在提供有關本集團的資料。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

(a) 於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部涵義）股份及相關股份或債券證權益中擁有的權益或淡倉，根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須通知本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條須列入本公司按該條例存置之登記冊；或根據標準守則須通知本公司及聯交所者如下：

### (i) 於本公司股份及相關股份之權益

- 本公司普通股

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份的數目	佔已發行 股本百分比
蔡來興	實益擁有人	個人	4,000,000	0.37%
蔡育天	實益擁有人	個人	280,000	0.03%
呂明方	實益擁有人	個人	1,822,000	0.17%
丁忠德	實益擁有人	個人	530,000	0.05%
周杰	實益擁有人	個人	307,000	0.03%
錢世政	實益擁有人	個人	479,000	0.04%
姚方	實益擁有人	個人	180,000	0.02%
唐鈞	實益擁有人	個人	30,000	0.003%

上述權益皆為好倉權益。

- 本公司購股期權

董事姓名	身份	授出日期	每股 行使價 港元	持有購股 期權數目	佔已發 行股本 百分比
蔡來興	實益擁有人	二零零五年九月二日	14.89	800,000	0.07%
蔡育天	實益擁有人	二零零六年五月二日	17.10	940,000	0.09%
呂明方	實益擁有人	二零零五年九月二日	14.89	480,000	0.04%
丁忠德	實益擁有人	二零零六年五月二日	17.10	700,000	0.07%
周杰	實益擁有人	二零零五年九月二日	14.89	220,000	0.02%
錢世政	實益擁有人	二零零五年九月二日	14.89	200,000	0.02%
唐鈞	實益擁有人	二零零五年九月二日	14.89	220,000	0.02%

根據本公司購股期權計劃於二零零五年九月二日授出的購股期權可由二零零六年三月二日至二零零九年三月一日期間內，分三期予以行使。

根據本公司購股期權計劃於二零零六年五月二日授出的購股期權可由二零零六年十一月二日至二零零九年十一月一日期間內，分三期予以行使。

(ii) 於上海實業醫藥投資股份有限公司的股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份的數目	佔已發行 股本百分比
呂明方	實益持有人	個人	23,400	0.01%
丁忠德	實益持有人	個人	23,400	0.01%

上述權益皆為好倉權益。

(b) 於最後實際可行日期，就董事所悉，於本公司股份及相關股份擁有權益及淡倉而按證券及期貨條例第XV部第2及第3分部知會本公司及聯交所有關權益及淡倉的人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

股東名稱	身份	於股份及相關 股份之權益	佔已發行 股本百分比
• 好倉			
上實集團	由其擁有控制權益 的公司持有	546,820,710 (附註(i))	51.04%
摩根士丹利	由其擁有控制權益 的公司持有	58,949,572	5.50%
摩根大通	實益擁有人	1,019,000	0.10%
	投資經理	2,191,530	0.20%
	保管人 – 法團核准 借出代理人	60,851,644	5.68%
瑞士銀行	實益擁有人	14,366,647	1.34%
	對股份持有保證 權益的人	13,412,208	1.25%
	由其擁有控制權益 的公司持有	26,837,519	2.51%
• 淡倉			
上實集團	由其擁有控制權益 的公司持有	86,218,331 (附註(ii))	8.05%
摩根士丹利	由其擁有控制權益 的公司持有	13,619,678	1.27%
摩根大通	實益擁有人	400,000	0.04%
瑞士銀行	由其擁有控制權益 的公司持有	10,304,518	0.96%

附註：

- (i) 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd.、上海實業崇明開發建設有限公司、上海實業貿易有限公司及SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.分別持有466,644,371股、80,000,000股、10,000股、150,000股及16,339股本公司股份及相關股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之本公司股份及相關股份權益。

(ii) 上實集團被視為持有 86,218,331 股本公司相關股份的淡倉，此乃根據 Shanghai Industrial Investment Treasury Co. Ltd. 所發行，由上實集團提供無條件及不可撤回擔保，可轉換為本公司股份的二零零九年三月到期零息擔保可換股債券的若干上市股本衍生工具。

(c) 於最後實際可行日期，就各董事所知，下列董事亦為上實集團董事或僱員：

董事姓名	於上實集團所持職位
蔡來興先生	董事長
蔡育天先生	執行董事及總裁
呂明方先生	執行董事
丁忠德先生	執行董事
周杰先生	常務副總裁
錢世政先生	副總裁及計劃財務部總經理
姚方先生	副總裁
唐鈞先生	審計部總經理及計劃財務部副總經理

(d) 於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士及公司（本集團成員公司除外）以下列方式直接或間接擁有附帶權利，可在任何情況下於下列本集團成員公司（本公司除外）的股東大會上投票權的已發行股本 10% 或以上的權益：

本集團成員公司名稱	主要股東姓名／名稱	股本類別	所持登記股份百分比
常州藥業股份有限公司	常州國有資產投資經營總公司	股本權益	23.05%
正大青春寶藥業有限公司	中國(杭州)青春寶集團有限公司	股本權益	20%
	杭州市正大青春寶職工持股協會	股本權益	20%
赤峰艾克製藥科技股份有限公司	深圳益公實業有限公司	股本權益	14.67%
赤峰蒙欣藥業有限公司	赤峰製藥(集團)有限責任公司	股本權益	17.91%
廣東天普生化醫藥股份有限公司	廣州市博普生物技術有限公司	股本權益	23.06%
	傅和亮	股本權益	11.98%
廣州天普海外藥業有限公司	廣州市博普生物技術有限公司	股本權益	27.62%

本集團成員公司名稱	主要股東姓名／名稱	股本類別	所持登記 股份百分比
杭州胡慶餘堂藥業有限公司	杭州胡慶餘堂集團有限公司	股本權益	44.9566%
遼寧好護士藥業(集團) 有限責任公司	中世紀國際有限公司	股本權益	15%
	鄭繼宇	股本權益	16.47%
Mergen Biotech Limited	Excellent Hope Holdings Inc.	普通股	10.99%
	Sino-Alliance International, Ltd	普通股	18.6%
上海奇異牙科器材有限公司	上海齒科材料廠奇新綜合經營服務部	股本權益	10%
上海勝利醫療器械有限公司	ACCS Products Inc. USA	股本權益	25%
上海醫創中醫藥科研 開發中心有限公司	上海中醫大科技發展公司	股本權益	45%
上海雲湖醫藥藥材股份有限公司	上海雲湖醫藥藥材股份有限公司 職工持股會	股本權益	15.45%
上海雲湖悅民大藥房有限公司	上海源豐藥房	股本權益	30%
上海實業聯合集團長城藥業 有限公司	錦江國際(集團)有限公司	股本權益	30%
上海實業聯合集團製藥有限公司	周一平	股本權益	22%
	許政	股本權益	17%
	馮衛	股本權益	10%
廈門中藥廠有限公司	廈門輕工集團有限公司	股本權益	30%
成都永發印務有限公司	四川水井坊股份有限公司	股本權益	20%
	成都江氏投資有限公司	股本權益	19%
	四川惠澤投資有限公司	股本權益	10%
河北永新紙業有限公司	新南(天津)紙業有限公司	股本權益	29%
許昌永昌印務有限公司	許昌捲烟總廠	股本權益	20.6%
	汕頭保稅區金光實業有限公司	股本權益	28.4%

(e) 除以上所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 就董事所知，董事或本公司的最高行政人員，概無擁有於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部涵義）的任何股份或相關股份中的任何權益或淡倉或債權證中的任何權益，根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部必須通知本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條須列入該條例所述的登記冊；或根據標準守則須通知本公司及聯交所；及
- (ii) 就董事所知，並無任何人士於任何本公司股份及相關股份擁有任何權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部必須通知本公司及聯交所；或直接或間接擁有附帶在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票權的已發行股本面值 10% 或以上的權益，或有關此等股本的任何購股期權。

### 3. 董事服務合約

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本集團不得在一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

### 4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就各董事所知，根據上市規則，董事或彼等各自之聯繫人士並無被認為於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭，或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務中擁有權益。

### 5. 董事於對本集團而言屬重大之本集團資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，自二零零六年十二月三十一日（本集團最近期公佈之經審核帳目結算日）以來，概無董事於本公司或本集團任何附屬公司收購或出售或租用或建議由本公司或本集團任何附屬公司收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事對本集團業務而言屬重大且於本通函日期仍然有效之任何合約或安中擁有重大權益。

## 6. 重大合約

本集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立而屬於或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (a) Shanghai Industrial YKB Limited 於二零零六年四月六日建議上海實業醫藥投資股份有限公司之股權分置改革方案；
- (b) 上實食品控股有限公司、上海牛奶(集團)有限公司、Danone Asia Pte. Ltd.及東方希望集團有限公司於二零零六年四月十二日建議光明乳業股份有限公司之股權分置改革方案；
- (c) 上實食品控股有限公司作為賣方與Danone Asia Pte. Ltd.作為買方於二零零六年四月十二日就轉讓44,099,410股光明乳業股份有限公司股份訂立協議；
- (d) 上實基建控股有限公司作為賣方與中遠碼頭(浦東)有限公司作為買方於二零零六年四月十九日就出售上海浦東國際集裝箱碼頭有限公司10%權益訂立協議；
- (e) 上海滬寧高速(上海段)發展有限公司與上海市市政管理局於二零零六年六月十三日就特許經營合同訂立補充協議；
- (f) 上海滬寧高速(上海段)發展有限公司與上海公路建設總公司於二零零六年六月十三日就滬寧高速公路(上海段)拓寬及改建工程進行期間收取通行費訂立協議；
- (g) 上海滬寧高速(上海段)發展有限公司與上海公路建設總公司於二零零六年六月十三日就拓寬及改建滬寧高速公路(上海段)工程訂立協議；
- (h) 上海實業聯合集團商務網路發展有限公司作為賣方與聯華超市股份有限公司作為買方於二零零六年八月二十一日就出售上海世紀聯華超市發展有限公司22.21%股本權益訂立有條件協議；
- (i) 上海實業醫藥投資股份有限公司作為賣方與聯華超市股份有限公司作為買方於二零零六年八月二十一日就出售聯華電子商務有限公司18.18%股本權益訂立有條件協議；



- (j) 本公司、SIHL Finance Limited及由銀行和金融機構組成之銀團於二零零六年十一月十六日就一筆為期五年達30億港元的定期貸款及循環貸款融資訂立融資協議；
- (k) 本公司、上實醫藥健康產品有限公司及上海實業醫藥投資股份有限公司於二零零七年五月十五日就上實醫藥健康產品有限公司認購46,770,000股上海實業醫藥投資股份有限公司流通股及本公司之有關附屬公司向上海實業醫藥投資股份有限公司及／或其附屬公司轉讓正大青春寶藥業有限公司之55%股權、杭州胡慶餘堂藥業之51.0069%股權、廈門中藥廠有限公司之61%股權、遼寧好護士藥業(集團)有限責任公司之55%股權，以及杭州胡慶餘堂國藥號有限公司之29%股權(增資完成後)訂立協議及於二零零七年八月二十一日訂立補充協議補充該協議；
- (l) 本公司、上海汽車工業香港有限公司及S.I. Automobile Development Holdings Ltd. 於二零零七年六月十二日就轉讓S.I. Automobile Development Holdings Ltd.之全部已發行股本及應收S.I. Automobile Development Holdings Ltd.之股東貸款訂立協議；
- (m) S.I. Automobile Development Ltd.與上海汽車股份有限公司於二零零七年六月十二日就轉讓上海滙眾汽車製造有限公司之50%股權訂立協議；
- (n) S.I. Automobile Development Ltd.與上海汽車股份有限公司於二零零七年六月十二日就轉讓上海萬眾汽車零部件有限公司之50%股權訂立協議；
- (o) 本公司與徐滙國資委於二零零七年六月二十七日就向上海城開增資訂立協議；
- (p) 本公司與徐滙國資委於二零零七年六月二十七日就上海城開將改制成為中外合資經營企業之合作經營訂立合營合同；
- (q) 本公司與徐滙國資委於二零零七年六月二十七日就上海城開將改制成為中外合資經營企業之合作經營訂立合營章程；
- (r) 上實食品控股有限公司與Danone Asia Pte. Ltd.於二零零七年十月十五日就光明乳業股份有限公司10.005%股權訂立買賣協議；及
- (s) 產權交易合同。

## 7. 重大不利變動

據董事所悉，自二零零六年十二月三十一日(本公司最近期公佈之經審核帳目結算日)以來，本集團財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

## 8. 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司未曾涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或仲裁。

## 9. 專業人士

(a) 以下為在本通函提供意見或建議的專業人士資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	國際物業估值師
錦天城律師事務所	中國法律顧問

(b) 於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司及錦天城律師事務所於本集團任何成員公司之任何股份中，概無實益或非實益權益；或任何認購或提名他人認購任何本集團成員公司股份之權益。

(c) 德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司及錦天城律師事務所已作出且並無撤回其有關刊發本通函，按本通函之形式及文意載入於其函件及／或於通函中引述其名稱之同意書。

(d) 於最後實際可行日期，自二零零六年十二月三十一日(本集團最近期公佈之經審核帳目結算日)以來，德勤•關黃陳方會計師行、戴德梁行有限公司及錦天城律師事務所概無於本公司或本集團任何附屬公司收購或出售或租用或建議由本公司或本集團任何附屬公司收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

(e) 城開集團日期為二零零七年十二月十九日之會計師報告載於本通函附錄二。

- (f) 於完成後日期為二零零七年十二月十九日之經擴大集團未經審核備考資產及負債報表之會計師函件載於本通函附錄三。
- (g) 由戴德梁行出具日期為二零零七年十二月十九日之評估報告載於本通函附錄四。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓。
- (b) 本公司的股份過戶登記處為卓佳秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘滙中心二十六樓。
- (c) 本公司的公司秘書為黃美玲女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。
- (d) 本公司的合資格會計師為李劍峰先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (e) 本通函的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零八年一月二日(包括該日)止時間內於本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔港灣道告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄五「重大合約」一節所載之合約；
- (c) 本公司截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核財務報表；
- (d) 城開集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 經擴大集團之未經審核備考財務資料及會計師之相應函件，其全文載於本通函附錄三；

- (f) 戴德梁行有限公司之函件、估值概要及估值證書，其全文載於本通函附錄四；
- (g) 本附錄五所載「專業人士」一節所載之同意書；
- (h) 根據上市規則第14章及／或14A章所載之規定，下列已刊發通函乃自二零零六年十二月三十一日（本公司最近期公佈之經審核帳目結算日）起已刊發：
- (i) 日期為二零零七年六月二十七日之通函，乃有關上海實業醫藥投資股份有限公司發行新流通股及向上海實業醫藥投資股份有限公司轉讓資產；
- (ii) 日期為二零零七年七月四日之通函，乃有關出售 S.I. Automobile Development Holdings Limited 的股權及其應付之股東貸款，以及上海滙眾汽車製造有限公司及上海萬眾汽車零部件有限公司之股本權益；
- (iii) 日期為二零零七年七月十九日之通函，乃有關一家中國合營公司之須予披露交易；
- (iv) 日期為二零零七年十一月五日之通函，乃有關增持光明乳業股份有限公司股權之須予披露交易；及
- (v) 日期為二零零七年十一月九日之通函，乃有關建議分拆永發印務有限公司在聯交所主板獨立上市之可能須予披露交易及於主要附屬公司之權益重大攤薄、持續關連交易及採納永發印務有限公司之購股期權計劃。