

# 財務資料

## 經營業績

下表呈列本集團於有關期間合併利潤表的特定財務數據，有關詳情載於本售股章程附錄一會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零五年		二零零六年	
	人民幣千元	估收益 百分比	人民幣千元	估收益 百分比	人民幣千元	估收益 百分比	人民幣千元	估收益 百分比	人民幣千元	估收益 百分比
	(未經審核)									
收益	814,514	100.0%	748,610	100.0%	1,169,176	100.0%	320,215	100.0%	1,147,353	100.0%
銷售成本	(597,937)	(73.4%)	(516,832)	(69.0%)	(737,236)	(63.1%)	(207,192)	(64.7%)	(813,009)	(70.9%)
毛利	216,577	26.6%	231,778	31.0%	431,940	36.9%	113,023	35.3%	334,344	29.1%
其他經營收入	27,375	3.4%	1,003	0.1%	14,512	1.2%	13,344	4.2%	11,980	1.0%
銷售及市場推廣成本	(18,285)	(2.2%)	(31,584)	(4.2%)	(45,042)	(3.9%)	(17,255)	(5.4%)	(14,878)	(1.3%)
行政開支	(45,224)	(5.6%)	(74,041)	(9.9%)	(70,497)	(6.0%)	(39,826)	(12.4%)	(34,605)	(3.0%)
其他經營開支	(731)	(0.1%)	(9,445)	(1.3%)	(13,661)	(1.2%)	(13,229)	(4.1%)	(107)	(0.0%)
未計融資成本前經營溢利	179,712	22.1%	117,711	15.7%	317,252	27.1%	56,057	17.5%	296,734	25.9%
融資收入／(成本)淨額	3,338	0.4%	4,278	0.6%	1,526	0.1%	3,339	1.0%	(9,553)	0.8%
應佔聯營公司溢利	—	—	—	—	1,047	0.1%	1,009	0.3%	845	0.1%
未計投資物業重估收益／ (虧損)及除稅前溢利	183,050	22.5%	121,989	16.3%	319,825	27.4%	60,405	18.9%	288,026	25.1%
投資物業重估收益／(虧損)	4,218	0.5%	(1,033)	(0.1%)	41,752	3.6%	41,216	12.9%	4,953	0.4%
除稅前溢利	187,268	23.0%	120,956	16.2%	361,577	31.0%	101,621	31.7%	292,979	25.5%
所得稅開支	(28,311)	(3.5%)	(18,067)	(2.4%)	(100,081)	(8.6%)	(11,212)	3.5%	(60,834)	(5.3%)
年內／期內溢利	<u>158,957</u>	<u>19.5%</u>	<u>102,889</u>	<u>13.8%</u>	<u>261,496</u>	<u>22.4%</u>	<u>90,409</u>	<u>28.2%</u>	<u>232,145</u>	<u>20.2%</u>
應佔：										
—本公司股權持有人	144,805	17.8%	96,478	12.9%	262,201	22.4%	90,063	28.1%	231,194	20.1%
—少數股東權益	14,152	1.7%	6,411	0.9%	(705)	0.0%	346	0.1%	951	0.1%
	<u>158,957</u>	<u>19.5%</u>	<u>102,889</u>	<u>13.8%</u>	<u>261,496</u>	<u>22.4%</u>	<u>90,409</u>	<u>28.2%</u>	<u>232,145</u>	<u>20.2%</u>
股息	<u>195,925</u>		<u>270,551</u>		<u>361,043</u>		<u>158,136</u>		<u>95,056</u>	

## 財務資料

閣下務請細閱本集團經營業績及財務狀況的討論及分析、二零零五年十二月三十一日、截至該日止三年度、二零零六年六月三十日及截至該日止六個月的本集團經審核財務報表、截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核財務資料，以及本售股章程附錄一會計師報告所載的附註。會計師報告乃按照國際財務報告準則編撰。

### 概覽

本集團主要在上海發展及銷售優質私人住宅物業。隨著業務不斷增長，本集團亦計劃在中國其他城市發展物業。於有關期間，本集團獲頒多個物業發展銷售獎。本集團獲頒十多個有關住宅社區設計、園藝及環境設計、產品創新以及銷售等方面的獎項。此外，本集團於二零零五年獲評為「上海房地產18年十大外資房地產企業」。於二零零六年，康橋水鄉獲頒二零零六年商業周刊建築實錄中國獎。

本集團的物業發展項目大多為分階段進行的大型物業項目。自成立以來，本集團成功發展三個大型物業項目康橋半島、康橋水都及康橋水鄉的多期工程。本集團住宅物業發展項目的主要目標客戶為中上階層買家，如企業家、大企業中高層管理人員及年青專業人士。

除發展住宅物業外，本集團亦發展商舖等商用物業，作為住宅物業項目的配套部份。

於有關期間，本集團收益及純利均有理想的增長。本集團的收益截至二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日止三年度各年及二零零六年六月三十日止六個月分別約為人民幣814,500,000元、人民幣748,600,000元、人民幣1,169,200,000元及人民幣1,147,400,000元。同期，本集團的純利分別約為人民幣159,000,000元、人民幣102,900,000元、人民幣261,500,000元及人民幣232,100,000元。

### 編撰基準

籌備全球發售時，本公司於二零零六年四月十三日在開曼群島註冊成立。根據重組，SPG將其所持全部現時由本集團經營的中國物業發展項目以及配套物業相關業務和教育服務權益轉讓予本集團。有關重組的詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

## 財務資料

就本售股章程而言，合併利潤表、合併權益變動表及合併現金流量表包括本集團現時屬下各公司於有關期間（如屬二零零三年一月一日後註冊成立／成立的公司，則由其註冊成立／成立日期起至二零零六年六月三十日期間）的帳目，猶如現時集團架構於整個有關期間一直存在。於二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日的合併資產負債表呈列本集團屬下各公司於相關日期的財務狀況，猶如現時集團架構於相關日期一直存在。所有該等合併財務報表均按照國際財務報告準則編撰。合併財務報表未必反映本集團日後或假設並無進行重組下的經營業績、財務狀況及現金流量。

### 若干收益表項目

#### 收益

本集團收益主要來自銷售物業。此外，本集團收益亦來自(i)租金收入；(ii)提供物業管理服務；(iii)由上海麗水提供的園藝服務；(iv)上海康橋半島鄉村俱樂部有限公司的餐飲銷售；及(v)上海思博技術學院的學費。以下為本集團於有關期間的收益分析：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零五年		二零零六年	
	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比
銷售物業	774,349	95.1%	688,983	92.0%	1,100,205	94.1%	283,135	88.4%	1,107,664	96.5%
租金收入	905	0.1%	2,684	0.4%	17,594	1.5%	7,006	2.2%	14,395	1.3%
其他	39,260	4.8%	56,943	7.6%	51,377	4.4%	30,074	9.4%	25,294	2.2%
	<u>814,514</u>	<u>100.0%</u>	<u>748,610</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,169,176</u>	<u>100.0%</u>	<u>320,215</u>	<u>100%</u>	<u>1,147,353</u>	<u>100%</u>

#### 銷售成本

本集團於有關期間的銷售成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零五年		二零零六年	
	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比
已出售物業成本	558,407	93.4%	453,646	87.8%	669,938	90.9%	173,820	83.9%	738,807	96.4%
已出售貨品成本	26,788	4.5%	34,643	6.7%	23,465	3.2%	15,150	7.3%	1,809	0.02%
物業管理成本	6,044	1.0%	9,579	1.9%	12,705	1.7%	5,398	2.6%	6,593	0.8%
其他	6,698	1.1%	18,964	3.6%	31,128	4.2%	12,824	6.2%	20,800	2.6%
總計	<u>597,937</u>	<u>100.0%</u>	<u>516,832</u>	<u>100.0%</u>	<u>737,236</u>	<u>100.0%</u>	<u>207,192</u>	<u>100%</u>	<u>813,009</u>	<u>100%</u>

## 財務資料

本集團的銷售成本主要相關於物業發展項目，包括建設成本、土地使用權及相關成本、資本化借貸成本、土地增值稅及營業稅。以下為本集團於有關期間出售物業成本的分析：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零五年		二零零六年	
	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比
建設成本	291,171	52.1%	242,323	53.4%	392,940	58.7%	83,916	48.3%	485,077	61.9%
土地使用權及相關成本	173,720	31.1%	97,548	21.5%	137,290	20.5%	29,992	17.3%	173,036	22.1%
土地增值稅	47,891	8.6%	72,107	15.9%	55,581	8.3%	42,813	24.6%	42,248	5.4%
資本化借貸成本	2,347	0.4%	4,198	0.9%	17,524	2.6%	1,860	1.1%	18,810	2.4%
營業稅及附加費	40,551	7.3%	35,389	7.8%	56,342	8.4%	14,511	8.3%	56,539	7.2%
其他	2,727	0.5%	2,081	0.5%	10,261	1.5%	728	0.4%	8,097	1.0%
	<u>558,407</u>	<u>100.0%</u>	<u>453,646</u>	<u>100.0%</u>	<u>669,938</u>	<u>100.0%</u>	<u>173,820</u>	<u>100.0%</u>	<u>783,807</u>	<u>100.0%</u>

銷售成本由二零零三年的人民幣558,000,000元減至二零零四年的人民幣454,000,000元，再回升至二零零五年的人民幣670,000,000元，主要由於建築成本及土地使用權與所產生的相關成本有所轉變所致。建築成本由二零零三年的人民幣291,000,000元減至二零零四年的人民幣242,000,000元，再回升至二零零五年的人民幣393,000,000元。土地使用權與所產生的相關成本由二零零三年的人民幣174,000,000元減至二零零四年的人民幣98,000,000元，再回升至二零零五年的人民幣137,000,000元。該等轉變與本集團於有關期間交付物業單位的變動一致。

### 建設成本

建設成本為本集團出售物業成本的最主要部份，包括所有項目設計及建築有關成本，例如支付予獨立設計師、承建商及建設監工的費用。本集團將所有建設及裝修工程外判予承建商，由承建商負責採購建材及進行建設工程。董事了解，承建商費用（包括建材成本及建設／裝修費）在頗大程度上受建材（如鋼鐵、水泥及室內裝修物料）價格、地盤地質狀況的複雜程度以及物業的設計及結構所影響。於有關期間，建設成本相對穩定，分別佔本集團出售物業成本的52.1%、53.4%、58.7%及61.9%。

建設成本由二零零三年的人民幣291,000,000元減至二零零四年及二零零五年分別為人民幣242,000,000元及人民幣393,000,000元。截至二零零六年六月三十日止六個月的建設成本為人民幣485,000,000元。二零零四年減少是由於交付的物業單位下跌所致。二零零五年及二零零六年上半年增加主要是由於交付物業單位增加及建設成本一般較總建築面積相同的別墅為高的公寓單位銷售額上升所致。

### 土地使用權及相關成本

土地使用權成本指本集團出售物業成本的另一主要部份。於有關期間已出售、發展中及已落成待售的物業相關土地大多於二零零二年五月招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定（「新規定」）實施前購入，而土地使用權成本則由地方政府當局決定。新規定實施後，商用、旅遊、娛樂及住宅商品房物業發展項目的土地使用權僅可由政府透過公開投標、拍賣或掛牌出售（統稱「投標」）出讓。此外，從國營企業或集體企業所收購的土地必須經過公開投標程序。透過投標所收購的土地成本將計入由投標所定支付予地方政府當局或土地轉讓人的購買價。於各個有關期間，土地使用權及相關成本分別佔出售物業成本的31.3%、21.5%、20.5%及22.1%。於二零零四年、二零零五年及二零零六年上半年，土地使用權與相關成本佔總銷售成本的百分比減少，主要由於自二零零四年起公寓單位的銷售增加所致。於二零零三年，本集團的已售物業主要為總樓面面積與公寓單位相同但土地使用權成本及相關成本較高的別墅。

土地使用權及相關成本由二零零三年人民幣174,000,000元減至二零零四年的人民幣98,000,000元，並於二零零五年回升至人民幣137,000,000元。二零零四年減少主要是由於交付的物業單位下降而公寓單位銷售額上升所致。截至二零零六年六月三十日止六個月的土地使用權及相關成本為人民幣173,000,000元。而截至二零零五年六月三十日止六個月為人民幣30,000,000元。增加主要由於交付的公寓單位增加所致。

### 土地增值稅

根據中國相關法規，土地增值稅按土地增值30%至60%的遞進稅率，向發展作銷售的物業徵收。土地增值指扣除多個指定項目後該等銷售收取的所得款項結餘。該等指定項目包括收購土地使用權款項、開發土地及興建樓宇與建築物的直接成本及開支、融資成本、不多於收購土地使用權成本連同開發土地及興建樓宇或相關設施的成本總和5%的其他發展開支，以及轉讓物業的相關稅項。除上述扣減外，物業發展商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權款項與開發土地及興建樓宇或

相關設施成本的20%。地方政府考慮物業的地積比率、總建築面積及售價後，決定該物業可否獲得一般物業住宅豁免。與售價較低的物業相比，別墅及商舖銷售增值一般較高，故須所付的土地增值稅亦較高。本集團根據相關中國稅務法律及法規所載的規定按預售及銷售所得款項估計，並就相關土地增值稅作出全數撥備，並向地方稅務當局繳納土地增值稅。

稅率相對下列可扣稅項目而言為按增值30%至60%的遞進稅率：

### 土地增值稅的增值稅率

不超過可扣稅項目50%	30%
超過可扣稅項目50%但不超過100%	40%
超過可扣稅項目100%但不超過200%	50%
超過可扣稅項目200%	60%

倘納稅人興建用作銷售的普通標準住宅大樓，而增值額不超過可扣稅項目20%，則土地增值稅可獲豁免。

於各個有關期間，土地增值稅分別佔出售物業成本的8.6%、15.9%、8.3%及5.4%。二零零四年的增加主要是由於康橋半島第五期別墅（較二零零三年已出售物業的利潤相對較高）的土地增值稅所致。二零零五年及二零零六年，由於公寓單位銷量增加，而當中有關土地的成本（如土地增值稅）佔總成本的份額較別墅為小，故土地增值稅佔出售物業成本份額減少。

### 營業稅

本集團的中國附屬公司須就物業銷售支付5%的營業稅。

### 其他經營收入

其他經營收入主要包括地方政府所給予的政府補助。政府補助主要指向地區財政部門所收取的資助，以鼓勵外商投資及支付舊區重建費用。資助金額由政府按上海康橋支付的稅項（營業稅及所得稅）釐定。政府已酌情決定補助的款額、合資格獲補助的人士、發出補助的方法及時間。

### 銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本主要包括本集團銷售及市場推廣人員的僱員成本、銷售佣金及廣告成本。

## 財務資料

本集團於有關期間的銷售及市場推廣成本分析如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零五年		二零零六年	
	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比
薪金及員工成本	2,975	16.3%	3,663	11.6%	3,856	8.6%	2,085	12.1%	770	5.2%
運輸費	424	2.3%	193	0.6%	380	0.8%	170	1.0%	141	0.9%
廣告及宣傳	7,183	39.3%	18,884	59.8%	20,722	46.0%	12,201	70.7%	6,202	41.7%
佣金	930	5.1%	837	2.7%	14,549	32.3%	59	0.3%	5,313	35.7%
辦公室、會議及娛樂開支	549	3%	2,604	8.2%	2,425	5.4%	1,300	7.5%	921	6.2%
模擬及實地示範單位翻新	4,343	23.8%	3,863	12.2%	1,203	2.7%	595	3.4%	595	4.0%
公用服務、維修及保養	130	0.7%	145	0.5%	592	1.3%	235	1.4%	337	2.3%
折舊	538	2.9%	476	1.5%	533	1.2%	269	1.6%	257	1.7%
其他	1,213	6.6%	919	2.9%	782	1.7%	341	2.0%	342	2.3%
總計	<u>18,285</u>	<u>100.0%</u>	<u>31,584</u>	<u>100.0%</u>	<u>45,042</u>	<u>100.0%</u>	<u>17,255</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,878</u>	<u>100.0%</u>

於有關期間，銷售及市場推廣開支分別佔本集團收益的2.2%、4.2%、3.9%及1.3%。

銷售及市場推廣開支增加由二零零三年的人民幣18,000,000元增至二零零五年的45,000,000元，主要由於廣告與宣傳及本集團業務推廣活動應付佣金增加所致。

銷售及市場推廣開支由二零零五年上半年的人民幣17,000,000元減至二零零六年上半年的人民幣15,000,000元，主要是由於期內減少市場推廣活動使廣告及宣傳開支下降所致。

### 行政開支

行政開支主要包括本集團行政人員的僱員成本、顧問費、租金開支、折舊及呆壞帳撥備。

## 財務資料

本集團於有關期間的行政開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零零三年		二零零四年		二零零五年		二零零五年		二零零六年	
	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總額 百分比	人民幣千元	佔總額 百分比
薪金及員工成本	17,640	39.0%	26,462	35.7%	18,386	26.1%	9,875	24.8%	9,863	28.5%
娛樂	1,348	3.0%	3,208	4.3%	3,741	5.3%	1,246	3.1%	2,407	7.0%
租金	2,217	4.9%	6,729	9.1%	6,062	8.6%	3,961	9.9%	3,558	10.3%
顧問費	4,641	10.3%	4,187	5.7%	9,331	13.2%	5,622	14.1%	6,113	17.7%
核數師酬金	44	0.1%	104	0.1%	126	0.2%	87	0.2%	93	0.3%
物業、廠房及設備折舊	6,958	15.4%	11,203	15.1%	8,755	12.4%	4,164	10.5%	2,355	6.8%
土地使用權攤銷	555	1.2%	1,130	1.5%	1,417	2.0%	644	1.6%	743	2.1%
成立開支	3,069	6.8%	4,994	6.7%	1,140	1.6%	385	1.0%	232	0.7%
翻新、維修及保養	729	1.6%	735	1.0%	675	1.0%	483	1.2%	509	1.5%
呆帳撥備	—	—	—	—	4,438	6.3%	4,438	11.1%	—	—
辦公室開支	3,177	7.0%	3,342	4.5%	5,308	7.5%	2,343	5.9%	2,258	6.5%
差旅及交通	3,111	6.9%	8,972	12.1%	7,723	11.0%	5,354	13.4%	4,374	12.6%
其他	1,735	3.8%	2,975	4.0%	3,395	4.8%	1,224	3.1%	2,100	6.1%
<b>總計</b>	<b>45,224</b>	<b>100.0%</b>	<b>74,041</b>	<b>100.0%</b>	<b>70,497</b>	<b>100.0%</b>	<b>39,826</b>	<b>100.0%</b>	<b>34,605</b>	<b>100.0%</b>

行政開支由二零零三年的人民幣45,000,000元增至二零零五年的人民幣70,000,000元，主要由於(1)辦公室面積擴充導致租金增加；及(2)主要支付予建築師、律師及其他專業人士的顧問費增加，而差旅及交通增加主要來自有關康橋半島、康橋水都及康橋水鄉的業務發展活動。

### 其他經營開支

其他經營開支主要包括出售物業的虧損、翻新成本及債務與股本證券投資公平值調整。債務及股本證券主要指本集團持作買賣的上海證券交易所上市股本證券投資。

### 融資收入淨額

融資收入淨額指利息收入減未資本化利息開支。

## 投資物業重估收益／(虧損)

重估收益／(虧損)指(i)獨立估值師進行重估導致本集團投資物業公平值變動；及(ii)獨立物業估值師於建設或發展工程完成時所評估投資物業公平值與投資物業發展成本的差額。

## 所得稅

### 香港及英屬處女群島

由於本集團並無賺取任何須繳付香港利得稅的收入，故並無就有關期間的香港利得稅作出撥備。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團毋須支付開曼群島或英屬處女群島的任何所得稅。

### 中國

除以下附屬公司外，本集團的中國附屬公司須按應課稅溢利繳付33%的所得稅：

#### 上海康橋

根據國務院於一九九一年六月三十日頒佈的中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則第73(iv)條及上海市人民政府於一九九零年九月十日頒佈的上海市鼓勵外商投資浦東新區的若干規定第5及6條，上海市浦東新區的外資生產企業可按優惠稅率15%繳納企業所得稅，而從事成片開發的外資企業經相關稅務當局批准後亦可享有上述優惠稅率。根據上海市外資委及上海市財政局於一九九五年十月十六日頒佈的關於康橋工業區外環線以北地區享受浦東新區政策的通知，康橋工業區外環線以北地區的8平方公里部份屬於浦東新區，因此當地的內資及外資項目可享有適用於浦東新區的優惠企業所得稅率。

由於上海市南匯區國家稅務局及上海市地方稅務局南匯區分局於二零零六年四月二十日聯合發出結清稅務證明書，確認上海康橋所適用的企業所得稅率為15%，故董事相信，上海康橋的建設工程屬成片開發，而上海康橋亦位於上述康橋工業區外環線以北地區的8平方公里範圍內。

### 上海新獨院

根據上海市南匯區國家稅務局及上海市地方稅務局南匯區分局於二零零六年四月二十日發出的結清稅務證明書，上海新獨院須按稅率15%繳納企業所得稅。君合表示，雖然新獨院屬於上海稅務局的管轄範圍，而上海稅務局已確認新獨院須按稅率15%繳納企業所得稅，但有關所得稅率並無享有上述企業所得稅優惠的法定權利。君合亦表示，由於上海新獨院不曾亦並非為外資生產企業或成片開發發展商，而有關地方政府未必可按上述優惠稅率徵稅，故上海新獨院可能不合資格享有相關優惠稅率。上海新獨院未能確定日後可繼續享有上述優惠稅率。此外，若較高級的稅務當局認為上海新獨院不應繼續享有優惠稅率，則可能要求上海新獨院按一般稅率33%支付稅項差額，並按一般稅率繳付日後的稅項。

### 上海麗水及上海珠溪

於有關期間，上海麗水及上海珠溪的稅項按帶徵法徵收。上海麗水按園藝工程所得收益1%及銷售貨品收益0.5%的既定所得稅率繳稅，而上海珠溪則按其營業額5%的稅率繳納所得稅。上海麗水及上海珠溪的稅項以相關稅務當局所發出的相關繳稅收據作憑證。君合已確認，上海麗水及上海珠溪均已獲相關稅務局批准該等收益既定稅率。有關稅務部門書面確認，上海麗水及上海珠溪已正式全數如期支付相關稅項，就此而言，並無違反任何中國法律。

君合認為，有關稅務當局並無列明以帶徵法計算上海麗水及上海珠溪相關稅項的理由。倘若日後較高級的稅務當局（如國家級或上海市級的稅務當局）認為帶徵法不適用於上海麗水及上海珠溪，則上海麗水及上海珠溪可能需要補付以帶徵法與以原有方式所計算稅項的差額。君合表示，由於有關差額乃由於地方稅務當局採用帶徵法而引致，故上海麗水及上海珠溪毋須支付任何遲繳罰款或遭行政懲處，而若上海麗水或上海珠溪於採用帶徵法期間無法按規定提供相關文件、向相關稅

## 財務資料

務當局作出錯誤及誤導聲明，或有意遺漏任何可能對相關稅務當局決定有不利影響的重要資料，方會被罰款或懲處。根據稅收法，稅務當局可追溯應用其他計稅方法，追溯期一般不超過三年。

### 申報會計師考慮相關稅率的基準合適

根據上海市政府頒佈適用於若干指定地區的相關稅項規例，上海康橋須按優惠稅率15%繳所得稅。上海康橋日後會繼續按合法基準申請該優惠稅項。

上海新獨院須按上海南匯區稅務局所批准的優惠稅率15%繳納所得稅。董事已確認，於有關期間按所得稅率15%及33%計算的所得稅開支並無重大差異。

根據帶徵法，上海麗水及上海珠溪的總收益適用按稅率1%及5%繳納所得稅。董事已確認，按相關所得稅率計算的所得稅開支與按帶徵基準計算的稅項開支並無重大差異，而該等公司的營運業績被視為對本集團並不重大。

因此，申報會計師認為於有關期間，上海康橋按優惠稅率15%計算所得稅開支，而上海麗水及上海珠溪的總收益分別按帶徵稅率1%及5%繳納均可接受。

### 彌償保證

根據本售股章程附錄七「有關本集團業務的其他資料」一節「重大合約概要」分節所述的彌償保證契約，王先生就任何時間適用於本公司若干附屬公司（即上海麗水、上海珠溪及上海新獨院）的特別稅務優惠或優惠稅率而可能向本集團徵收的額外稅款及罰款所招致之任何責任、損失、成本、開支、訴訟及法律程序，向本公司（代表本身及作為其附屬公司的受託人）作出彌償保證。

## 財務資料

### 若干綜合資產負債表項目

以下為有關期間本集團的主要資產負債表項目。

人民幣千元	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
發展中物業	1,111,924	1,825,342	2,285,569	1,647,891
投資物業	7,400	39,400	259,700	265,700
發展中投資物業	—	79,176	35,250	35,832
已落成待售物業	58,338	33,697	187,214	411,084
貿易及其他應收款項	156,418	350,460	358,787	183,384

於二零零四年十二月三十一日，發展中物業較二零零三年十二月三十一日增加，主要來自康橋水都及康橋半島第五C期發展項目。於二零零五年，由於康橋水都、康橋半島第五C期及康橋水鄉的單位正在興建中，故發展中物業增至人民幣2,285,600,000元。結餘減至人民幣1,647,900,000元主要是由於交付康橋半島第五C期的公寓單位所致。

由於二零零四年康橋半島新建英國學校第二期，故於二零零四年十二月三十一日，投資物業增至人民幣39,400,000元。於二零零五年十二月三十一日，人民幣259,700,000元的結餘主要來自康橋半島的超級市場大樓、會所、餐廳、英國學校第一及二期。

於二零零四年十二月三十一日，發展中投資物業主要來自康橋半島的超級市場。超級市場於二零零五年落成，而於二零零五年十二月三十一日的發展中投資物業主要為康橋半島英國學校第三期。

於二零零六年六月三十日，已落成待售物業增至人民幣411,100,000元。待售物業主要包括翠廷別墅、琥珀別墅及康橋水鄉第一期別墅。

## 財務資料

下表載列貿易及其他應收款項詳情：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收第三方的貿易應收款項	1,190	3,233	2,763	860
應收關連人士款項：				
— 董事會主席	3,436	12,297	13,961	—
— 其他關連人士	1,342	29,888	4,013	37,095
向承建商墊款	60,905	110,454	106,309	43,372
非貿易應收款項	50,487	79,383	143,887	59,460
預付稅項	39,058	115,205	87,854	42,597
合計	<u>156,418</u>	<u>350,460</u>	<u>358,787</u>	<u>183,384</u>

於二零零四年十二月三十一日，貿易及其他應收款項增至人民幣350,500,000元，主要是由於預售所得款項的預繳營業稅增加所致，而預付承建商的款項增加主要是由於康橋半島第五C期及康橋水都的建設工程展開所致。

二零零五年的非貿易應收款項增加主要來自上海東方向獨立第三方富春有限公司（「富春」）提供貸款人民幣65,000,000元以作為其附屬公司深圳富春東方（集團）有限公司（「深圳富春」）的物業發展資金。該筆貸款由本集團提供，乃由於本集團當時擬擁有深圳富春於深圳的若干物業發展項目投資。經考慮與深圳富春的長期業務關係及收購物業發展項目的潛在利益，本集團向富春提供該筆無抵押免息貸款。該筆貸款最終延期至二零零六年六月三十日清還。

於二零零六年六月三十日，貿易及其他應收款項減至人民幣183,400,000元主要是由於根據承建商工程表現而預付的款項減少、於交付有關物業時確認為開支的預繳營業稅減少，以及收回深圳富春貸款後使非貿易應收款項下降所致。由於本集團發現該筆貸款不符有關中國法例，加上本集團於二零零六年六月決定不投資於深圳富春，故要求收回該筆貸款。君合表示，雖然該筆非銀行企業之間的貸款違反中國法例並且無效，但由於貸款為免息並已清還，故實際上對本集團並無法律影響。

## 財務資料

### 影響本集團經營業績及財務狀況的因素

董事相信，本集團的經營業績及財務狀況主要受以下因素影響：

#### 售價

本集團的住宅物業主要以中上階層買家（如企業家、大企業的中高層管理人員及年青專業人士）為目標。設定物業價格時，本集團考慮一般經濟及物業市場狀況、同區同類物業市價、相關土地使用權成本及建設成本。

於有關期間，本集團各項目所出售物業的平均售價及總建築面積分析如下：

項目	截至十二月三十一日止年度						截至二零零五年六月三十日						截至二零零六年六月三十日		
	二零零三年		二零零四年			二零零五年			止六個月			止六個月			
	已售	已確認	已售	已確認	已售	已確認	已售	已確認	已售	已確認	已售	已確認	已售	已確認	
	售價	面積	銷售	售價	面積	銷售	售價	面積	銷售	售價	面積	銷售	售價	面積	銷售
人民幣元		人民幣	人民幣元		人民幣	人民幣元	人民幣	人民幣元	人民幣	人民幣元	人民幣	人民幣元	人民幣	人民幣元	
/平方米	平方米	千元	/平方米	平方米	千元	/平方米	平方米	千元	/平方米	平方米	千元	/平方米	平方米	千元	
<b>康橋半島</b>															
第一期－別墅	2,630	725	1,908	3,100	378	1,173	2,372	228	540	—	—	—	—	—	—
第二期－別墅	3,359	4,012	13,477	3,638	669	2,434	4,000	212	847	—	—	—	—	—	—
第三期－別墅	3,897	1,139	4,438	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第四期－別墅	4,283	140,953	603,755	4,401	2,601	11,446	5,320	2,682	14,271	5,437	2,465	13,401	—	—	—
第四期－商舖	9,518	4,163	39,621	8,984	4,376	39,317	7,943	285	2,265	7,947	285	2,265	—	—	—
第四期－公寓	3,598	30,891	111,150	3,911	3,369	13,179	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第四期－示範單位	—	—	—	3,550	1,139	4,042	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第五A期－別墅	—	—	—	4,927	78,759	388,079	4,750	745	3,541	4,570	493	2,253	—	—	—
第五B期－別墅	—	—	—	5,661	40,509	229,313	5,195	2,343	12,174	5,977	886	5,296	—	—	—
第五C期－別墅	—	—	—	—	—	—	7,752	36,896	286,006	7,708	33,720	259,920	—	—	—
第五C期－公寓	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,621	147,907	831,378
	<u>4,257</u>	<u>181,883</u>	<u>774,349</u>	<u>5,227</u>	<u>131,800</u>	<u>688,983</u>	<u>7,367</u>	<u>43,391</u>	<u>319,644</u>	<u>7,481</u>	<u>37,849</u>	<u>283,135</u>	<u>5,621</u>	<u>147,907</u>	<u>831,378</u>
<b>康橋水都</b>															
第一期－公寓	—	—	—	—	—	—	6,295	125,039	780,561	—	—	—	6,386	39,955	255,144
<b>康橋水鄉</b>															
第一期－別墅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,380	2,523	21,142
物業總銷售	<u>4,257</u>	<u>181,883</u>	<u>774,349</u>	<u>5,227</u>	<u>131,800</u>	<u>688,983</u>	<u>6,532</u>	<u>168,430</u>	<u>1,100,205</u>	<u>7,481</u>	<u>37,849</u>	<u>283,135</u>	<u>5,818</u>	<u>190,385</u>	<u>1,107,664</u>

## 財務資料

### 別墅、商舖及公寓的平均售價

項目	交付面積						交付面積截至六月三十日止六個月			
	二零零三年 (每平方米 人民幣元)		二零零四年 (每平方米 人民幣元)		二零零五年 (每平方米 人民幣元)		二零零五年 (每平方米 人民幣元)		二零零六年 (每平方米 人民幣元)	
別墅	146,829	4,247.0	124,055	5,130.7	43,106	7,362.9	37,564	7,477.1	2,523	8,379.7
商舖	4,163	9,517.4	4,376	8,984.7	285	7,947.4	285	7,947.4	不適用	不適用
公寓	30,891	3,598.1	3,369	3,911.8	125,039	6,242.5	不適用	不適用	187,862	5,783.6
合計	181,883	4,257.0	131,800	5,227.0	168,430	6,532.0	37,849	7,480.6	190,385	5,818.0

於有關期間，本集團物業的平均售價由每平方米人民幣4,257元增加至每平方米人民幣5,818元。本集團別墅的平均售價由每平方米人民幣4,247.0元增至每平方米人民幣8,379.7元，而公寓的平均售價則由每平方米人民幣3,598.1元增至每平方米人民幣5,783.6元。董事認為，該增幅與有關期間上海物業價格的整體增幅一致。此外，董事相信，本集團的市場聲譽日高亦有助加強定價能力。

公寓的平均售價由二零零五年每平方米人民幣6,242.5元減至二零零六年上半年每平方米人民幣5,783.6元，乃由於二零零五年的銷售主要來自康橋水都第一期，而二零零六年上半年的銷售則大多來自康橋半島第五C期。由於康橋水都位置較為便利，故康橋水都公寓的標價一般較康橋半島第五C期為高。

### 物業發展的時間

本集團於物業交付予客戶時確認收益。視乎土地、資金及人力資源的多寡、建設工程的複雜程度及預期市場需求，物業發展項目可能需時多月甚至多年方可完成。雖然本集團一般同時參與多個處於不同完成階段的項目，但每年可交付的物業數目或會大幅波動，因而令本集團的收益波動。

### 土地使用權成本

土地使用權成本為本集團的另一主要出售物業成本。於有關期間已出售、發展中及已落成待售的物業相關土地大多於二零零二年五月招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定（「新規定」）實施前購入，而土地使用權成本則由地方政府當局決定。新規定實施後，商用、旅遊、娛樂及住宅商品房物業發展項目的土地使用權僅可由政府透過公開投標、拍

賣或掛牌出售（統稱「投標」）出讓。此外，從國營企業或集體企業所收購的土地必須經過公開投標程序。透過投標所收購的土地成本將計入由投標所定支付予地方政府當局或土地轉讓人的購買價。

### 關鍵會計政策

編撰本集團的財務報表時，管理層須作出影響政策運用及資產、負債、收入及開支申報金額的判斷、估計及假設。管理層須作出相當困難、主觀及複雜的判斷，因而通常需要作出有關不明確或可能於日後期間轉變的事項影響的估計。由於若干會計估計對財務報表相當重要，同時日後事項可能影響估計，導致估計與管理層的現時判斷有重大差異，故若干會計估計尤為敏感。

本集團的關鍵會計政策概要如下：

#### 收益確認

##### 物業銷售

本集團於物業交付予客戶時以及可合理確保物業可收回時確認收益。於交付物業前所收取的物業訂金及分期付款項列作客戶預付款項，於流動負債入帳。

##### 物業管理及相關服務

- 物業管理收益於提供服務時確認；
- 銷售貨品收益於所有權的大部份風險及回報轉讓予買家時確認；
- 園藝服務的合約總額按服務合約的完成階段（參考所進行工作的調查而定）按比例確認。

##### 租金收入

租金收入以直線法於租期內確認。

### 教育收入

學費按時間比例以直線法確認。

### 借貸成本資本化

若利息開支直接與建設工程有關，則撥作資本。利息開支一般於項目發展工程展開時撥作資本，直至竣工為止。建設工程完成時，利息開支將計入本集團的合併利潤表。

### 土地使用權

於合併資產負債表所示的土地使用權指持作自用物業及發展中投資物業的相關土地使用權成本。持作自用的土地使用權按成本入帳，扣減累計攤銷及減值虧損。發展中投資物業的土地使用權按成本扣除減值虧損入帳。已發展待售物業的土地使用權列作物業銷售部份成本。投資物業的土地使用權列作投資物業部份，以公平值入帳。

### 投資物業

本集團持有投資物業以賺取租金收入或資本增值。投資物業按獨立專業物業估值師所評估的公平值入帳，而公平值變動於合併利潤表確認為損益。當本集團將持作自用的物業轉為持作投資物業時，物業公平值與帳面值的任何差額及獨立專業物業估值師所評估的公平值於股本（如為收益）或合併利潤表（如為虧損）確認。

### 發展中投資物業

發展中投資物業結餘指有關投資物業的發展及建設成本，按成本入帳。發展完成時，連同相關土地使用權成本重新列為投資物業。轉撥當日，公平值與成本的任何差額於合併利潤表確認。

### 發展中物業

發展中物業指發展作本集團自用或出售的物業。發展中物業結餘包括所有物業發展相關成本，即發展作出售物業的土地使用權成本、建設成本、資本化借貸成本及專業費用。發展中物業按成本扣除任何減值虧損入帳。

### 已落成待售物業

於各期間終結時，仍未出售的已落成物業按成本或可變現淨值之較低者入帳。

### 預售所得款項

交付前就出售物業所收取的訂金及分期付款項於合併資產負債表列作客戶預付款項，列入流動負債。

## 經營業績分期比較

截至二零零六年六月三十日止六個月與截至二零零五年六月三十日止六個月比較

### 收益

本集團的收益由人民幣320,000,000元增加258.3%至人民幣1,147,000,000元，增幅主要來自物業銷售增加。

- **物業銷售。**物業銷售收益由人民幣283,000,000元增加291.2%至人民幣1,108,000,000元。增加主要由於(i)平均售價由每平方米人民幣7,481元下跌22.2%至每平方米人民幣5,818元；以及(ii)售出的總建築面積由37,849平方米增加403%至190,385平方米的共同影響所致。截至二零零六年六月三十日止六個月所售出的總建築面積主要包括康橋半島第五C期及康橋水都第一期的公寓。平均售價減少主要由於公寓銷售增加，導致單位的每平方米售價一般較別墅價格為低。
- **租金收入。**租金收入由人民幣7,000,000元增加105.5%至人民幣14,400,000元，乃主要來自翠廷別墅與二零零五年五月起康橋半島的餐廳及會所的租金收入。

## 財務資料

- **其他收入。**其他收入由人民幣30,100,000元減少15.9%至人民幣25,300,000元，主要是由於康橋半島於二零零五年五月出租予第三方後，會所及餐廳大樓的餐飲銷售減少所致。該等餐廳之前乃由本集團經營。

### 銷售成本

銷售成本由人民幣207,200,000元增加292.4%至人民幣813,000,000元，主要是由於已交付總建築面積增加及公寓單位銷售額增加所致。按每平方米計算，公寓單位的建築成本一般較別墅的為高。物業銷售成本由人民幣173,800,000元增加351.0%至人民幣783,800,000元。

### 毛利及毛利率

毛利由人民幣113,000,000元增加195.8%至人民幣334,300,000元，而毛利率則由35.3%減至29.1%。此減少主要是由於公寓單位出售數目增加，而每平方米之售價一般較別墅為低所致。

### 其他經營收入

其他經營收入由人民幣13,300,000元減少9.0%至人民幣12,000,000元，主要是由於上海政府補助金減少所致。請參閱本售股章程「風險因素－與本集團業務有關的風險－本集團未必可再獲上海市政府提供無條件資助」一節。

本集團擬投資北京天鴻房地產開發有限責任公司（「北京天鴻」）而錄得盈利人民幣2,385,000元。北京天鴻在北京持有若干物業發展項目。根據本集團於中國其他城市擴展業務的策略，本集團於二零零六年三月六日與中泰信託投資有限責任公司（「中泰信託」）及中國華聞投資控股有限公司（「中國華聞」）訂立若干安排，並根據北京天鴻於二零零五年十二月三十一日的淨資產值，投資人民幣150,000,000元以收購北京天鴻經擴大註冊資本的25%權益。中國華聞是中國一家主要從事金融服務、傳媒業投資及基建發展的公司。

有關安排於二零零六年五月十九日終止，該三方再訂立安排以代價人民幣152,400,000元（已計及本集團於期間的利息成本，並減去由中泰信託收取的費用人民幣15,000元），指讓和轉讓本集團的權利及責任予中國華聞的一家附屬公司。

## 財務資料

有關以上安排的詳情，請參閱本售股章程附錄七「B.有關本集團業務的其他資料—1.重大合約概要」一節。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由人民幣17,300,000元減少13.8%至人民幣14,900,000元，主要是由於期內減少市場推廣活動使廣告及宣傳開支下降所致。

### 行政開支

行政開支由人民幣39,800,000元減至人民幣34,600,000元，主要是由於二零零五年上半年，確認一筆過呆帳撥備人民幣4,400,000元所致。

二零零五年所作的呆帳撥備主要為就購買汽車而向汽車經銷商作出的墊款。

### 其他經營開支

其他經營開支由人民幣13,200,000元減少99.2%至人民幣107,000元。二零零五年上半年確認之款項為該期間處置固定資產的一次性虧損。

### 融資收入淨額

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團錄得融資費用淨額，主要是由於翠庭別墅及康橋半島大潤發超市等若干項目竣工後撥充資本的利息減少所致。

### 應佔聯營公司溢利

應佔聯營公司溢利減少主要由於本公司應佔上海眾鑫溢利減少所致。由於上海眾鑫於二零零五年上半年而非二零零六年上半年錄得大量退稅，故上海眾鑫截至二零零六年六月三十日止六個月的溢利下降。

### 投資物業重估收益／(虧損)

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團錄得重估收益人民幣41,200,000元。重估收益主要來自二零零五年一月，康橋半島超級市場大樓落成後的重估盈餘。二零零六年上半年的重估收益人民幣4,900,000元主要來自本集團多項投資物業輕微升值。

## 所得稅

所得稅由人民幣11,200,000元增加442.6%至人民幣60,800,000元，主要來自除稅前溢利增加。實際稅率由11.0%增加至20.8%，主要來自上海東方的所得稅。上海東方於二零零六年上半年錄得溢利，但於二零零五年上半年卻錄得虧損。於二零零六年上半年，本集團的部份溢利來自上海東方，而上海東方須按較高的稅率33%繳納所得稅。於二零零五年上半年，本集團的溢利亦主要來自上海康橋，而上海康橋須按稅率15%繳納所得稅。

## 年內溢利

本年度溢利由人民幣90,400,000元增加156.7%至人民幣232,100,000元，而純利率則由28.2%減至20.2%。純利率的減少主要由於二零零五年上半年所得稅增加並確認人民幣41,200,000元的重估收益。

## 少數股東權益

少數股東應佔溢利由人民幣346,000元增加至人民幣951,000元，主要來自少數股東應佔本公司中國附屬公司純利增加所致。

## 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔溢利由人民幣90,100,000元增加156.7%至人民幣231,200,000元，而本公司股權持有人純利率則由28.2%減至20.2%。

## 二零零五年與二零零四年比較

### 收益

二零零五年，本集團收益由二零零四年的人民幣748,600,000元增加56.2%至人民幣1,169,200,000元，主要是由於物業銷售增加所致。

- **物業銷售。**物業銷售收益由二零零四年的人民幣689,000,000元增加59.7%至二零零五年的人民幣1,100,200,000元，主要是由於(i)平均售價由二零零四年每平方米人民幣5,227元增加25.0%至二零零五年的人民幣6,532元；及(ii)已售總建築面積由二零零四年的131,800平方米增加27.8%至二零零五年的168,430平方米所致。二零零五年已出售物業主要包括康橋半島第五C期別墅（於二零零五年三月開始交付）及康橋水都第一期公寓單位（於二零零五年七月開始交付）。

## 財務資料

- **租金收入。**租金收入由二零零四年的人民幣2,700,000元增加555.6%至二零零五年的人民幣17,600,000元，主要是由於二零零五年一月開始收取超級市場大樓的租金收入及二零零五年五月開始收取康橋半島會所的租金收入所致。
- **其他收入。**其他收入由二零零四年的人民幣56,900,000元減少9.8%至二零零五年的人民幣51,400,000元，主要是由於(i)康橋半島會所及餐廳大樓（於二零零五年出租予第三方）的餐飲銷售下跌。該等餐廳之前由本集團經營；及(ii)本集團所提供的園藝服務收入減少所致。

### 銷售成本

銷售成本由二零零四年的人民幣516,800,000元增加42.6%至二零零五年的人民幣737,200,000元，主要是由於已交付的總建築面積增加及公寓單位銷售額增加所致。出售物業成本由二零零四年的人民幣453,600,000元增加47.7%至二零零五年的人民幣670,000,000元。

### 毛利及毛利率

毛利由二零零四年的人民幣231,800,000元增加86.4%至二零零五年的人民幣431,900,000元，而毛利率則由二零零四年的31.0%增加至二零零五年的36.9%。該等增加主要是由於已售物業的平均售價增加所致。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零零四年的人民幣1,000,000元增加1,346.9%至二零零五年的人民幣14,500,000元，主要來自上海政府所給予的政府補助人民幣13,600,000元。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由二零零四年的人民幣31,600,000元增加42.6%至二零零五年的人民幣45,000,000元，主要來自支付予上海雲杰（為本集團的關連方）的銷售佣金人民幣14,500,000元。有關詳情請參閱「關連交易」一節。

根據代理協議，以下條件須於向上海雲杰支付銷售佣金前達成：

1. 向個別物業買家收取全額銷售費；及
2. 清償按不時根據物業銷售進度議定的應付銷售佣金。

## 財務資料

首份銷售狀況報告由上海雲杰於二零零五年七月編製，以供本集團確認。因此，上海雲杰並無於二零零四年獲支付佣金。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零零四年的人民幣74,000,000元減少至二零零五年的人民幣70,500,000港元，主要是綜合了員工成本以及物業、廠房及設備折舊減少、呆帳撥備增加以及顧問開支增加所致。

員工成本減少主要是由於二零零五年，上海康橋將員工福利由佔純利的5%縮減至0.5%所致。於二零零五年前，上海康橋以純利5%計入員工福利。於二零零五年，上海康橋已檢討整體員工補償，並決定將員工福利減至佔純利的0.5%。折舊開支減少主要由於康橋半島會所及餐廳由持作自用物業轉為投資物業。

二零零五年的顧問開支增加主要是由於二零零五年發展康橋半島、康橋水都及康橋水鄉所涉的法律及稅務顧問服務增加所致。

### 其他經營開支

其他經營開支由二零零四年的人民幣9,400,000元增加44.6%至二零零五年的人民幣13,700,000元，主要是由於出租餐廳予第三方後將有關裝修成本註銷所致。

### 融資收入淨額

融資收入淨額由二零零四年的人民幣4,300,000元減少64.3%至二零零五年的人民幣1,500,000元，主要是由於英國學校及上海思博職業技術學院等若干物業於二零零五年竣工後產生利息開支，而有關開支於合併利潤表確認而並非撥作資本所致。

### 應佔聯營公司溢利

有關結餘指本集團應佔上海眾鑫溢利。本集團於二零零五年六月收購上海眾鑫的30%股權。

### 投資物業重估收益／(虧損)

本集團於二零零五年錄得人民幣41,800,000元的重估收益，而二零零四年則錄得人民幣1,000,000元的重估虧損。重估收益主要為二零零五年一月超級市場大樓落成後的重估增值。超級市場大樓落成前，是按成本計值，而落成後，該物業則按收入法計值。收入法是根據透過估計物業租期利息與物業復歸權益相加而估計的物業市值計算。租期利益是按相關租期的合約租金撥充資本估計，而復歸權益是就物業餘下經濟期限將其估計市場租金撥充資本所產生，並按預期市況變動而調整。

二零零四年的重估虧損則來自學校大樓的公平值減少。

### 所得稅

所得稅由二零零四年的人民幣18,100,000元增加495.5%至二零零五年的人民幣100,100,000元，主要是由於除稅前溢利增加所致。二零零五年的實際稅率上升主要是由於本集團大部份溢利來自上海東方，而上海東方須按較高的稅率33%繳納所得稅所致。於二零零四年，上海東方錄得虧損，而本集團二零零四年的溢利主要來自上海康橋。上海康橋按稅率15%繳納所得稅。

### 年內溢利

年內溢利由二零零四年的人民幣102,900,000元增加154.1%至二零零五年的人民幣261,500,000元，而純利率則由二零零四年的13.7%增加至二零零五年的22.4%。純利率增加主要是由於二零零五年超級市場大樓落成時確認重估收益人民幣41,800,000元及毛利率上升所致。

### 少數股東權益

二零零五年的少數股東應佔虧損為人民幣705,000元，而二零零四年少數股東應佔溢利則為人民幣6,400,000元，此減少主要是由於二零零五年少數股東應佔上海康橋溢利由5%減至1.76%所致。

### 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔溢利由二零零四年的人民幣96,500,000元增加154.2%至二零零五年的人民幣262,200,000元，而本公司股權持有人應佔純利率則由二零零四年的12.9%增至二零零五年的22.4%。

### 二零零四年與二零零三年比較

#### 收益

二零零四年，本集團的收益由二零零三年的人民幣814,500,000元減少8.1%至人民幣748,600,000元，主要是由於物業銷售減少所致。

- **物業銷售。**物業銷售收益由二零零三年的人民幣774,300,000元減少11.0%至二零零四年的人民幣689,000,000元，主要是由於已售總建築面積由二零零三年的181,883平方米減少27.5%至二零零四年的131,800平方米。已售總建築面積的減少部份被平均售價由二零零三年每平方米人民幣4,257元增加22.8%增加至二零零四年每平方米人民幣5,227元所抵銷。

二零零四年已出售物業主要為康橋半島第五A及五B期別墅（分別於二零零四年三月及五月交付）。二零零三年已出售物業主要包括康橋半島第四期別墅（於二零零三年交付）。

- **租金收入。**租金收入由二零零三年的人民幣906,000元增加196.2%至二零零四年的人民幣2,700,000元，主要來自(i)二零零四年九月開始收取的英國學校大樓第1期的全年租金收入及學校大樓第2期的4個月租金收入；於二零零三年，僅英國學校大樓第1期自二零零三年五月起出租七個月；及(ii)康橋半島第四期商鋪租金收入增加所致。
- **其他收入。**其他收入由二零零三年的人民幣39,300,000元增加45.0%至二零零四年的人民幣56,900,000元，主要是由於(i)康橋半島住戶數目增加促使餐廳大樓及會所的餐飲銷售增加；(ii)本集團所管理物業數目增加使物業管理費增加；及(iii)上海思博技術學院學生人數由二零零三年約260人增至二零零四年的約1,000人使學費增加所致。

#### 銷售成本

銷售成本由二零零三年的人民幣597,900,000元減少13.6%至二零零四年的人民幣516,800,000元，減幅主要基於已交付總建築面積減少及本集團物業品質提升使平均建築成本增加所致。出售物業成本由二零零三年的人民幣558,400,000元減少18.8%至二零零四年的人民幣453,600,000元。

### 毛利及毛利率

毛利由二零零三年的人民幣216,600,000元增加7.0%至二零零四年的人民幣231,800,000元，而毛利率則由二零零三年的26.6%增加至二零零四年的31.0%，主要是由於已出售物業的平均售價增加所致。

### 其他經營收入

其他經營收入由二零零三年的人民幣27,400,000元減少96.3%至二零零四年的人民幣1,000,000元。二零零三年，本集團獲得地方政府補助人民幣26,400,000元，而二零零四年僅得人民幣741,000元。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由二零零三年的人民幣18,300,000元增加72.7%至二零零四年的人民幣31,600,000元，主要是由於推出康橋半島第五C期及康橋水都第一期的相關廣告及宣傳開支增加人民幣11,700,000元所致。

### 行政開支

本集團的行政開支由二零零三年的人民幣45,200,000元增至二零零四年的人民幣74,000,000元，主要是由於向員工福利基金撥款人民幣13,000,000元使薪金及員工成本增加、擴充上海康橋及上海東方的辦公室面積使租金開支增加以及擴展業務使折舊開支、差旅及交通開支增加所致。

### 其他經營開支

其他經營開支由二零零三年的人民幣731,000元增加1,192.1%至二零零四年的人民幣9,400,000元，主要來自本集團所持股本投資的公平值減少，而本集團向合作合營夥伴支付固定回報人民幣5,600,000元所致。

### 融資收入淨額

融資收入淨額由二零零三年的人民幣3,300,000元增加28.2%至二零零四年的人民幣4,300,000元，增幅與二零零四年的銀行結餘增幅一致。二零零三年及二零零四年的所有利息開支已撥作建設成本一部份。

### 應佔聯營公司溢利

由於本集團僅於二零零五年六月收購上海眾鑫，故於二零零三年及二零零四年並無應佔聯營公司溢利。

投資物業重估收益／(虧損)

本集團於二零零四年錄得重估虧損人民幣1,000,000元，而二零零三年的重估收益為人民幣4,200,000元。重估收益／虧損乃於學校大樓公平值變動後確認。

所得稅

所得稅由二零零三年的人民幣28,300,000元減少36.2%至二零零四年的人民幣18,100,000元，主要是由於除稅前溢利減少所致。實際稅率基本維持不變，約為15.0%。

年內溢利

年內溢利由二零零三年的人民幣159,000,000元減少35.3%至二零零四年的人民幣102,900,000元，而純利率則由二零零三年的19.5%減少至二零零四年的13.7%。純利率減少主要由於二零零四年的銷售及市場推廣開支和行政開支增加所致。

少數股東權益

少數股東應佔溢利由二零零三年的人民幣14,200,000元減少54.7%至二零零四年的人民幣6,400,000元，此乃由於本公司於二零零四年將所持上海康橋權益由90%增至98.24%所致。

本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔溢利由二零零三年的人民幣144,800,000元減少33.4%至二零零四年的人民幣96,500,000元，而本公司股權持有人應佔純利率則由二零零三年的17.8%減至二零零四年的12.9%。

## 財務資料

### 流動資金及資本來源

#### 現金流量

本集團主要以內部資金、銀行借貸及出售和預售物業所得款項作為營運資金。本集團的現金需求主要來自土地使用權付款、建設成本及一般營運資金。下表概述本集團於有關期間的合併現金流量表：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 平方米	二零零四年 平方米	二零零五年 平方米	二零零五年 平方米	二零零六年 平方米
經營業務所得／(所耗)現金淨額	(348,063)	680,360	(334,288)	(172,158)	15,912
投資活動所耗現金淨額	(48,177)	(196,732)	(158,548)	(119,118)	(8,333)
融資活動所得／(所耗)現金淨額	416,018	142,221	(181,987)	(121,874)	221,985
現金及現金等值項目增加／ (減少)淨額	<u>19,778</u>	<u>625,849</u>	<u>(674,823)</u>	<u>(413,150)</u>	<u>229,564</u>
年／期終現金及現金等值項目	<u>101,708</u>	<u>727,557</u>	<u>52,734</u>	<u>314,407</u>	<u>282,298</u>

(未經審核)

### 經營業務

本集團的主要經營現金流量為銷售及預售物業所得款項、土地使用權付款及支付予承建商的款項。

#### 截至二零零六年六月三十日止六個月

本集團的所得現金淨額為人民幣15,900,000元，而除稅前溢利為人民幣293,000,000元。截至二零零六年六月三十日止六個月的溢利主要來自於二零零六年出售的康橋半島第五C期。由於康橋半島第五C期的公寓於二零零四年九月開始預售，預售的大部份所得款項已於過往年度接收。

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團錄得所得現金淨額，而於二零零五年同期的所耗現金淨額為人民幣172,200,000元，主要是由於康橋水都第一期及康橋半島第五C期落成後建築款項減少所致。

#### 二零零五年

於二零零五年，本集團錄得現金流出淨額人民幣334,300,000元，而除稅前溢利為人民幣361,600,000元。差額主要來自需要龐大現金流量而未能賺取任何重大收益的發展中物業（包括康橋半島第五C期公寓、康橋水都第二期公寓及康橋水鄉）增加所致。

本集團錄得所耗現金淨額，而二零零四年所得現金淨額為人民幣680,400,000元，此項變動主要是由於二零零五年康橋水都、康橋水鄉及黃山太平湖度假村的土地及／或建設成本及預售所得款項減少所致。

#### 二零零四年

二零零四年，本集團錄得現金流入淨額人民幣680,400,000元，而除稅前溢利為人民幣121,000,000元。差額主要來自康橋半島第五C期及康橋水都第一期預售所得款項。

本集團於二零零四年錄得所得現金淨額，而二零零三年則為所耗現金淨額人民幣348,100,000元，此項變動主要是由於二零零四年收取康橋半島第五C期及康橋水都第一期預售所得款項使貿易及其他應付款項增加所致。

## 財務資料

### 二零零三年

二零零三年，本集團錄得現金流出淨額人民幣348,100,000元，而除稅前溢利則為人民幣187,300,000元。差額主要由於發展中物業（包括康橋半島第五C期及康橋水都第一期公寓）增加。

### 投資活動

本集團的投資活動主要包括買賣持作自用的物業、土地使用權付款及發展中投資物業的建設成本以及收購聯營公司權益。

### 截至二零零六年六月三十日止六個月

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團的投資活動所耗現金淨額為人民幣8,300,000元，主要相關於購買樓宇及辦公室設備。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團的投資活動所耗現金淨額為人民幣119,100,000元。差額主要來自發展中投資物業增加及於二零零五年六月收購上海眾鑫30%股權所致。

### 二零零五年

二零零五年，本集團的投資活動動用人民幣158,500,000元，主要用於購買上海江蘇路住宅物業作本集團自用、於二零零五年六月收購上海眾鑫的30%股權及興建英國學校大樓第二期。

二零零五年，本集團的投資活動所耗現金淨額為人民幣158,500,000元，而二零零四年則為人民幣196,700,000元，此項變動主要是由於二零零五年添置的發展中投資物業減少及對上海眾鑫投資所致。

### 二零零四年

二零零四年，本集團的投資活動動用人民幣196,700,000元，主要用於興建上海思博技術學院、英國學校第二期及康橋半島超級市場大樓。

二零零四年，本集團的投資活動所耗現金淨額為人民幣196,700,000元，而二零零三年則為人民幣48,200,000元，此項變動主要是由於二零零四年添置發展中投資物業所致。

## 二零零三年

二零零三年，本集團的投資活動動用人民幣48,200,000元，主要用於興建上海思博技術學院。

## 融資活動

本集團的融資活動主要包括收取及歸還銀行貸款以及支付股息。

### 截至二零零六年六月三十日止六個月

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團的融資活動所得現金淨額為人民幣222,000,000元，主要相關於銀行借貸的所得款項。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團的融資活動所耗現金淨額為人民幣121,900,000元。差額主要是由於二零零五年上半年派付人民幣154,500,000元的股息所致。

## 二零零五年

二零零五年，本集團融資活動的現金流出淨額為人民幣182,000,000元，主要來自歸還銀行貸款人民幣422,700,000元。

二零零五年，本集團的融資活動所耗現金淨額為人民幣182,000,000元，而二零零四年的所得現金淨額為人民幣142,200,000元，此項變動主要是由於二零零五年銀行貸款所得款項減少所致。

## 二零零四年

二零零四年，本集團融資活動的現金流入淨額為人民幣142,200,000元，主要為銀行貸款人民幣1,005,000,000元。

二零零四年，本集團的融資活動所得現金淨額為人民幣142,200,000元，而二零零三年為人民幣416,000,000元，此項變動主要是由於二零零四年已付股息人民幣405,100,000元所致。

## 二零零三年

二零零三年，本集團融資活動的現金流入淨額為人民幣416,000,000元，主要為銀行貸款人民幣620,000,000元。

## 受限制現金

根據二零零四年四月二十一日修訂的《上海市房地產轉讓辦公(修正)》，申請預售許可證的其中一項條件為與專業房地產融資監督組織簽訂預售資金監管協議。實際上，監督組織為開設監管帳戶的銀行，而預售資金的動用須由該銀行監督。根據該等法規，本集團若干項目公司須將預售物業所得款項存放於特定銀行帳戶。完成預售物業前，於特定銀行帳戶存放的所得款項僅限於用作發展預售物業。動用監管帳戶內有關受限制現金毋須任何中國政府當局事先批准。

於二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，所存放的預售所得款項結餘分別約為人民幣98,300,000元、人民幣186,200,000元、人民幣55,100,000元及人民幣58,300,000元。

## 貿易及其他應付款項

### 貿易及其他應付款項

人民幣千元	十二月三十一日			二零零六年 六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	
應付關連人士款項				
— 非貿易相關	151,792	27,281	16,218	20,274
— 貿易相關	15,316	28,453	22,551	13,739
建設應付款項及應計費用	228,797	545,208	723,042	506,106
客戶墊款	602,310	1,649,606	1,356,608	668,935
其他貿易應付款項	3,159	14,855	18,194	16,826
非貿易應付款項及應計費用	77,187	184,676	227,057	263,104
總計	<u>1,078,561</u>	<u>2,450,079</u>	<u>2,363,670</u>	<u>1,488,984</u>

本集團截至二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日止三年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月的貿易及其他應付款項分別為人民幣1,078,600,000元、人民幣2,450,100,000元、人民幣2,363,700,000元及人民幣1,489,000,000元。貿易及其他應付款項自二零零三年起增加主要是由於客戶就預售物業作出墊款增加以及建設應付款項及應計費用增加所致。

## 財務資料

於相關物業交付予客戶（一般於預售起計不多於18個月期間進行）時，將於客戶帳目扣除所付墊款並相應入帳為銷售。建設應付款項及應計費用約70%一般於進行相關工程起計2至4個月內結算。建設應付款項及應計費用的另外20%至25%一般於相關工程竣工後半年至一年內結算。相關合約款項的其餘5%至10%一般須保留一至三年作為質素保證的擔保。

於二零零五年十二月三十一日，逾期超過180日的未償還貿易應付款項約為人民幣500,000,000元，主要包括相關建設工程竣工後結算的建設應付款項及應計費用15%至20%，以及本集團保留一年作為質素保證的擔保的合約款項5%至10%。

貿易應付款項由二零零五年十二月三十一日的人民幣764,000,000元減至二零零六年六月三十日的人民幣537,000,000元，主要是由於截至二零零六年六月三十日止六個月的建設活動減少所致。

各結算日的貿易應付款項償付期如下：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	104,591	196,612	156,447	198,010
90日以上但180日內	28,236	156,017	107,708	118,156
180日以上但365日內	60,321	110,462	365,173	146,587
365日以上但3年內	54,124	125,425	134,459	73,918
總計	<u>247,272</u>	<u>588,516</u>	<u>763,787</u>	<u>536,671</u>

截至二零零六年七月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日貿易應付款項的其後還款額分別為人民幣346,000,000元及人民幣74,000,000元。

非貿易應付款項及應計開支包括二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日的土地增值稅撥備人民幣50,000,000元、人民幣121,000,000元、人民幣165,000,000元及人民幣199,000,000元。

## 營運資本

本集團預期主要透過經營業務所得現金及銀行借貸應付營運資金需求。截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團能從業務產生正向現金流量人民幣15,900,000元。董事認為，本集團可動用的銀行信貸、經營業務所得現金及預期全球發售所得款項將足以應付自本售股章程日期起計12個月的本集團營運資金需求。

## 流動負債淨額

於二零零三年、二零零四年、二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團的流動負債淨額分別為人民幣778,600,000元、人民幣814,400,000元、人民幣1,110,000,000元及人民幣35,000,000元。流動負債淨額主要來自客戶墊款，分別佔流動負債總額約40%、59%、44%及32%。該等來自客戶的墊款指向客戶收取的預售所得款項，將於交付物業時確認為收益。於二零零六年六月三十日，本集團的流動負債淨額減至人民幣35,000,000元，主要由於：

- a) 上海康橋第五C期公寓多個單位交付及將客戶墊款約人民幣831,000,000元轉撥至收益；及
- b) 將2至3年到期的短期銀行貸款約人民幣481,000,000元轉為長期貸款。

上市後，本公司的股權持有人應佔權益將會增加，而所得款項總額的15%將用作償還本集團的現有債務。本集團預期可進一步改善其營運資金狀況。

本集團於二零零六年六月三十日的流動資產主要包括發展中物業人民幣1,094,300,000元、已落成待售物業人民幣411,100,000元、貿易及其他應收款項人民幣183,400,000元、受限制現金人民幣58,300,000元和現金及現金等值項目人民幣282,300,000元。流動負債主要包括計息貸款人民幣578,300,000元和貿易及應付款項人民幣1,489,000,000元。

本集團於二零零六年七月三十一日的流動資產淨值為人民幣32,200,000元。流動資產主要包括發展中物業人民幣904,700,000元、已落成待售物業人民幣450,100,000元、貿易及其他應收款項人民幣162,100,000元、受限制現金人民幣63,300,000元以及現金及現金等值項目人民幣226,100,000元。流動負債主要包括計息貸款人民幣575,100,000元以及貿易及其他應付款項人民幣1,200,500,000元。

## 財務資料

### 所擁有物業及物業估值

本集團連同其聯營公司擁有其絕大部份位於中國的物業，該等物業權益包括土地使用權、發展中地盤及持作投資或自用的樓宇。有關戴德梁行所編撰本集團物業及聯營公司物業於二零零六年七月三十一日的詳細物業權益詳情，請見附錄四。

於二零零六年六月三十日經審核合併財務報表所載物業以及本集團聯營公司物業與於二零零六年七月三十一日估值證書的對帳如下：

	人民幣百萬元	人民幣百萬元
附錄四估值報告所載於二零零六年七月三十一日物業估值		6,457.8
減：聯營公司所持物業估值		(2,446.0)
加：將並無所有權證之物業部份價值由成本調整至商業價值 (附註a)		96.0
		4,207.8
本集團物業於二零零六年六月三十日之帳面淨值		
— 發展中物業	1,647.9	
— 待售物業	411.1	
— 投資物業	265.7	
— 持作自用的物業、土地使用權及發展中投資物業	243.0	
	2,567.7	
減：二零零六年七月一日至二零零六年七月三十一日期間之物業銷售成本 (未經審核)		(225)
減：二零零六年七月一日至二零零六年七月三十一日期間持作自用物業之折舊 (未經審核)		(1)
		2,341.7
根據附錄四估值報告所載估值計算於二零零六年七月三十一日的物業帳面淨值		2,341.7
除所得稅及土地增值稅前重估盈餘		1,866.1

附註a：雖然本集團已持有若干已落成樓宇的工地使用權證，但有關房屋所有權證仍在申請中。於估值日按附錄四所載尚未取得房屋所有權證的樓宇於本集團帳目的帳面淨值將以成本而非商業價值列帳。該等樓宇的總市值約為人民幣501,000,000元，乃假設本集團已獲得房屋所有權證而估值。

## 財務資料

### 債務

#### 借貸及銀行信貸

以下為本集團於有關期間的借貸概要：

	十二月三十一日			二零零六年
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
<b>即期</b>				
有抵押銀行貸款	405,000	100,000	—	20,000
無抵押銀行貸款	—	15,000	15,000	10,000
非即期有抵押銀行貸款 的即期部份	10,000	140,127	712,339	548,331
	<u>415,000</u>	<u>255,127</u>	<u>727,339</u>	<u>578,331</u>
<b>非即期</b>				
有抵押銀行貸款	110,000	871,818	1,109,339	1,276,671
其他有抵押貸款	—	—	—	150,000
無抵押銀行貸款	60,000	—	—	—
減：非即期有抵押銀行貸款 的即期部份	(10,000)	(140,127)	(712,339)	(548,331)
	<u>160,000</u>	<u>731,691</u>	<u>397,000</u>	<u>878,340</u>
	<u><u>575,000</u></u>	<u><u>986,818</u></u>	<u><u>1,124,339</u></u>	<u><u>1,456,671</u></u>
按到期日分析：				
一年內	415,000	255,127	727,339	578,331
一年至兩年	—	731,691	243,000	272,000
兩年至五年	160,000	—	10,000	462,340
五年以上	—	—	144,000	144,000
	<u>575,000</u>	<u>986,818</u>	<u>1,124,339</u>	<u>1,456,671</u>

## 財務資料

於二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日的實際利率分別為4.96%、5.15%、5.50%及5.66%。於二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日的有抵押銀行貸款以本集團帳面值分別為人民幣754,900,000元、人民幣1,712,800,000元、人民幣2,115,000,000元及人民幣2,221,500,000元的物業及土地使用權作為抵押。

### 負債

於二零零六年七月三十一日(即本債務聲明的最後可行日期),本集團的借貸總額人民幣1,453,000,000元如下:

	二零零六年 七月三十一日 人民幣千元
<b>即期</b>	
有抵押銀行貸款	20,000
無抵押銀行貸款	10,000
有抵押長期貸款即期部份	545,096
	575,096
<b>非即期</b>	
有抵押銀行貸款	1,276,436
其他有抵押貸款	150,000
無抵押銀行貸款	—
減:有抵押長期銀行貸款的即期部份	(545,096)
	878,340
<b>總計</b>	<b>1,453,436</b>

於最後可行日期,本集團的有抵押銀行貸款人民幣1,443,000,000元以本集團的土地使用權及物業作為抵押。

於二零零六年七月三十一日,本集團銀行貸款總額的還款期如下:

	二零零六年 七月三十一日 人民幣千元
一年內	575,096
一年以上但兩年內	272,000
兩年以上但五年內	462,340
五年以上	144,000
	1,453,436
<b>總計</b>	<b>1,453,436</b>

### 或然負債

本集團為本集團物業的若干買家安排按揭信貸，並為該等買家的按揭貸款提供擔保。於二零零六年七月三十一日，未解除的擔保為人民幣56,000,000元。該等擔保將於(i)相關房地產權證發出(董事預期可於買家佔有物業後6個月內取得)；及(ii)買家償清按揭貸款時(以較早者為準)解除。

於二零零五年八月五日，上海東方(當時由王先生擁有99.05%權益)提供擔保，作為王先生向富春償還8,000,000美元貸款的抵押。該筆貸款乃用作投資外灘半島。王先生與富春有長期業務關係，因此富春同意不就貸款收取利息。

鑑於本公司建議上市，本集團要求上海東方解除擔保。有關擔保已於二零零六年五月四日解除。截至二零零六年六月底，王先生獲得本集團若干股息，並於二零零六年七月向富春償還貸款。

君合表示，上海東方向富春所提供的擔保並未獲外匯局批准及登記，故並非有效擔保。有關本集團違規的法律影響請參閱本售股章程附錄七「其他資料 - 合規事宜」一節。

王先生已根據本售股章程附錄七「有關本集團業務其他資料 - 重大合約概要」一節所述的彌償保證契約，就本公司(本身及作為其附屬公司的受託人)基於及有關上海東方於二零零五年八月五日就王先生向富春償還貸款提供擔保而招致的任何負債、損害、虧損、成本、開支、訴訟行動及罰款提供彌償保證。

### 免責聲明

董事已確認，自二零零六年七月三十一日以來，本集團的債務及或然負債並無任何重大變動。除上文所述或本售股章程其他部份所載者外，本集團並無任何債務、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 資產負債比率淨額

於二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本集團的資產負債比率(即已扣除現金及現金等價物與受限制現金的銀行貸款除以權益總額)淨額分別為250%、40%、530%及150%。二零零四年十二月三十一日的資產負債比率淨額減至40%主要是由於收取預售物業所得現金所致。二零零五年十二月三十一日的比率增至530%主要是由於用作支付發展康橋水鄉及康橋水都經費的銀行借貸增加所致。

## 財務資料

於二零零六年六月三十日，資產負債比率淨額減至150%主要是由於股權總額增加所致，而股權總額增加則是由於本公司於二零零六年六月三十日按溢價分別向Brilliant Bright Investment Limited、Prestige Glory Enterprises Limited及Boom Rich Investments Limited發行173,966股、15,000股及13,334股股份以購買Delta Link已發行股本49%所致。

### 承擔

#### 作為承租人的經營租約承擔

以下為本集團於有關期間的經營租約承擔概要，主要關於上海辦公室：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
一年內	2,384	5,051	4,499	5,084
一至五年	2,285	600	4,161	3,278
	4,669	5,651	8,660	8,362

#### 作為出租人的經營租約承擔

以下為本集團於有關期間的經營租約承擔概要，主要關於投資物業及暫時出租的已落成待售物業的租金收入：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
一年內	1,114	2,997	24,928	30,854
一至五年	5,171	19,507	68,767	70,384
五年以上	22,356	74,804	229,987	221,682
	28,641	97,308	323,682	322,920

## 財務資料

### 資本承擔

以下為本集團有關物業發展項目的資本承擔概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零零六年 六月三十日
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	止六個月 人民幣千元
已訂約但未撥備	1,192,883	1,177,091	403,385	361,038
已授權但未訂約	2,014,238	1,671,993	1,818,415	1,730,127
	<u>3,207,121</u>	<u>2,849,084</u>	<u>2,221,800</u>	<u>2,091,165</u>

下表載列本集團於二零零六年六月三十日的資本承擔詳情：

	有關發展成本的 資本承擔 (人民幣百萬元)	預期支付資本 承擔的日期
康橋半島	182	二零零八年上半年
康橋水都	1,511	二零零九年下半年
康橋水鄉	327	二零零九年下半年
黃山太平湖度假村	67	*待定
其他	4	二零零七年
總計	<u>2,091</u>	

\* 黃山太平湖度假村的預算成本部份已獲批准，惟詳細建設規劃尚未落實。

## 財務資料

下表載列二零零六年六月三十日資本承擔的預期支銷時間：

	已訂約但未撥備 (人民幣百萬元)	已授權但未訂約 (人民幣百萬元)
一年內	150	509
一年以上但兩年內	72	513
兩年以上但三年內	139	335
三年以上	—	373
總計	<u>361</u>	<u>1,730</u>

本集團預期以內部資源及銀行借貸支付資本承擔。

### 現金流管理

本集團密切監察各發展項目的現金流情況。各發展項目均由本集團個別附屬公司負責，而本集團亦對各發展項目進行可行性研究，包括評估項目的盈利能力及預測其現金流。於發展項目前，本集團亦會與銀行磋商融資。

### 市場因素

#### 利率

本集團的業務極易受利率波動的影響。利率增加損害本集團目標買家的融資能力，因而減少整體住屋需求。利率上升可能對本集團的營業額、毛利及收入淨額不利。中國人民銀行所頒佈二零零三年、二零零四年及二零零五年的中國一年期基準貸款利率分別為5.31%、5.58%及5.58%，而此利率會直接影響中國商業銀行所提供的物業按揭利率。於二零零五年三月十七日，中國人民銀行將物業按揭最低貸款利率上調至相關基準期貸款利率的90%。因此，五年以上的物業按揭最低利率升至5.51%，較當時現有最低按揭貸款利率增加20個基點。於二零零六年四月，中國人民銀行增加基準長期貸款利率。因此，一年期基準貸款利率由5.58%增至5.85%，而五年期基準貸款利率則由6.12%增至6.39%。

## 匯率

本集團的業務絕大部份以人民幣進行，惟若干銷售所得款項為其他外幣除外。人民幣兌美元及其他貨幣的價值波動，並受中國政治及經濟狀況變動的影響。人民幣與外幣（包括美元）的兌換乃根據中國人民銀行所釐定的匯率進行。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變政策，使人民幣與一籃子的若干外幣掛鈎，許可人民幣在可控制的範圍內窄幅波動。全球對人民幣升值的反應雖屬正面，但國際仍向中國政府施壓，要求中國政府採納更具彈性的貨幣政策，因而可能令人民幣兌美元進一步大幅升值。人民幣兌美元的價值波動可能對本集團的現金流量、收益、盈利及財務狀況有不利影響。

## 通脹

近年，中國並無出現重大通脹，因此在過去三年，通脹對本集團業務並無重大影響。根據國家統計局，於二零零三年、二零零四年及二零零五年，中國的整體國家通脹率（以整體消費物價指數表示）分別約為1.2%、3.9%及1.8%。通縮將打擊潛在物業買家的購買意慾，因而可能對本集團不利。於最後可行日期，本集團並無受任何通脹或通縮的重大影響。

## 上市規則規定的披露

董事已確認，彼等並無獲悉任何情況須根據上市規則第13.11至13.19條規定作出披露。

## 截至二零零六年十二月三十一日止年度的溢利預測

本公司股權持有人應佔合併溢利預測<sup>(1)</sup> ..... 不少於人民幣360,000,000元  
(約353,000,000港元)

每股未經審核備考預測基本盈利<sup>(2)</sup> ..... 不少於人民幣0.360元  
(約0.353港元)

每股未經審核備考預測盈利（已計及  
已授予的首次公開發售前購股權）<sup>(3)</sup> ..... 不少於人民幣0.353元  
(約0.347港元)

附註：

- (1) 上述溢利預測乃根據本售股章程附錄二所載的基準編撰。
- (2) 每股未經審核備考預測基本盈利乃根據上述預測截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔合併溢利計算，並假設自二零零六年一月一日以來的已發行股份合共為1,000,000,000股（即預期於全球發售完成當時的已發行股份數目），但並不計及可能因行使根據購股權計劃、首次公開發售前購股權計劃所授的購股權或超額配股權而發行的任何股份。
- (3) 每股未經審核備考預測盈利乃根據上述預測截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔合併溢利計算，並假設自二零零六年一月一日以來的已發行股份合共為1,018,540,000股（即預期於全球發售完成當時的已發行股份1,000,000,000股及因行使根據首次公開發售前購股權計劃所授全部購股權而發行的股份18,540,000股），但並不計及可能因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配發或發行的任何股份。

### 股息

根據開曼群島法例及本公司採納的章程細則，倘本公司清盤，本公司僅可自本公司已變現或未變現溢利及／或透過普通決議案獲得批准自股份溢價帳派付股息。因此，只要本公司仍有溢利及／或股份溢價帳，本公司可派付股息，惟須於緊接派付股息前後清盤。根據公司法，本公司透過股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。章程細則規定，股息可自本公司的已變現或未變現溢利或董事認為無其他需要的溢利所存置的任何儲備宣派及派付。股息亦可透過普通決議案獲得批准，自股份溢價帳或根據公司法容許作此用途的任何其他資金或帳目宣派或派付。

除任何股份附帶權利或發行條款規定外，(i)所有股息須按相關股份繳足的數額宣派及派付，惟就此而言，按催繳通知而就股份所繳付的金額不得視為股份的繳足數額；及(ii)所有股息須按相關股份於相關期間任何分期所繳足的數額分配並按比例派付。董事可自任何股息或其他應付予任何股東或股份相關款項扣除本身現時基於催繳通知或其他情況而須向本公司支付的款項總額（如有）。

## 財務資料

此外，股息宣派由本公司董事酌情決定，而實際宣派及派付的股息數額亦須視乎以下多個因素而定，包括：

- 本公司的整體業務狀況；
- 本公司的財務業績；
- 本公司的資本需求；
- 本公司股東利益；及
- 董事會可能視為相關的任何其他因素。

本公司董事將以港元就股份宣派每股股息（如有），並以港元派付相關股息。任何財政年度的末期股息均須獲得本公司的股東批准。

經考慮本公司的財務狀況後，本公司董事會現時有意基於上述限制而並無任何可能減少可供分派儲備數額（不論因虧損或其他理由）的情況下，向本公司股東分派不少於本公司可供分派溢利的30%。然而，本公司並不確保每年或於任何年度將宣派或分派相關金額或任何金額的股息。

截至二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團分別向當時股東宣派的股息分別約為人民幣195,900,000元、人民幣270,600,000元、人民幣361,000,000元及人民幣95,100,000元。

本集團董事會將酌情決定按本集團盈利、現金流量、財務狀況、資本需求及任何其他本集團董事會視為需要的其他條件釐定及派付股息。股息派付可能受法律、本集團日後訂立的融資協議以及本節「股息」一節所載的規限所限制。

### 可分派儲備

本公司於二零零六年四月十三日在開曼群島註冊成立。於二零零六年六月三十日（即本集團最近期經審核合併財務報表的結算日期），本公司並無可供分派予股東的儲備。

### 保留盈利虧絀

於二零零三年、二零零四年、二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，本公司的保留盈利虧絀分別為人民幣87,600,000元、人民幣265,300,000元、人民幣365,100,000元及人民幣224,900,000元。於有關期間，本集團的中國附屬公司已按中國會計準則所釐定的可分派儲備支付股息。由於所分派的股息超過本集團按國際財務報告準則所釐定的保留盈利，故根據國際財務報告準則編製的合併財務報表錄得保留盈利虧絀。

根據中國會計準則及根據國際財務報告準則釐定的股權持有人應佔溢利的金額主要差別載列如下：

- 按中國會計準則編製的財務報表中，本集團採用完成百分比法確認物業銷售所得收益。而按國際財務報告準則編製的財務報表中，當本集團向買方交付相關物業，及合理確定可收取相關應收結餘時，才確認物業銷售收益。
- 按中國會計準則編製的財務報表中，本集團的應計土地增值稅乃按已收銷售收益的0.5%至1%繳納，而土地增值稅的全數撥備已計入按國際財務報表編製的財務報告。

### 無重大逆轉

於過去12個月，本集團並無出現任何可能對本集團財務狀況有重大影響的業務中斷。董事確認，自二零零六年六月三十日（即本售股章程附錄一會計師報告所載本集團最近期經審核合併財務報表的結算日期）以來，本集團財務及交易狀況並無任何重大逆轉。