

以下為本公司獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本售股章程而編製的會計師報告全文。按附錄八「備查文件」一節所述,以下會計師報告副本可供公眾人士查閱。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者:

## 引言

以下為我們就盛高置地(控股)有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料(包括 貴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個年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月(「有關期間」)的合併利潤表、合併權益變動表及合併現金流量表以及 貴集團於二零零三年、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)(「財務資料」)而編製的報告,以載入 貴公司於二零零六年九月二十六日刊發的售股章程(「售股章程」)。

貴公司於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。根據於二零零六年六月三十日的集團重組(「重組」,當中涉及共同控制公司之間所進行的業務合併,詳情載於本售股章程附錄七第4分節「重組」), 貴公司成為 貴集團現時屬下各子公司的控股公司,詳情載於下文。除重組外, 貴公司自註冊成立以來並無經營任何業務。

截至本報告日期，貴公司直接或間接擁有以下子公司的權益。該些子公司為私人公司，或在香港以外地區註冊成立／成立，其特點與在香港註冊成立的私人公司大致相同，詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點及日期	貴公司應佔權益百分比		已發行／註冊資本	主要業務
		直接 %	間接 %		
SPG Investment Ltd.	英屬處女群島， 二零零四年三月二日	100%	—	1美元	投資控股
Delta Link Holdings Limited (「Delta Link」) (i)	英屬處女群島， 二零零四年五月六日	100%	—	100美元	投資控股
上海康橋半島(集團)有限公司 (「上海康橋」)	中華人民共和國 (「中國」)， 一九九八年八月二十五日	—	98.24%	67,670,000美元	房地產開發、銷售及租賃
上海東方康橋房地產發展有限公司 (「上海東方」)	中國， 二零零二年九月二十六日	—	99.05%	人民幣84,130,000元	房地產開發、銷售及租賃
上海世康房地產諮詢有限公司	中國， 二零零三年一月七日	—	71.43%	140,000美元	物業代理及諮詢
黃山太平湖度假酒店發展有限公司	中國， 二零零四年一月七日	—	100%	人民幣60,000,000元	酒店開發及經營
黃山康橋半島房地產有限公司	中國， 二零零四年七月二十二日	—	100%	人民幣50,000,000元	房地產開發、銷售及租賃
上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司	中國， 二零零三年九月二十四日	—	98.73%	人民幣140,000,000元	房地產開發及銷售
上海新獨院物業管理有限公司 (「上海新獨院」)	中國， 二零零一年一月十七日	—	88.42%	人民幣5,000,000元	物業管理服務
上海康橋半島鄉村俱樂部有限公司	中國， 二零零一年十一月二十二日	—	97.26%	人民幣5,000,000元	會所營運

公司名稱	註冊成立地點及日期	貴公司應佔權益		已發行／註冊資本	主要業務
		百分比			
		直接 %	間接 %		
上海盛高置地房地產 發展有限公司 (原上海長寧康橋半島 房地產發展有限公司)	中國， 二零零二年八月十四日	—	98.14%	人民幣10,000,000元	房地產開發、租賃 及管理
上海思博教育發展 有限公司 (「思博教育」)	中國， 二零零一年十月九日	—	65.96%	人民幣70,000,000元	投資控股
上海思博技術學院	中國， 二零零三年四月十五日	—	65.96%	人民幣5,000,000元	專科教育
上海思博職業技術 培訓中心	中國， 二零零三年十月十四日	—	65.96%	人民幣200,000元	技術培訓及 科技諮詢
上海麗水生態綠化 工程有限公司	中國， 二零零三年十一月七日	—	50.35%	人民幣5,000,000元	園藝項目
上海珠溪實業投資 有限公司	中國， 二零零三年十二月二日	—	98.67%	人民幣30,000,000元	實業投資、管理 及商務諮詢
上海康橋半島建築 諮詢有限公司	中國， 二零零四年四月二十九日	—	98.67%	人民幣500,000元	物業管理、諮詢 及服務
SPG Hotel Ltd. (ii)	英屬處女群島， 二零零四年三月二日	—	100%	1美元	投資控股

- (i) 於二零零六年六月三十日，貴公司收購Delta Link 49%股權，故Delta Link成為本公司聯營公司。於二零零六年九月十九日，貴公司收購Delta Link其餘51%股權，故其成為貴公司全資子公司。
- (ii) 於二零零四年三月二日，SPG Hotel Ltd.於英屬處女群島註冊成立，法定股本50,000美元分為50,000股每股1美元股份，並已向貴公司最終控股公司Starwaly Properties (Group) Pty Ltd.發行及配發一股認購股份，並入帳列為繳足股份。二零零四年五月十八日，Starwaly Properties (Group) Pty Ltd.以零代價將代表SPG Hotel Ltd.全部股本的一股股份轉讓予貴公司創辦股東兼主席王偉賢先生。自其註冊成立日期二零零四年五月十八日起SPG Hotel Ltd.未開展任何業務。

於二零零四年七月二十三日，王偉賢先生將代表SPG Hotel Ltd.全部已發行股本的一股股份以零代價轉讓予Delta Link，故SPG Hotel Ltd其後成為Delta Link的全資子公司。當時Delta Link的最終控股公司為王偉賢先生成立的家族信託Duanyuan信託。

#### 編製基準

財務資料由貴公司董事根據貴集團現時各公司的經審核財務報表或(如適用)未經審核管理帳目按下文A節所載的基準編製，並已作出適當調整。為編製本報告，該等財務報表已作調整，以符合C節所載根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)制訂的會計政策。

由於SPG Investment Ltd.、Delta Link及SPG Hotel Ltd.及上海思博職業技術培訓中心\*並不受任何相關規則及法規的法定審核規定所規管，故並無編製任何經審核財務報表。由於上海康橋半島建築諮詢有限公司、黃山太平湖度假酒店發展有限公司及黃山康橋半島地產有限公司的業務有限，故此亦無編撰經審核財務報表。然而，就本報告而言，我們已審閱該等公司自相關註冊成立日期至二零零六年六月三十日期間的所有重大交易。

\* 上海思博職業技術培訓中心為非企業法人。

此外，根據相關規則及法規，由於上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司、上海麗水生態綠化工程有限公司及上海珠溪實業投資公司於財政年度結算日前不久成立，故此該等公司分別毋須編製自二零零三年九月二十四日至二零零三年十二月三十一日期間、二零零三年十一月七日至二零零三年十二月三十一日期間及二零零三年十二月二日至

二零零三年十二月三十一日期間的經審核財務報表。然而，就本報告而言，我們已審閱該等公司自相關註冊成立日期至二零零三年十二月三十一日的所有重大交易。

除上述者外，以下為在中國成立並經營的公司於截至十二月三十一日止三個年度各年或各自成立日期以來的財務期間（以較短者為準）的法定財務報表，乃根據適用於中國成立企業的有關會計原則及財務規定編製，並已在有關期間由以下各自的法定核數師審核：

公司名稱	財務期間	核數師
上海康橋半島(集團)有限公司	截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所
上海東方康橋房地產發展有限公司	截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海瑞和會計師事務所
上海世康房地產諮詢有限公司	截至二零零三年十二月三十一日止期間 截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所
上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司	截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所
上海新獨院物業管理有限公司	截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所
上海康橋半島鄉村俱樂部有限公司	截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所
上海盛高置地房地產發展有限公司(前稱上海長寧康橋半島房地產發展有限公司)	截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所
上海思博教育發展有限公司	截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所

公司名稱	財務期間	核數師
上海思博技術學院	截至二零零三年十二月三十一日止期間	在中國註冊的 上海立信長江會計師事務所
	截至二零零四年及二零零五年 十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所
上海麗水生態綠化工程 有限公司	截至二零零四年及二零零五年 十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所
上海珠溪實業投資有限公司	截至二零零四年及二零零五年 十二月三十一日止年度	在中國註冊的 上海新滙會計師事務所

### 董事及申報會計師的責任

貴公司董事負責編製真實和公允的財務資料及下文C至E節所載的附註。這些財務資料及有關附註已根據下文A節所載的基準，以目前 貴集團各公司的經審核財務報表或（如適用）未經審核管理帳目為基礎，並已作出適當調整而編製。

編製相關真實和公允的財務報表乃各公司董事的責任。在編製該等真實和公允的財務資料及財務報表時，董事必須貫徹選用適當的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，就該等財務資料提出獨立意見。

### 意見基礎

就本報告而言，作為對 貴集團財務資料出具意見的基礎，我們已按照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的核數準則對 貴集團各公司於有關期間（倘該等公司於二零零三年一月一日之後註冊成立／成立，則由各自註冊成立／成立日期至二零零六年六月三十日期間）的經審核財務報表或（如適用）未經審核管理帳目作出適當審核程序，並根據會計師公會頒佈的核數指引「售股章程及申報會計師」（第3.340號）作出我們認為必要的額外程序。

審核範圍包括以抽查方式查核與財務資料所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估 貴公司董事於編製財務資料時所作的重要估計及判斷、所採用的會計政策是否適合 貴集團的具體情況，以及有否貫徹應用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃及進行審核工作時，均以取得一切我們認為必需的資料及解釋為目標，使我們能獲得充分證據，就財務資料是否存在重大錯誤陳述，作出合理的確定。在提出意見時，我們亦已衡量財務資料的披露在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

我們並無審核 貴集團現時屬下各公司在二零零六年六月三十日之後任何期間的財務報表。

## 意見

我們認為，就本報告而言，一切所需的調整已作出，而財務資料及其有關附註已根據下文A節所載的基準，真實和公允地反映 貴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年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月的合併業績、合併權益變動表及合併現金流量、 貴集團於二零零三年、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財務狀況以及 貴公司於二零零六年六月三十日的財務狀況。

## 比較財務資料

### 董事及申報會計師的責任

貴公司董事負責編製 貴集團的未經審核財務資料，包括截至二零零五年六月三十日止六個月的合併利潤表、合併權益變動表及合併現金流量表（「比較財務資料」），連同有關附註。

我們的責任是根據我們審閱的結果，對比較財務資料提出獨立結論。

### 審閱工作

就本報告而言，我們亦已根據會計師公會頒佈的核數準則第700號「中期財務報表的審閱」審閱由董事負責的 貴集團未經審核財務資料（包括比較財務資料連同有關附註）。審閱工作主要包括向 貴集團管理層詢問及分析比較財務資料，據此評估會計政策

及呈列方式是否一致及貫徹應用（另有披露除外），審閱工作並不包括測試監控及核實資產、負債和交易等審核程序。由於審閱工作的範圍遠較審核小，因此所給予的保證程度亦較審核工作為低。因此，我們不對比較財務資料發表審核意見。

### 審閱結論

根據我們審閱（並不構成審核工作）的結果，就本報告而言及根據下文A節所載的呈報基準，我們並不察覺任何應對截至二零零五年六月三十日止六個月的比較財務資料作出的重大修改。

### A. 呈報基準

B(1)、B(3)及B(4)節所載的 貴集團合併利潤表、合併權益變動表及合併現金流量表反映了假設現有集團架構於整個有關期間內一直存在的情況下，目前組成 貴集團的公司於有關期間（倘該等公司於二零零三年一月一日之後註冊成立／成立，則由各自註冊成立／成立日期至二零零六年六月三十日期間）的經營業績。已編製B(2)節所載於二零零三年、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，呈列了假設現有集團架構於各日期一直存在的情況下，目前組成 貴集團的公司於上述各日期的財務狀況。

由於重組前後控制 貴集團的最終股權持有人相同，故財務報表按受共同控制的業務重組基準編撰。因此， 貴集團屬下各公司的相關資產及負債已按歷史成本確認入帳。

所有集團內公司間的重大交易及結餘已於合併時予以對銷。

於有關期間，除向少數權益持有人增購一家子公司股權（C節附註35(c)(ii)）及收購兩家聯營公司股權（C節附註21）（包括擁有Delta Link的49%股權及Starwaly Properties (Group) Pty Ltd. 向王偉賢先生出售SPG Hotel Ltd.）外，並無收購及出售子公司。該等收購以購買會計法處理。 貴公司於二零零六年九月十九日收購Delta Link其餘51%股權，該事項作為結算日後事項（D節附註3）。



## B. 合併財務報表

## 1 合併利潤表

C節 附註	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	
收益	3	814,514	748,610	1,169,176	320,215	1,147,353
銷售成本		(597,937)	(516,832)	(737,236)	(207,192)	(813,009)
毛利		216,577	231,778	431,940	113,023	334,344
其他經營收入	4	27,375	1,003	14,512	13,344	11,980
銷售及市場推廣成本		(18,285)	(31,584)	(45,042)	(17,255)	(14,878)
行政費用		(45,224)	(74,041)	(70,497)	(39,826)	(34,605)
其他經營開支	5	(731)	(9,445)	(13,661)	(13,229)	(107)
未計融資成本前經營溢利		179,712	117,711	317,252	56,057	296,734
融資收入／(成本)淨額	9	3,338	4,278	1,526	3,339	(9,553)
應佔聯營公司溢利		—	—	1,047	1,009	845
未計投資物業重估收益／ (虧損)及稅項前溢利		183,050	121,989	319,825	60,405	288,026
投資物業重估收益／(虧損)	6	4,218	(1,033)	41,752	41,216	4,953
除稅前溢利		187,268	120,956	361,577	101,621	292,979
所得稅	10(i)	(28,311)	(18,067)	(100,081)	(11,212)	(60,834)
年度／期間溢利		<u>158,957</u>	<u>102,889</u>	<u>261,496</u>	<u>90,409</u>	<u>232,145</u>
以下人士應佔：						
— 母公司股權持有人		144,805	96,478	262,201	90,063	231,194
— 少數股東權益		14,152	6,411	(705)	346	951
年度／期間溢利		<u>158,957</u>	<u>102,889</u>	<u>261,496</u>	<u>90,409</u>	<u>232,145</u>
股息	13	<u>195,925</u>	<u>270,551</u>	<u>361,043</u>	<u>158,136</u>	<u>95,056</u>
每股盈利	14					
基本		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

隨附的附註為本合併財務報表的一部份。

## 2 合併資產負債表

	C節 附註	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>非流動資產</b>					
物業·廠房及設備	15	159,745	198,740	183,279	185,386
土地使用權	16	35,797	78,270	75,767	75,024
發展中物業	19	818,446	1,160,425	966,068	553,632
投資物業	17	7,400	39,400	259,700	265,700
發展中投資物業	18	—	79,176	35,250	35,832
聯營公司權益	21	—	—	63,774	490,227
遞延稅項資產	27(ii)	66,121	170,197	126,207	75,058
		<u>1,087,509</u>	<u>1,726,208</u>	<u>1,710,045</u>	<u>1,680,859</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	19	293,478	664,917	1,319,501	1,094,259
已建成待售物業	20	58,338	33,697	187,214	411,084
存貨	22	1,693	4,463	1,657	1,223
投資	23	5,067	7,159	6,386	3,723
應收帳款及其他應收款	24	156,418	350,460	358,787	183,384
受限制現金	25	98,262	186,246	55,083	58,337
現金及現金等價物	26	101,708	727,557	52,734	282,298
		<u>714,964</u>	<u>1,974,499</u>	<u>1,981,362</u>	<u>2,034,308</u>
<b>流動負債</b>					
計息貸款	28	415,000	255,127	727,339	578,331
應付帳款及其他應付款	29	1,078,561	2,450,079	2,363,670	1,488,984
應付所得稅	27(i)	—	83,712	386	1,960
		<u>1,493,561</u>	<u>2,788,918</u>	<u>3,091,395</u>	<u>2,069,275</u>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<u>(778,597)</u>	<u>(814,419)</u>	<u>(1,110,033)</u>	<u>(34,967)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>308,912</u>	<u>911,789</u>	<u>600,012</u>	<u>1,645,892</u>
<b>非流動負債</b>					
計息貸款	28	160,000	731,691	397,000	878,340
遞延稅項負債	27(iii)	657	609	12,991	14,834
		<u>160,657</u>	<u>732,300</u>	<u>409,991</u>	<u>893,174</u>
<b>資產淨值</b>		<u>148,255</u>	<u>179,489</u>	<u>190,021</u>	<u>752,718</u>
<b>權益</b>					
母公司股權持有人應佔權益		97,125	156,548	167,383	734,129
少數股東權益		51,130	22,941	22,638	18,589
<b>權益總額</b>		<u>148,255</u>	<u>179,489</u>	<u>190,021</u>	<u>752,718</u>

隨附的附註為本合併財務報表的一部份。

## 3 合併權益變動表

	合併／	合併儲備	重估儲備	中國		保留溢利	合計	少數	
	已發行股本			法定儲備	股份溢價			股東權益	權益總額
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註31(a))	人民幣千元 (附註31(b))	人民幣千元 (附註31(c))	人民幣千元 (附註31(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零三年一月一日的結餘	143,989	—	—	12,734	—	(33,028)	123,695	55,750	179,445
注資額	4,957	—	—	—	—	—	4,957	821	5,778
本年度溢利	—	—	—	—	—	144,805	144,805	14,152	158,957
轉撥至儲備	—	—	—	23,050	—	(23,050)	—	—	—
向股權持有人派付股息 (附註)	—	—	—	—	—	(176,332)	(176,332)	(19,593)	(195,925)
<b>二零零三年十二月三十一日的結餘</b>	<b>148,946</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>35,784</b>	<b>—</b>	<b>(87,605)</b>	<b>97,125</b>	<b>51,130</b>	<b>148,255</b>
注資額	198,496	—	—	—	—	—	198,496	400	198,896
向少數股東收購子公司權益 (35(c)(ii))	24,000	—	—	—	—	—	24,000	(24,000)	—
本年度溢利	—	—	—	—	—	96,478	96,478	6,411	102,889
轉撥至儲備	—	—	—	14,637	—	(14,637)	—	—	—
向股權持有人派付股息 (附註)	—	—	—	—	—	(259,551)	(259,551)	(11,000)	(270,551)
<b>二零零四年十二月三十一日的結餘</b>	<b>371,442</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>50,421</b>	<b>—</b>	<b>(265,315)</b>	<b>156,548</b>	<b>22,941</b>	<b>179,489</b>
注資額	84,032	—	—	—	—	—	84,032	—	84,032
由自用物業轉至投資物業所產生	—	—	25,589	—	—	—	25,589	458	26,047
本年度溢利	—	—	—	—	—	262,201	262,201	(705)	261,496
轉撥至儲備	—	—	—	964	—	(964)	—	—	—
向股權持有人派付股息 (附註)	—	—	—	—	—	(360,987)	(360,987)	(56)	(361,043)
<b>二零零五年十二月三十一日的結餘</b>	<b>455,474</b>	<b>—</b>	<b>25,589</b>	<b>51,385</b>	<b>—</b>	<b>(365,065)</b>	<b>167,383</b>	<b>22,638</b>	<b>190,021</b>
發行股份	82	—	—	—	—	—	82	—	82
本期間溢利	—	—	—	—	—	231,194	231,194	951	232,145
轉撥至儲備	—	—	—	930	—	(930)	—	—	—
收購子公司股本面值	(455,474)	455,392	—	—	—	—	(82)	—	(82)
就收購聯營公司而發行股份 (附註21(b))	21	—	—	—	425,587	—	425,608	—	425,608
向股權持有人派付股息 (附註)	—	—	—	—	—	(90,056)	(90,056)	(5,000)	(95,056)
<b>二零零六年六月三十日的結餘</b>	<b>103</b>	<b>455,392</b>	<b>25,589</b>	<b>52,315</b>	<b>425,587</b>	<b>(224,857)</b>	<b>734,129</b>	<b>18,589</b>	<b>752,718</b>
未經審核									
二零零四年十二月三十一日的結餘	371,442	—	—	50,421	—	(265,315)	156,548	22,941	179,489
注資額	—	—	—	—	—	—	—	—	—
本期間溢利	—	—	—	—	—	90,063	90,063	346	90,409
由自用物業轉至投資物業所產生	—	—	25,589	—	—	—	25,589	458	26,047
向股權持有人派付股息 (附註)	—	—	—	—	—	(158,080)	(158,080)	(56)	(158,136)
<b>二零零五年六月三十日的結餘</b>	<b>371,442</b>	<b>—</b>	<b>25,589</b>	<b>50,421</b>	<b>—</b>	<b>(333,332)</b>	<b>114,120</b>	<b>23,689</b>	<b>137,809</b>

## 附註：

向股權持有人派付的股息 (附註13) 乃根據 貴公司若干附屬公司按照中國適用會計原則及財務規定 (「中國會計準則」) 於有關期間編製的法定經審核財務報表分派。由於國際財務報告準則與中國會計準則有所差異，故此根據中國會計準則釐定的股權持有人應佔溢利高於按國際財務報告準則所釐定者。因此，所分派股息超逾根據國際財務報告準則釐定的股權持有人應佔溢利。

隨附的附註為本合併財務報表的一部份。

## 4 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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>經營業務</b>					
除稅前溢利	187,268	120,956	361,577	101,621	292,979
調整項目：					
折舊	15,398	20,971	21,975	11,787	11,348
轉回減值撥備	—	(7,690)	—	—	—
呆壞帳撥備	—	—	4,438	4,438	—
匯兌虧損	2	—	1	—	—
土地使用權攤銷	555	1,130	1,417	644	743
投資物業價值改變	(4,218)	1,033	(41,752)	(41,216)	(4,953)
投資(收入)/虧損	(38)	3,087	931	1,323	(5,171)
利息收入	(3,340)	(4,278)	(7,717)	(5,125)	(1,345)
利息開支	—	—	6,190	1,786	10,898
應佔聯營公司溢利	—	—	(1,047)	(1,009)	(845)
處置物業、廠房及設備虧損	5	23	11,295	11,242	43
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>195,632</b>	<b>135,232</b>	<b>357,308</b>	<b>85,491</b>	<b>303,697</b>
受限制現金減少/(增加)	(97,997)	(87,984)	131,163	28,891	(3,254)
應付帳款及其他應收款項 減少/(增加)	27,228	(170,042)	(36,766)	1,867	158,418
發展中物業及已建成待售物業 減少/(增加)	(330,220)	(664,414)	(568,236)	(802,316)	444,624
應付帳款及其他應付款項 增加/(減少)	(94,541)	1,506,047	(86,125)	617,903	(881,305)
<b>經營業務(所用)/產生現金</b>	<b>(299,898)</b>	<b>718,839</b>	<b>(202,656)</b>	<b>(68,164)</b>	<b>22,180</b>
支付所得稅	(48,165)	(38,479)	(131,632)	(103,994)	(6,268)
<b>經營業務(所用)/產生現金淨額</b>	<b>(348,063)</b>	<b>680,360</b>	<b>(334,288)</b>	<b>(172,158)</b>	<b>15,912</b>

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 人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元 人民幣千元  
 (未經審核)

## 投資活動

出售物業、廠房及設備所得款項	—	83	27	—	101
出售投資所得款項	38	24	—	—	3,064
轉讓信託合同的權利及 義務之所得款項*	—	—	—	—	152,385
已收利息	3,340	4,278	7,717	5,125	1,345
購買物業、廠房及設備	(51,485)	(40,102)	(33,096)	(29,700)	(13,599)
於聯營公司的投資	—	—	(62,727)	(29,727)	—
購買投資	(70)	(5,203)	(159)	—	—
根據信託合同支付的 投資預付款項*	—	—	—	—	(150,000)
購買土地使用權	—	(43,603)	(4,530)	—	—
增加投資物業	—	—	—	—	(1,047)
增加發展中投資物業	—	(112,209)	(65,780)	(64,816)	(582)
投資活動所用現金淨額	(48,177)	(196,732)	(158,548)	(119,118)	(8,333)

## 融資活動

銀行借貸所得款項	620,000	1,005,000	494,000	239,000	622,340
貴公司股權持有人的注資額	4,957	198,496	108,032	—	—
少數股東的注資額	821	400	—	—	—
償還銀行借貸	(138,330)	(593,182)	(356,480)	(183,819)	(290,008)
已付利息	(11,538)	(39,413)	(66,212)	(22,566)	(41,280)
增購子公司權益	—	(24,000)	—	—	—
已付股息	(59,892)	(405,080)	(361,327)	(154,489)	(69,067)
融資活動產生／(所用)現金淨額	416,018	142,221	(181,987)	(121,874)	221,985

## 現金及現金等價物

增加／(減少)淨額	19,778	625,849	(674,823)	(413,150)	229,564
一月一日的現金及現金等價物	81,930	101,708	727,557	727,557	52,734
十二月三十一日的現金 及現金等價物	101,708	727,557	52,734	314,407	282,298

隨附的附註為本合併財務報表的一部份。

\* 有關投資的相關信託安排概要，請參閱第I-27頁的附註4(ii)。

## C 合併財務報表附註

### 1. 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

合併財務報表已根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及其解釋的要求而編製。

為編製有關期間的財務資料，貴集團已提早採納國際會計準則委員會所頒佈與其業務有關並於二零零六年一月一日開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂國際財務報告準則及其解釋。

截至本報告日期，國際會計準則委員會已頒佈以下國際財務報告準則及解釋，該些準則和解釋尚未在財務期間（包括有關期間）生效。貴集團在編製有關期間的財務資料時並未提早採納該等國際財務報告準則及解釋。

國際財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號	財務報表的呈報（修訂）－資本披露 <sup>1</sup>
IFRIC第7號	根據國際會計準則第29號就嚴重通脹經濟的財務報告採用重列法 <sup>2</sup>
IFRIC第8號	國際財務報告準則第2號的範圍 <sup>3</sup>
IFRIC第9號	重估內置衍生工具 <sup>4</sup>
IFRIC第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效

董事已確認，貴集團已開始考慮上述國際財務報告準則的潛在影響，但貴集團不宜評定該等國際財務報告準則及詮釋會否對經營業績及財務狀況的編撰及呈列方式有重大影響。該等準則及解釋可能會改變日後業績及財務狀況的編製及呈列方式。

本財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則有關上市文件所載會計師報告的適用披露規定。

貴集團所採納的主要會計政策概要載於下文。

#### (b) 財務報表的編製基準

財務報表以人民幣呈列，並約整至最接近的千元。除投資物業及投資兩類資產以公允值列示外，財務報表均以歷史成本基準編製。

編製符合國際財務報告準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的採用及所呈報的資產、負債及收支金額。該等估計和相關假設是根據歷史經驗和在具體情況下確認為合理的多項其他因素為基礎作出。該等估計和相關假設是用作判斷那些顯然無法直接通過其他渠道獲得其帳面值的資產和負債項目的帳面值的依據。實際結果可能與該等估計有所不同。

該等估計和相關假設會持續予以審閱。假如會計估計的修訂只會影響作出有關修訂的會計期間，則會在該期間確認；如對當期及未來的會計期間均產生影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

集團公司已一致貫徹採納會計政策。

(c) 子公司

子公司指受 貴公司控制的公司。 貴公司如有權直接或間接控制公司的財務和經營政策而從其業務獲得利益，即擁有該公司的控制權。在評估控制權時，現時可行使或可轉換的潛在投票權將計算在內。子公司的財務報表由控制權開始當日起計入合併財務報表，直到控制權結束為止。

(d) 於聯營公司的權益

聯營公司指 貴集團對其財務和經營政策有重大影響力但並無控制權的公司。 貴集團應佔聯營公司的已確認盈虧總額由可開始發揮重大影響力當日起以權益會計法計入合併財務報表，至重大影響結束當日止。倘 貴集團應佔聯營公司的虧損超逾權益，則 貴集團的帳面值將減至零，且不會確認進一步虧損，惟 貴集團已產生的法律或推定責任或代聯營公司支付的款項則除外。

(e) 商譽

商譽由收購子公司、聯營公司及合營公司所產生。就收購業務而言，商譽指收購成本與所收購可識別資產淨額的公允價值的差異。

商譽按成本減累計減值虧損列帳。商譽被分配至現金產生單位，不作攤銷，並於每年評估有否減值（見會計政策(q)）。就聯營公司而言，商譽的帳面值計入於聯營公司投資的帳面值。

貴集團所佔被收購者可識別資產、負債及或有負債公允價值的權益超出業務合併的成本或於聯營公司或共同控制實體的投資額的部份，即時在損益帳中確認。

倘於年內出售現金產生單位、聯營公司或共同控制實體，則計算出售損益時，應將收購產生的商譽的金額亦計算在內。

(f) 外幣交易

外幣交易按交易日的匯率換算。於結算日以外幣結算的貨幣資產與負債按當日的匯率換算為人民幣。匯兌差額在利潤表確認。以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產與負債按交易日的匯率換算。以外幣結算及以公允價值列帳的非貨幣資產與負債於釐定公允價值當日按當時匯率換算為人民幣。

## (g) 物業、廠房及設備

## (i) 自用資產

物業、廠房及設備按成本減累計折舊（見下文(iii)）及減值虧損（見會計政策(q)）入帳。

倘物業、廠房及設備的項目其中部份有不同可使用年期，則該等部份列作物業、廠房及設備的個別項目。

## (ii) 其後開支

如果與物業、廠房及設備項目有關的其後的成本能為貴集團帶來經濟利益而該項目成本可以可靠地衡量時，則貴集團會於產生成本時在物業、廠房及設備項目的帳面值確認該項目的成本。所有其他成本於產生期間在收益表確認。

## (iii) 折舊

折舊乃按物業、廠房及設備項目及個別入帳的主要部份的估計可使用年期，以直線法在利潤表扣除。估計可使用年期如下：

建於租賃土地上的樓宇	20年
汽車	5年
裝置、傢俱及設備	3至5年
租賃物業裝修	租賃期或5年（以較短者為準）

剩餘價值（如不重大）及可使用年期會每年重新評估。

## (iv) 租賃資產

出租人並無轉讓擁有權全部風險及回報的資產租約分類為經營租賃。

## (h) 土地使用權

土地使用權指收購中國土地使用權50至70年的租賃預付款項。支付款項後獲得的土地使用權首先按收購成本確認。土地使用權根據有關土地上所建物業的擬定用途分類及入帳。

就持作自用物業及發展中投資物業而言，有關租賃預付款項在資產負債表中單獨列作土地使用權。持作自用物業的土地使用權按成本減累計攤銷及任何減值虧損（見會計政策(q)）入帳。攤銷按土地使用權年期以直線法在利潤表扣除。發展中投資物業的土地使用權按成本減任何減值虧損（見會計政策(q)）入帳。

就投資物業而言，有關土地使用權分類及列為投資物業的一部份，並按會計政策(i)所述方法以公允價值列帳。

就待售物業而言，土地使用權分類及列為物業的一部份。與土地使用權有關的攤銷開支計入物業成本。



**(i) 投資物業**

投資物業為持有目的在於獲取長期租金收入或資本增值的物業。投資物業按公允價值入帳。公允價值根據市值釐定，而市值乃指物業於估值當日經過適當推銷，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情及自願的情況下審慎交易而可取得的估計金額。

公允價值變動的盈虧在利潤表確認。投資物業的租金收入按會計政策(v)所述方法入帳。

倘物業、廠房及設備項目因用途改變而轉撥至投資物業，則於轉撥當日該項目在轉撥前的帳面值與公允價值的任何差額直接在權益中確認（如屬收益）。出售項目的收益轉撥至保留溢利，而出售項目的虧損即時在利潤表確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的公允價值其後入帳列為成本。倘 貴集團開始重新發展現有投資物業供日後持續用作投資物業，則該物業繼續按公允價值模式計量為投資物業，而不會在重新發展期間分類為物業、廠房及設備。

**(j) 發展中投資物業**

現正在建或發展供日後用作投資物業的物業分類為發展中投資物業，並按成本列帳，直至建築開發完成為止，屆時將重新分類並連同有關土地使用權成本（見會計政策(h)）於其後入帳列為投資物業。於轉撥當日，公允價值與成本的差異在合併利潤表列為收入。

直接與在建投資物業有關的所有成本及合資格列為發展成本的後續開發成本予以資本化。

**(k) 發展中物業**

發展中物業包括發展作自用及出售的物業。物業的發展成本包括待售物業的土地使用權成本（見會計政策(h)）、建築成本、借貸成本（見會計政策(w)）及發展期間產生的專業費用等。發展中物業按成本減任何減值虧損（見會計政策(q)）入帳。

擬作銷售用途及預期於結算日起十二個月內完成的發展中物業列作流動資產。

擬作自用或銷售及預期於結算日起十二個月後完成的發展中物業列作非流動資產。

**(l) 已建成待售物業**

已建成待售物業於各期末按成本或可變現淨值兩者的較低者入帳。

已建成待售物業的成本包括待售物業應佔的發展成本。

可變現淨值乃參考在日常業務中出售物業的銷售所得款項減適用的必要的銷售開支後釐定，或由管理層按當時市況估計。

**(m) 投資**

投資包括持作短期獲利用途的債券及權益投資，按公允價值列帳，而任何因而產生的盈虧則在利潤表確認。

**(n) 應收帳款及其他應收款項**

應收帳款及其他應收款項首先按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆壞帳減值虧損（見會計政策(q)）列帳，惟應收款項為免息貸款且須按要求償還或貼現並無重大影響者則除外。在該等情況下，應收款項按成本減呆壞帳減值虧損列帳（見會計政策(q)）。

**(o) 存貨**

存貨按成本或可變現淨值的較低者入帳。成本按加權平均成本法計算，包括所有採購成本、加工成本及使存貨達到目前地點及現狀而產生的成本。

可變現淨值按日常業務的估計售價減預計完工成本及銷售所需的預計成本計算。

出售存貨時，該等存貨的帳面值會於有關收入確認期間確認為費用。任何將存貨撇減至可變現淨值的數額及存貨所有虧損，均在撇減或虧損出現的期間確認為費用。撇減存貨的任何撥回金額於撥回期間確認為已確認作費用的存貨減值。

**(p) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括現金結餘及活期存款。就編撰現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須於要求時償還及屬於 貴集團現金管理部份的銀行透支。

**(q) 資產減值**

於各結算日， 貴集團會審閱資產（不包括投資物業（見會計政策(i)）、存貨（見會計政策(o)）及遞延稅項資產（見會計政策(y)））的帳面值，以確定該等資產有否出現減值跡象。倘出現減值跡象，則就有關資產的可收回金額作出估計。

對於不確定可使用年期的商譽， 貴集團會在各結算日估計其可收回金額。

當資產或現金產生單位的帳面值超逾其可收回金額，則確認減值虧損。減值虧損於利潤表確認。

就產生現金單位確認的減值虧損首先予以分配，以減少分配至產生現金單位（單位組別）的商譽帳面值，然後按比例減少該單位（單位組別）內其他資產的帳面值。

(i) 計算可收回金額

貴集團按已攤銷成本列帳的應收款項可收回金額乃根據原本實際利率（即按首次確認該等財務資產計算的實際利率）貼現的估計日後現金流量的現值。短期的應收款項不會貼現。

其他資產的可收回金額指出售價格淨額與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量乃根據除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須反映市場現行對款項的時間價值及資產獨有風險的評估。倘資產並不可在近乎獨立於其他資產的情況下產生現金流量，可收回金額則指資產所屬產生現金單位的可收回金額。

(ii) 減值撥回

倘可收回金額其後增幅與確認減值虧損後發生的事件有客觀聯繫，則撥回按已攤銷成本列帳的應收款項減值虧損。

就其他資產而言，則於不再出現減值虧損跡象及用作釐定可收回金額的估計出現變動時撥回減值虧損。

倘並無確認減值虧損，則僅在資產帳面值在扣除折舊或攤銷後並無超逾原本釐定的帳面值的情況下撥回減值虧損（不包括商譽的減值虧損）。

(r) 應付帳款及其他應付款項

應付帳款及其他應付款項首先按公允價值確認，其後按已攤銷成本列帳，惟倘貼現並無重大影響，則按成本列帳。

(s) 計息貸款

計息貸款首先按公允價值減應佔交易成本確認入帳。首次確認後，計息貸款按已攤銷成本列帳，成本與贖回價值的任何差額在利潤表中以實際權益法按借貸年期確認入帳。

(t) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

界定供款退休計劃的供款責任於產生時在利潤表中確認為費用，惟不包括計入尚未確認為銷售成本的發展中物業或已建成待售物業成本。

(ii) 股份支付

授予僱員的購股權按公允價值確認為僱員成本，而權益內的股本儲備則相應增加。公允價值於授予當日以二項模式計算，並考慮購股權授予的條款及條件。如果在僱員於無條件地有權獲授購股權前符合等待條件，則購股權的估計公允價總值在等待期攤分，並需考慮購股權在等待期滿後行使的可能性。

於等待期，需審閱預期行使的購股權數量。任何對過往年度已確認累計公允價值所作的調整於審閱年度的利潤表入帳，除非原有僱員開支合資格確認為資產，則對資本儲備作出調整。於行使購股權日期，已確認為開支的金額會作調整，以反映所行使的購股權數量（同時亦相應調整資本儲備），惟僅於未能達到有關 貴公司股份市價的行使條件時方會沒收其購股權。股權金額於資本儲備確認，直至購股權獲行使（即轉撥至股份溢價帳時）或購股權到期（即直接撥至保留溢利時）為止。有關 貴公司向子公司僱員授予購股權的股份支付在 貴公司資產負債表列作子公司投資價值增加，且於合併帳目時予以抵銷。

(u) 撥備及或有負債

當 貴集團因過往事件而須負上法律或推定責任，且可能須就履行該等責任而導致經濟利益流出，並能夠就此作出可靠估計， 貴集團會就該些未能確定發生時間或金額不定的負債作出撥備。當數額涉及重大的時間價值時，則按預期用以履行責任的開支的現值作出撥備。

倘不一定需要流出經濟效益履行責任或未能可靠估計款額，則該等責任將披露作或有負債，除非出現經濟效益流出的可能性極微。可能出現的責任（僅由發生或不發生一項或多項未來事件而確定）亦披露為或有負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。

(v) 收益確認

倘經濟利益可能流向 貴集團而能夠可靠計算收益及成本（如適用），則在利潤表確認如下：

(i) 物業銷售

當集團公司將有關物業交付客戶及合理確定能收取有關應收款項時確認物業銷售收益。在確認收益當日前出售物業所收取的訂金及分期款項列作預收客戶款項，並在流動負債列為應付帳款及其他應付款項。

(ii) 經營租賃的租金收入

投資物業的租金收入按租賃年期以直線法在利潤表確認。已給予的租賃優惠於利潤表中確認為應收總租賃款項淨額的一部份。或有租金於賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 銷售貨品及提供服務

銷售貨品收益於所有權重大風險及回報轉讓至買方時在利潤表確認。倘若到期收回的款項、附加成本或可能退貨存在重大不明確因素，或持續擁有貨品管理權時，則不會確認收益。

提供物業管理服務的收益於提供服務時在利潤表確認。

園藝項目的收益於結算日按項目完成階段的比例在利潤表確認。完成階段參考所進行的工作而評估。有關合同預期虧損即時在利潤表確認。

(iv) 教育收入

提供教育服務的收益按時間比例以直線法在利潤表確認。在確認收益日期前收取的學費計入其他應付款項，並列為流動負債。

(v) 政府補助

無條件政府補助按收取現金基準在收益表確認為其他經營收入。

(w) 借貸成本

因收購、興建或生產未完成資產而直接產生的借貸成本將予以資本化。當進行準備資產的活動及產生借貸成本開支時開始將借貸成本資本化，直至該資產基本達到可使用狀態為止。倘資產的帳面值超逾其可收回數額，則確認減值虧損。資本化比率乃參考用作發展用途的借貸的實際應付利率或自一般資金撥作部份發展成本的平均利率而釐定。

其他借貸成本均於產生期間在利潤表列支。

(x) 費用

(i) 服務成本及物業經營費用

已訂立服務合約的服務成本及物業管理開支在產生列支。

(ii) 經營租賃支付

與經營租賃有關的款項按租賃年期以直線法在利潤表確認。已收取的租賃優惠於收益表中確認為租賃開支總額的一部份。

(iii) 融資成本淨額

融資成本淨額包括以實益利率法計算的借貸應付利息，並已扣除已作資本化的利息、所投資資金的應收利息及已在利潤表確認的匯兌盈虧。

利息收入在收益表以實益利率法累計確認。

**(y) 所得稅**

年內在收益表確認的所得稅包括本期所得稅及遞延稅項。所得稅於利潤表確認，惟倘與直接於權益確認的項目有關，則於權益確認。

本期所得稅指年內應課稅收入按結算日已執行或實際已執行稅率計算的預期應付稅項，加上以往期間應付稅項的任何調整。

遞延稅項是按資產負債表法，根據作財務呈報用途的資產和負債的帳面值與該等資產和負債的計稅金額之間的暫時差異計算撥備，惟並無就以下暫時差異作出撥備：不可扣稅的商譽、不影響會計或應課稅溢利的資產及負債的首次確認及與子公司投資有關的差額（倘在可見將來不會逆轉）。遞延稅項的數額是按資產及負債帳面值預期可能兌現或結算的形式，按結算日已執行或實質上已執行的稅率計算。

遞延稅項資產僅在預計日後應課稅溢利可抵銷可利用資產時確認。倘發現不大可能變現有相關稅務利益，則會調低遞延稅項資產。

來自分派股息的額外所得稅在支付有關股息時確認為負債。

**(z) 股息**

股息在宣派期內確認為負債。

**(aa) 關連人士**

就本合併財務報表而言，如果 貴集團能夠直接或間接控制另一方或對另一方的財務及經營決策發揮重大影響力，或另一方能夠直接或間接控制 貴集團或對 貴集團的財務及經營決策發揮重大影響力，或 貴集團與另一方均受到共同控制或共同重大影響，則有關人士即被視為 貴集團的關連人士。關連人士可為個人（即主要管理人員、主要股東及／或其直系親屬）或其他公司，亦包括受 貴集團個人關連人士重大影響的公司，以及提供福利予 貴集團僱員的離職後福利計劃或與 貴集團關連的公司。

**(ab) 分部報告**

分部指將 貴集團的組成分成兩類，即提供產品或服務的業務分部，或在特定經濟環境下提供產品或服務的地區分部，而分部之間的風險及回報各有不同。

根據 貴集團的內部財務匯報制度，為編製該等合併財務報表， 貴集團已選用業務分部資料作為呈報方式。由於 貴集團的業務分部主要在中國管理及經營，故並無另行呈報地區分報資料。 貴集團的業務分部以中國為主要市場。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括分部直接應佔的項目及可合理分配至該分部的項目，例如分部資產包括存貨、應收款項及物業、廠房及設備。分部收益、費用、資產及負債在未計集團內公司間結餘前釐定，而集團內公司間交易則在合併帳目時予以抵銷。

分部資本開支指因期內收購預期可用於一個期間以上的分部資產（有形及無形）而產生的成本總額。

## 2. 分部報告

分部資料乃就 貴集團業務而呈列。業務分部為主要呈報方式，並按 貴集團管理層及內部報告架構呈列。

分部間價格按合理基準釐定。

分部業績、資產及負債包括分部直接應佔的項目及可合理分配至該分部的項目。

分部資本開支指因期內收購預期可用於一個期間以上的分部資產而產生的成本總額。

### 業務分部

貴集團的主要業務分部如下：

- 物業銷售
- 投資物業租賃
- 物業管理及其他有關服務
- 教育

截至二零零三年十二月三十一日止年度

以人民幣千元列示	物業銷售	投資 物業租賃	物業管理 及其他 有關服務	教育	分部間 抵銷	貴集團
外界客戶收益	774,349	905	34,571	4,689	—	814,514
分部間收益	—	—	1,535	—	(1,535)	—
收益總額	<u>774,349</u>	<u>905</u>	<u>36,106</u>	<u>4,689</u>	<u>(1,535)</u>	<u>814,514</u>
分部業績	188,389	4,523	(1,982)	(6,911)	(89)	183,930
融資收入／(成本)						
淨額	2,897	3	(28)	466	—	3,338
所得稅	(28,271)	(40)	—	—	—	(28,311)
年度內溢利／(虧損)	<u>163,015</u>	<u>4,486</u>	<u>(2,010)</u>	<u>(6,445)</u>	<u>(89)</u>	<u>158,957</u>
分部資產	<u>1,654,138</u>	<u>7,400</u>	<u>43,804</u>	<u>128,545</u>	<u>(31,414)</u>	<u>1,802,473</u>
分部負債	<u>1,554,456</u>	<u>656</u>	<u>40,916</u>	<u>87,671</u>	<u>(29,481)</u>	<u>1,654,218</u>
資本開支	5,869	—	277	45,339	—	51,485
折舊	4,652	—	6,016	4,730	—	15,398

## 截至二零零四年十二月三十一日止年度

以人民幣千元列示	物業銷售	投資 物業租賃	物業管理 及其他 有關服務	教育	分部間 抵銷	貴集團
外界客戶收益	688,983	2,684	45,493	11,450	—	748,610
分部間收益	—	—	39,393	—	(39,393)	—
收益總額	<u>688,983</u>	<u>2,684</u>	<u>84,886</u>	<u>11,450</u>	<u>(39,393)</u>	<u>748,610</u>
分部業績	130,486	1,889	(2,877)	(7,792)	(5,028)	116,678
融資收入淨額	4,194	5	68	11	—	4,278
所得稅	(17,466)	(60)	(541)	—	—	(18,067)
年度內溢利／(虧損)	<u>117,214</u>	<u>1,834</u>	<u>(3,350)</u>	<u>(7,781)</u>	<u>(5,028)</u>	<u>102,889</u>
分部資產	<u>3,358,208</u>	<u>138,163</u>	<u>56,837</u>	<u>193,646</u>	<u>(46,147)</u>	<u>3,700,707</u>
分部負債	<u>3,312,680</u>	<u>64,591</u>	<u>50,999</u>	<u>137,553</u>	<u>(44,605)</u>	<u>3,521,218</u>
資本開支	14,814	112,209	676	68,215	—	195,914
折舊	7,080	—	5,782	8,109	—	20,971

## 截至二零零五年十二月三十一日止年度

以人民幣千元列示	物業銷售	投資 物業租賃	物業管理 及其他 有關服務	教育	分部間 抵銷	貴集團
外界客戶收益	1,100,205	17,594	30,993	20,384	—	1,169,176
分部間收益	—	—	41,129	—	(41,129)	—
收益總額	<u>1,100,205</u>	<u>17,594</u>	<u>72,122</u>	<u>20,384</u>	<u>(41,129)</u>	<u>1,169,176</u>
分部業績	314,687	54,279	561	(8,913)	(1,610)	359,004
融資收入／(成本) 淨額	4,138	18	112	(2,742)	—	1,526
應佔聯營公司溢利	1,047	—	—	—	—	1,047
所得稅	(98,390)	(1,111)	(580)	—	—	(100,081)
年度內溢利／(虧損)	<u>221,482</u>	<u>53,186</u>	<u>93</u>	<u>(11,655)</u>	<u>(1,610)</u>	<u>261,496</u>
分部資產	<u>3,149,169</u>	<u>309,406</u>	<u>67,070</u>	<u>187,902</u>	<u>(85,914)</u>	<u>3,627,633</u>
聯營公司權益						63,774
資產總值						<u>3,691,407</u>
分部負債	<u>3,209,838</u>	<u>177,323</u>	<u>55,821</u>	<u>143,465</u>	<u>(85,061)</u>	<u>3,501,386</u>
資本開支	25,309	68,195	—	9,902	—	103,406
折舊	5,069	—	6,206	10,700	—	21,975



截至二零零六年六月三十日止六個月

以人民幣千元列示	物業銷售	投資 物業租賃	物業管理 及其他 有關服務	教育	分部間 抵銷	貴集團
外界客戶收益	1,107,664	14,395	7,958	17,336	—	1,147,353
分部間收益	—	—	21,990	—	(21,990)	—
收益總額	<u>1,107,664</u>	<u>14,395</u>	<u>29,948</u>	<u>17,336</u>	<u>(21,990)</u>	<u>1,147,353</u>
分部業績	292,770	15,138	(6,087)	(134)	—	301,687
融資收入／(成本)淨額	(7,386)	(80)	(26)	(2,061)	—	(9,553)
應佔聯營公司溢利	845	—	—	—	—	845
所得稅	(59,381)	(470)	(245)	(738)	—	(60,834)
期間內溢利／(虧損)	<u>226,848</u>	<u>14,588</u>	<u>(6,358)</u>	<u>(2,933)</u>	<u>—</u>	<u>232,145</u>
分部資產 聯營公司權益	2,708,727	328,436	116,262	198,719	(127,204)	<u>3,224,940</u> 490,227
資產總值						<u>3,715,167</u>
分部負債	<u>2,752,736</u>	<u>112,422</u>	<u>67,434</u>	<u>157,214</u>	<u>(127,357)</u>	<u>2,962,449</u>
資本開支	1,244	1,629	—	12,355	—	15,228
折舊	578	4,096	615	6,059	—	11,348

未經審核

截至二零零五年六月三十日止六個月

以人民幣千元列示	物業銷售	投資 物業租賃	物業管理 及其他 有關服務	教育	分部間 抵銷	貴集團
外界客戶收益	283,135	7,006	19,537	10,537	—	320,215
分部間收益	—	—	2,086	—	(2,086)	—
收益總額	<u>283,135</u>	<u>7,006</u>	<u>21,623</u>	<u>10,537</u>	<u>(2,086)</u>	<u>320,215</u>
分部業績	55,727	46,941	(2,824)	(2,305)	(266)	97,273
融資收入／(成本)淨額	4,873	61	94	(1,689)	—	3,339
應佔聯營公司溢利	1,009	—	—	—	—	1,009
所得稅	(10,633)	(434)	(145)	—	—	(11,212)
期間內溢利／(虧損)	<u>50,976</u>	<u>46,568</u>	<u>(2,875)</u>	<u>(3,994)</u>	<u>(266)</u>	<u>90,409</u>
分部資產	3,738,538	258,200	113,088	185,331	(36,107)	4,259,050
聯營公司權益						<u>30,736</u>
資產總值						<u>4,289,786</u>
分部負債	<u>3,936,502</u>	<u>46,073</u>	<u>69,098</u>	<u>133,232</u>	<u>(32,928)</u>	<u>4,151,977</u>
資本開支	24,749	64,816	—	4,951	—	94,516
折舊	2,719	—	3,329	5,739	—	11,787

### 3. 收益

在有關期間確認的各類主要收益如下：

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
物業銷售	774,349	688,983	1,100,205	283,135	1,107,664
租金收入	905	2,684	17,594	7,006	14,395
物業管理收入	8,450	10,786	12,866	5,435	6,773
銷售貨品及提供服務	26,121	34,707	18,127	14,102	1,185
教育收入	4,689	11,450	20,384	10,537	17,336
合計	<u>814,514</u>	<u>748,610</u>	<u>1,169,176</u>	<u>320,215</u>	<u>1,147,353</u>

## 4. 其他經營收入

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
政府補助 <sup>(i)</sup>	26,362	741	13,579	13,255	6,570
持作短期獲利用途的投資的 公允價值調整	—	—	—	—	1,610
出售持作短期獲利用途 的投資的收益	—	—	—	—	1,176
轉讓信託合同之權利及 義務之收益 <sup>(ii)</sup>	—	—	—	—	2,385
其他	1,013	262	933	89	239
合計	<u>27,375</u>	<u>1,003</u>	<u>14,512</u>	<u>13,344</u>	<u>11,980</u>

(i) 貴集團於截至二零零三年、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獲中國上海市政府發出的無條件補助分別為人民幣26,362,000元、人民幣741,000元、人民幣13,579,000元及人民幣6,570,000元。

(ii) 於二零零六年三月六日，上海康橋、中泰信托投資有限責任公司（「中泰信托」）及中國華聞投資控股有限公司（「中國華聞」）訂立合作框架協議（「合作框架協議」），中泰信托據此以信託方式為中國華聞及上海康橋分別持有北京天鴻房地產發展有限責任公司（「北京天鴻」）經增資後的註冊資本的25%權益，且中國華聞與上海康橋各自向中泰信托支付人民幣150,000,000元，以作為注入北京天鴻的註冊資本。同日，上海康橋與中泰信托訂立資金信託合同（「資金信託合同」），上海康橋據此委任中泰信托為受託人，以信託方式為上海康橋持有人民幣150,000,000元，並將該款項注入北京天鴻的註冊資本及購入北京天鴻經增資後的註冊資本的25%權益。

於二零零六年五月十九日，上海康橋、中泰信托與中國華聞訂立關於終止合作框架協議的協議書。同日，上海康橋、中泰信托及中國華聞亦與一名第三方訂立信託受益權轉讓協議書，上海康橋據此同意以代價人民幣152,400,000元向該名第三方指讓和轉讓其資金信託合同的權利及義務。扣除中泰信托的手續費人民幣15,000元後的收益人民幣2,385,000元列帳為其他經營收入。有關上述安排的詳情，請參閱第VII-14頁的重大合約(i)至(l)項。

## 5. 其他經營開支

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
持作短期獲利用途的投資的 公允價值調整	—	3,111	931	1,323	—
處置物業、廠房及設備虧損	5	23	11,295	11,242	43
向合營公司合作方償還 的定額款項（附註35(c)(ii)）	—	5,598	—	—	—
捐款	324	528	1,386	651	30
其他	402	185	49	13	34
合計	<u>731</u>	<u>9,445</u>	<u>13,661</u>	<u>13,229</u>	<u>107</u>

## 6. 投資物業重估收益／(虧損)

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
重估收益 (附註17)	4,218	—	41,752	41,216	4,953
重估虧損 (附註17)	—	(1,033)	—	—	—
	<u>4,218</u>	<u>(1,033)</u>	<u>41,752</u>	<u>41,216</u>	<u>4,953</u>

## 7. 員工開支

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
工資及薪金	14,337	21,085	27,608	14,818	12,174
向界定供款計劃供款	1,966	2,910	3,843	1,861	2,204
僱員福利及其他津貼	12,354	16,969	6,297	2,357	4,021
合計	<u>28,657</u>	<u>40,964</u>	<u>37,748</u>	<u>19,036</u>	<u>18,399</u>
本年度／期間的平均僱員人數	<u>443</u>	<u>629</u>	<u>704</u>	<u>698</u>	<u>654</u>

## 8. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支的開支如下：

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	558,407	453,646	669,938	173,820	783,807
核數師酬金	44	104	126	87	93
折舊	15,398	20,971	21,975	11,787	11,348
土地使用權攤銷	555	1,130	1,417	644	743
經營租賃支出	2,217	6,729	6,062	3,961	3,558
呆壞帳撥備	—	—	4,438	4,438	—

截至二零零四年十二月三十一日止年度，已出售物業成本包括出售相關物業而撥回的減值虧損人民幣7,690,000元。

## 9. 融資收入／(成本)淨額

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
利息收入	3,340	4,278	7,717	5,125	1,345
銀行貸款利息 減：資本化的利息 (附註19)	(11,353)	(39,389)	(60,080)	(22,566)	(41,280)
利息費用淨額	11,353	39,389	53,890	20,780	30,382
匯兌虧損淨額	—	—	(6,190)	(1,786)	(10,898)
	(2)	—	(1)	—	—
融資收入／(成本)淨額	<u>3,338</u>	<u>4,278</u>	<u>1,526</u>	<u>3,339</u>	<u>(9,553)</u>

## 10. 所得稅

## (i) 合併利潤表的所得稅指：

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>					
中國企業所得稅撥備 本年度／期間稅項	47,787	122,191	48,306	46,666	7,842
<b>遞延稅項</b>					
暫時差異的產生 及撥回(附註27(ii))	(14,933)	(107,315)	47,010	(37,141)	53,867
已確認稅項虧損影響 (附註27(ii))	(5,200)	3,239	(3,020)	(5,071)	(2,718)
投資物業重估 (附註27(iii))	657	(48)	7,785	6,758	1,843
	<u>(19,476)</u>	<u>(104,124)</u>	<u>51,775</u>	<u>(35,454)</u>	<u>52,992</u>
利潤表的所得稅總額	<u>28,311</u>	<u>18,067</u>	<u>100,081</u>	<u>11,212</u>	<u>60,834</u>

由於貴集團在有關期間並無賺取須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規定，貴集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據上海市浦東新區特定開發區的適用規則及法規，上海康橋按15%的稅率繳納中國企業所得稅。除上海新獨院、上海麗水生態綠化工程有限公司（「上海麗水」）及上海珠溪實業投資有限公司（「上海珠溪」）外，貴集團其他子公司均須按33%的稅率繳納中國企業所得稅。

上海新獨院按照上海南匯區當地稅務局批准的優惠稅率15%繳納所得稅，而上海麗水及上海珠溪則根據中國相關稅法，在整個有關期間以帶徵法分別按收益的1%及5%的稅率繳納所得稅。如果有關中國稅務當局不批准有關期間按優惠稅率15%或分別按1%及5%的帶徵稅率繳稅，則適用於該等公司的中國所得稅稅率最高可達應課稅溢利的33%，而貴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年度及截至二零零六年六月三十日止六個月的估計額外所得稅開支約為人民幣零元、人民幣874,000元、人民幣1,025,000元及人民幣零元。

貴集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支）計算。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，土地增值稅分別人民幣47,891,000元、人民幣72,107,000元、人民幣55,581,000元及人民幣42,248,000元計入利潤表的銷售成本。

(ii) 所得稅支出和會計溢利按適用稅率計算的對帳：

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>187,268</u>	<u>120,956</u>	<u>361,577</u>	<u>101,621</u>	<u>292,979</u>
按 貴集團屬下 各公司適用稅率 計算的稅項	25,069	11,023	96,801	10,337	59,834
不可扣稅支出 (已扣除毋須 課稅收入)的 稅務影響	1,784	5,391	594	5	(754)
未動用稅務虧損的 未確認遞延稅項資產	<u>1,458</u>	<u>1,653</u>	<u>2,686</u>	<u>870</u>	<u>1,754</u>
合計	<u>28,311</u>	<u>18,067</u>	<u>100,081</u>	<u>11,212</u>	<u>60,834</u>

於有關期間，貴集團所有子公司的適用所得稅率並無變更。貴集團於截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日止年度的除稅前溢利主要來自上海康橋，而上海康橋須按稅率15%繳付中國所得稅。貴集團於截至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的除稅前溢利主要來自上海康橋及上海東方，而上海康橋及上海東方須分別按稅率15%及33%繳付中國企業所得稅。

根據附註1(y)所載的會計政策，由於部份子公司按照有關的稅務規則所要求時限內，不能有足夠的應課稅溢利來抵銷與累進稅虧損有關所確認的遞延稅項資產，故貴集團在截至二零零三年、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期間未確認相應的遞延稅項資產。

(iii) 直接在權益確認的遞延稅項

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
有關轉撥至投資 物業的物業、廠房 及設備重估儲備	—	—	(4,597)	—	—

11. 董事酬金

董事酬金詳情如下：

	基金薪金、 津貼及 袍金		向退休福利 計劃供款 人民幣千元 (附註32)	花紅 人民幣千元	合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他利益 人民幣千元			
截至二零零三年十二月三十一日止年度					
執行董事					
王偉賢先生	—	1,939	—	—	1,939
黎健先生 <sup>(i)</sup>	—	108	—	—	108
合計	—	2,047	—	—	2,047

(i) 黎健先生於二零零三年九月加盟貴集團。

	基金薪金、 津貼及 袍金		向退休福利 計劃供款 人民幣千元 (附註32)	花紅 人民幣千元	合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	其他利益 人民幣千元			
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
執行董事					
王偉賢先生	—	3,148	—	—	3,148
黎健先生	—	665	—	—	665
合計	—	3,813	—	—	3,813

	基金薪金、 津貼及 袍金	其他利益	向退休福利 計劃供款	花紅	合計
	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
			(附註32)		
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
執行董事					
王偉賢先生	—	2,065	—	—	2,065
謝世東先生 <sup>(i)</sup>	—	248	—	—	248
黎健先生	—	876	—	—	876
	<u>—</u>	<u>3,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,189</u>
合計	<u>—</u>	<u>3,189</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,189</u>

(i) 謝世東先生於二零零五年九月加盟 貴集團。

	基金薪金、 津貼及 袍金	其他利益	向退休福利 計劃供款	花紅	合計
	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
			(附註32)		
截至二零零五年六月三十日止六個月(未經審核)					
執行董事					
王偉賢先生	—	836	—	—	836
黎健先生	—	398	—	—	398
	<u>—</u>	<u>1,234</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,234</u>
合計	<u>—</u>	<u>1,234</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,234</u>

	基金薪金、 津貼及 袍金	其他利益	向退休福利 計劃供款	花紅	合計
	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
			(附註32)		
截至二零零六年六月三十日止六個月					
執行董事					
王偉賢先生	—	1,508	—	—	1,508
謝世東先生	—	411	—	—	411
黎健先生	—	501	—	—	501
	<u>—</u>	<u>2,420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,420</u>
合計	<u>—</u>	<u>2,420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,420</u>



## 12. 高級管理層酬金

貴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年度及截至二零零五年與二零零六年六月三十日止六個月的五名最高薪酬人士包括 貴公司三名董事，其酬金已載於上述分析。 貴集團其餘最高薪酬人士的酬金如下：

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金、津貼及其他利益	1,620	2,196	1,918	1,109	778
向退休福利計劃供款 (附註32)	—	—	—	—	—
花紅	—	—	—	—	—
合計	<u>1,620</u>	<u>2,196</u>	<u>1,918</u>	<u>1,109</u>	<u>778</u>
高級管理層人數	3	3	2	3	2

以上人士的酬金介乎零至人民幣1,000,000元。

於有關期間， 貴集團並無向董事或任何五名最高薪酬人士支付酬金，作為招攬加入 貴集團的獎金或離職補償。

## 13. 股息

根據若干子公司召開的董事會議通過的決議案於有關期間向股權持有人宣派的股息如下：

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)
股息	195,925	270,551	361,043	158,136	95,056

由於股息率對本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。上述股息並不代表 貴集團日後的股息政策。

## 14. 每股盈利

由於重組及按本報告A節所載的合併業績呈報方式令每股盈利資料屬假設性質，故並無呈列有關資料。

## 15. 物業、廠房及設備

人民幣千元	樓宇	租賃 物業裝修	汽車	裝置、傢俱 及設備	合計
成本：					
二零零三年一月一日	84,808	19,069	9,349	17,660	130,886
購買	36,171	789	5,306	9,219	51,485
轉讓	—	—	—	(7)	(7)
二零零三年十二月三十一日	120,979	19,858	14,655	26,872	182,364
購買	14,378	481	7,702	17,541	40,102
轉撥自發展中物業 (附註19)	19,970	—	—	—	19,970
轉讓	—	—	(255)	(7)	(262)
二零零四年十二月三十一日	155,327	20,339	22,102	44,406	242,174
購買	14,104	4,401	4,329	10,262	33,096
轉撥自發展中物業 (附註19)	17,322	—	—	—	17,322
轉撥至投資物業 (附註i)	(44,814)	—	—	—	(44,814)
轉讓	(11,079)	—	(822)	(76)	(11,977)
二零零五年十二月三十一日	130,860	24,740	25,609	54,592	235,801
購買	9,636	—	1,076	2,887	13,599
轉讓	—	—	(212)	(439)	(651)
二零零六年六月三十日	140,496	24,740	26,473	57,040	248,749

人民幣千元	樓宇	租賃 物業裝修	汽車	裝置、傢俱 及設備	合計
折舊及減值虧損：					
二零零三年一月一日	1,420	2,316	2,157	1,330	7,223
年內折舊	4,652	4,437	2,309	4,000	15,398
轉讓	—	—	—	(2)	(2)
二零零三年十二月三十一日	<u>6,072</u>	<u>6,753</u>	<u>4,466</u>	<u>5,328</u>	<u>22,619</u>
年內折舊	7,030	4,547	3,283	6,111	20,971
轉讓	—	—	(154)	(2)	(156)
二零零四年十二月三十一日	<u>13,102</u>	<u>11,300</u>	<u>7,595</u>	<u>11,437</u>	<u>43,434</u>
年內折舊	5,069	4,919	4,255	7,732	21,975
轉撥至投資物業 (附註i)	(12,232)	—	—	—	(12,232)
轉讓	—	—	(607)	(48)	(655)
二零零五年十二月三十一日	<u>5,939</u>	<u>16,219</u>	<u>11,243</u>	<u>19,121</u>	<u>52,522</u>
期內折舊	2,413	2,317	2,145	4,473	11,348
轉讓	—	—	(159)	(348)	(507)
二零零六年六月三十日	<u>8,352</u>	<u>18,536</u>	<u>13,229</u>	<u>23,246</u>	<u>63,363</u>
帳面值：					
二零零三年十二月三十一日	<u>114,907</u>	<u>13,105</u>	<u>10,189</u>	<u>21,544</u>	<u>159,745</u>
二零零四年十二月三十一日	<u>142,225</u>	<u>9,039</u>	<u>14,507</u>	<u>32,969</u>	<u>198,740</u>
二零零五年十二月三十一日	<u>124,921</u>	<u>8,521</u>	<u>14,366</u>	<u>35,471</u>	<u>183,279</u>
二零零六年六月三十日	<u>132,144</u>	<u>6,204</u>	<u>13,244</u>	<u>33,794</u>	<u>185,386</u>

- (i) 由於若干物業於二零零五年根據經營租約租予第三方，故 貴集團在物業用途改變時將該等物業轉撥至投資物業。該等物業在轉撥時的帳面值與公允價值差異在扣除稅項後直接於權益確認。公允價值由與 貴集團並無關連的獨立估值師戴德梁行有限公司釐定。
- (ii) 貴集團擁有的所有樓宇均位於中國。
- (iii) 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， 貴集團已抵押帳面總值分別人民幣84,923,000元、人民幣90,846,000元、人民幣91,019,000元及人民幣86,141,000元的樓宇作為 貴集團借貸的抵押品。

## 16. 土地使用權

	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
<b>成本</b>				
年／期初結餘	36,519	36,519	80,122	78,940
增加	—	43,603	4,530	—
轉撥至投資物業 (附註17)	—	—	(5,712)	—
年／期終結餘	<u>36,519</u>	<u>80,122</u>	<u>78,940</u>	<u>78,940</u>
<b>攤銷</b>				
年／期初結餘	167	722	1,852	3,173
年／期內攤銷	555	1,130	1,417	743
轉撥至投資物業 (附註17)	—	—	(96)	—
年／期終結餘	<u>722</u>	<u>1,852</u>	<u>3,173</u>	<u>3,916</u>
<b>帳面值</b>				
年／期終	<u>35,797</u>	<u>78,270</u>	<u>75,767</u>	<u>75,024</u>

土地使用權指收購全部位於中國的土地使用權利的租賃預付款項，該等土地用作自用物業及發展中投資物業。

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，貴集團已抵押帳面總值分別人民幣24,333,000元、人民幣23,833,000元、人民幣零元及人民幣33,015,000元的土地使用權作為貴集團借貸的抵押品。

## 17. 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	3,182	7,400	39,400	259,700
增加的成本	—	—	—	1,047
轉撥自發展中投資物業 (附註18)	—	33,033	109,706	—
轉撥自物業、廠房及設備 (附註15)	—	—	32,582	—
轉撥自土地使用權 (附註16)	—	—	5,616	—
公允價值調整：	4,218	(1,033)	72,396	4,953
包括：轉撥至利潤表	4,218	(1,033)	41,752	4,953
直接轉撥至權益	—	—	30,644	—
年／期終結餘	<u>7,400</u>	<u>39,400</u>	<u>259,700</u>	<u>265,700</u>

所有投資物業均按經營租賃出租。

貴集團所有投資物業於二零零三年、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均以公允價值入帳。公允價值乃根據戴德梁行有限公司進行的估值而釐定。該等估值根據香港測量師學會頒佈的物業估值標準(二零零五年第一版)進行,並參考比較銷售資料及(如適用)通過將收入淨額資本化而釐定。重估盈虧已計入各年／期內的利潤表,倘因物業、廠房及設備項目在改變用途後轉撥至投資物業而產生重估收益,則直接計入權益。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日, 貴集團已抵押帳面總值分別人民幣194,500,000元及人民幣197,700,000元的投資物業作為 貴集團借貸的抵押品。

## 18. 發展中投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年 六月三十日 止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	—	—	79,176	35,250
增加的成本	—	112,209	65,780	582
轉撥至投資物業 (附註17)	—	(33,033)	(109,706)	—
年／期初結餘	<u>—</u>	<u>79,176</u>	<u>35,250</u>	<u>35,832</u>

## 19. 發展中物業

	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
預期將於以下期間落成的 發展中物業：				
– 十二個月內	<u>293,478</u>	<u>664,917</u>	<u>1,319,501</u>	<u>1,094,259</u>
– 十二個月後	<u>818,446</u>	<u>1,160,425</u>	<u>966,068</u>	<u>553,632</u>
				截至 二零零六年
	截至十二月三十一日止年度			六月三十日
	二零零三年	二零零四年	二零零五年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	821,555	1,111,924	1,825,342	2,285,569
增加的成本	810,032	1,054,895	1,189,081	271,212
轉撥至已落成待售物業 (附註20)	(519,663)	(321,507)	(711,532)	(908,890)
轉撥至物業、廠房及設備 (附註15)	—	(19,970)	(17,322)	—
年／期終結餘	<u>1,111,924</u>	<u>1,825,342</u>	<u>2,285,569</u>	<u>1,647,891</u>
已計入上述項目的資本化利息				
年／期初結餘	—	8,758	44,248	77,389
增加的成本 (附註9)	11,353	39,389	53,890	30,382
轉撥至已建成待售物業	(2,595)	(3,899)	(20,749)	(25,164)
年／期終結餘	<u>8,758</u>	<u>44,248</u>	<u>77,389</u>	<u>82,607</u>

發展中物業均位於中國。

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及截至二零零六年六月三十日止六個月，借貸的加權平均資本化比率分別為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，貴集團已抵押價值分別約人民幣645,690,000元、人民幣1,598,101,000元、人民幣1,783,726,000元及人民幣1,612,557,000元的發展中物業作為 貴集團借貸的抵押品。

## 20. 已建成待售物業

	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
年／期初結餘	8,642	58,338	33,697	187,214
轉撥自發展中物業 (附註19)	519,663	321,507	711,532	908,890
轉撥至銷售成本	(469,967)	(346,148)	(558,015)	(685,020)
	<u>58,338</u>	<u>33,697</u>	<u>187,214</u>	<u>411,084</u>
已計入上述項目的減值虧損撥備：				
年／期初結餘	(9,193)	(9,193)	(1,503)	(1,503)
出售物業時撥回	—	7,690	—	—
	<u>(9,193)</u>	<u>(1,503)</u>	<u>(1,503)</u>	<u>(1,503)</u>

所有已落成待售物業均位於中國。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，貴集團已抵押價值分別約人民幣45,790,000元及人民幣292,125,000元的已建成待售物業作為貴集團借貸的抵押品。於二零零三年及二零零四年十二月三十一日，貴集團並無抵押已落成待售物業作為貴集團借貸的抵押品。

## 21. 聯營公司權益

	附註	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零六年 六月三十日 人民幣千元
上海眾鑫資產經營 有限公司	(a)	63,774	64,619
Delta Link Holdings Limited	(b)	—	425,608
		<u>63,774</u>	<u>490,227</u>

## a) 上海眾鑫資產經營有限公司

	二零零五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零零六年 六月三十日 人民幣千元
上海眾鑫資產經營有限公司		
投資成本	26,933	26,933
收購產生的商譽	2,794	2,794
分佔收購後溢利	1,047	1,892
貸款	33,000	33,000
	<u>63,774</u>	<u>64,619</u>

二零零五年六月，貴公司收購於一九九四年十二月六日在中國註冊成立的上海眾鑫資產經營有限公司（「上海眾鑫」）30%股權。上海眾鑫的已發行及繳足股本為人民幣50,000,000元，其主要業務為物業發展、銷售及租賃。

上海眾鑫於收購日期的可識別資產公允價值釐定為人民幣89,775,000元。貴公司應佔的人民幣26,933,000元指所持的上海眾鑫30%股權。收購成本人民幣29,727,000元以現金支付。

向上海眾鑫提供的貸款人民幣33,000,000元（即 貴集團所佔股東貸款部份）為無抵押、免息及無固定還款期。

#### b) Delta Link Holdings Limited

二零零六年六月，貴公司收購於二零零四年五月六日在英屬處女群島註冊成立的Delta Link Holdings Limited（「Delta Link」）49%股權。Delta Link的已發行及繳足股本為57,000,000美元（人民幣456,000,000元）Delta Link的主要業務為投資控股，間接持有上海外灘半島酒店有限公司的50%股權（附註35(a)），而上海外灘半島酒店有限公司從事開發、經營及管理上海外灘半島酒店。

Delta Link於收購日期的可識別資產公允價值釐定為人民幣868,588,000元。貴公司應佔的人民幣425,608,000元指所持的Delta Link 49%股權。收購以 貴公司發行202,300股股份的方式支付。

在二零零六年九月，貴公司收購Delta Link其餘51%股權（D節附註3）。

#### c) 聯營公司的財務資料概要 – 100%：

二零零五年十二月三十一日

人民幣千元	資產	負債	權益	收益	溢利
上海眾鑫	282,593	219,860	62,732	26,964	3,463

二零零六年六月三十日

人民幣千元	資產	負債	權益	收益	溢利／虧損
上海眾鑫	356,653	291,108	65,545	11,195	2,813
Delta Link	459,100	38	459,062	—	(2,563)

## 22. 存貨

	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
商品	<u>1,693</u>	<u>4,463</u>	<u>1,657</u>	<u>1,223</u>

存貨主要購自外界人士，按成本及可變現淨值的較低者入帳。

## 23. 投資

	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
持有作買賣：				
— 債券	100	—	—	—
— 權益證券	<u>4,967</u>	<u>7,159</u>	<u>6,386</u>	<u>3,723</u>
合計	<u>5,067</u>	<u>7,159</u>	<u>6,386</u>	<u>3,723</u>



## 24. 應收帳款及其他應收款

	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	1,190	3,233	2,763	860
應收關連人士款項：				
－董事會主席 (附註35(d))	3,436	12,297	13,961	—
－其他關連人士 (附註35(d))	1,342	29,888	4,013	37,095
預付承建商款項	60,905	110,454	106,309	43,372
其他應收款	50,487	79,383	143,887	59,460
預繳稅款	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>

應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

二零零五年十二月三十一日的其他應收款項包括上海東方於二零零五年八月五日借予第三方富春有限公司(「富春」)的借款人民幣65,000,000元，為富春的子公司深圳富春東方(集團)有限公司所使用。該筆借款由深圳富春擔保，為無抵押及免息。借款的原到期日為二零零五年十一月五日，其後延至二零零六年五月四日。借款已於二零零六年六月三十日償還。二零零五年八月五日，上海東方亦向富春提供一項擔保(附註33)。於二零零六年五月十九日訂立補充協議，於二零零六年五月四日終止擔保(附註35(e))。

所有其他應收款項結餘(包括訂金及預付第三方的款項)預期於一年內清還或收回。

預繳稅款主要指因預付若干發展中物業而預繳的營業稅。

應收帳款於各結算日的帳齡分析如下：

	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	904	2,248	1,810	90
90日至180日	284	979	120	—
180日至365日	2	6	833	770
	<u>1,190</u>	<u>3,233</u>	<u>2,763</u>	<u>860</u>

## 25. 受限制現金

根據有關規例，貴集團若干從物業發展的子公司自指定銀行貸款戶口提取現金作為購買建築材料及支付有關物業項目發展成本以外的用途，須受到限制。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，須遵守該等限制的銀行戶口結餘分別為人民幣98,262,000元、人民幣186,246,000元、人民幣55,083,000元及人民幣58,337,000元。

## 26. 現金及現金等價物

現金及現金等價物的結餘分析如下：

	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
銀行存款及現金	199,970	913,803	107,817	340,635
減：受限制現金 (附註25)	(98,262)	(186,246)	(55,083)	(58,337)
	<u>101,708</u>	<u>727,557</u>	<u>52,734</u>	<u>282,298</u>
以下列貨幣結算的銀行存款 及現金：				
人民幣	199,960	913,794	107,650	340,431
美元	4	4	162	199
港元	6	5	5	5
	<u>199,970</u>	<u>913,803</u>	<u>107,817</u>	<u>340,635</u>

人民幣並非自由兌換貨幣，從中國匯出人民幣須遵守中國政府制訂的匯兌限制。

## 27. 應付所得稅／遞延稅項資產(負債)

(i) 合併資產負債表的本期所得稅指：

	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
承前結餘	378	—	83,712	386
年／期內的所得稅撥備	47,787	122,191	48,306	7,842
已付所得稅	<u>(48,165)</u>	<u>(38,479)</u>	<u>(131,632)</u>	<u>(6,268)</u>
結餘結轉	<u>—</u>	<u>83,712</u>	<u>386</u>	<u>1,960</u>

## (ii) 已確認遞延稅項資產：

已在合併資產負債表確認的遞延稅項資產部份及於有關期間的變動如下：

	收益確認及 有關銷售 成本的 暫時差異 人民幣千元	確認費用的 暫時差異 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
二零零三年一月一日	41,164	4,395	429	45,988
增加	38,243	7,650	5,200	51,093
計入／(扣除自) 合併利潤表	(30,960)	—	—	(30,960)
二零零三年十二月三十一日	48,447	12,045	5,629	66,121
增加	145,457	9,658	2,130	157,245
計入／(扣除自) 合併利潤表	(46,647)	(1,153)	(5,369)	(53,169)
二零零四年十二月三十一日	147,257	20,550	2,390	170,197
增加	22,990	11,916	3,020	37,926
計入／(扣除自) 合併利潤表	(81,916)	—	—	(81,916)
二零零五年十二月三十一日	88,331	32,466	5,410	126,207
增加	358	6,500	2,718	9,576
計入／(扣除自) 合併利潤表	(60,539)	(186)	—	(60,725)
二零零六年六月三十日	<u>28,150</u>	<u>38,780</u>	<u>8,128</u>	<u>75,058</u>

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，貴集團可用作抵銷未來溢利的未動用稅務虧損分別為人民幣26,777,000元、人民幣27,983,000元、人民幣55,043,000元及人民幣70,054,000元。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，就稅務虧損按33%稅率確認的遞延稅項資產分別為人民幣17,057,000元、人民幣7,240,000元、人民幣16,392,000元及人民幣24,627,000元。由於不能有確定的應課稅溢利來抵銷稅務虧損，因此於二零零三年、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並未就其餘稅務虧損分別人民幣9,720,000元、人民幣20,743,000元、人民幣38,651,000元及人民幣45,427,000元確認遞延稅項資產。有關期間的未確認稅務虧損將於以下截至十二月三十一日止年度屆滿：

	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
二零零八年	9,720	9,720	9,720	9,720
二零零九年	—	11,023	11,023	11,023
二零一零年	—	—	17,908	17,908
二零一一年	—	—	—	6,776
	<u>9,720</u>	<u>20,743</u>	<u>38,651</u>	<u>45,427</u>

(iii) 已確認遞延稅項負債：

已在合併資產負債表確認的遞延稅項負債部份及於有關期間的變動如下：

	投資物業重估 人民幣千元
二零零三年一月一日	—
在合併利潤表扣除	657
二零零三年十二月三十一日	657
計入合併利潤表	(48)
二零零四年十二月三十一日	609
在合併利潤表扣除	7,785
直接在權益扣除	4,597
二零零五年十二月三十一日	12,991
在合併利潤表扣除	1,843
二零零六年六月三十日	<u>14,834</u>

## 28. 計息貸款

	十二月三十一日			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	人民幣千元
<b>短期</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
有抵押銀行長期貸款的 一年內到期的部份	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>長期</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：有抵押銀行長期貸款的 一年內到期的部份	(10,000)	(140,127)	(712,339)	(548,331)
	<u>160,000</u>	<u>731,691</u>	<u>397,000</u>	<u>878,340</u>

於二零零三年十二月三十一日、二零零四年十二月三十一日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 貴集團帳面值分別為人民幣754,946,000元、人民幣1,712,780,000元、人民幣2,115,035,000元及人民幣2,041,639,000元的物業及土地使用權作為抵押(附註15、16、17、19及20)。

其他有抵押貸款為通過銀行由第三方人士提供的委托貸款，貸款期為二零零六年二月八日至二零零八年二月七日。貸款年利率率隨中國人民銀行指定銀行利率而調整。於二零零六年六月三十日貸款由 貴集團面值人民幣179,899,000元的物業及土地使用權作抵押。

貴集團的長期銀行貸款須於以下期間償還：

	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
一年內	10,000	140,127	712,339	548,331
一至兩年	—	731,691	243,000	272,000
二至五年	160,000	—	10,000	462,340
五年以上	—	—	144,000	144,000
	<u>170,000</u>	<u>871,818</u>	<u>1,109,339</u>	<u>1,426,671</u>

有關期間內各結算日的實際利率如下：

	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
銀行貸款	<u>4.96%</u>	<u>5.15%</u>	<u>5.50%</u>	<u>5.66%</u>

短期及長期銀行貸款的帳面值與公允價值相近。

## 29. 應付帳款及其他應付款

	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
應付關連人士款項：				
其他應付款				
— 應付股息 (附註35(d))	134,981	452	168	9,173
— 董事會主席 (附註35(d))	9,984	4,000	—	—
— 其他關連人士 (附註35(d))	6,827	22,829	16,050	11,101
關連人士帳款 (附註35(d))	15,316	28,453	22,551	13,739
應付帳款	231,956	560,063	741,236	522,932
預收客戶款項	602,310	1,649,606	1,356,608	668,935
其他應付稅項	49,936	136,478	166,292	204,622
其他應付款和預提費用	27,251	48,198	60,765	58,482
合計	<u>1,078,561</u>	<u>2,450,079</u>	<u>2,363,670</u>	<u>1,488,984</u>

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

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，其他應付稅項包括土地增值稅撥備分別合共人民幣49,636,000元、人民幣121,080,000元、人民幣164,653,000元及人民幣199,436,000元。

應付帳款於各結算日的帳齡分析如下：

	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
超過90日至180日	28,236	156,017	107,708	118,156
超過180日至365日	60,321	110,462	365,173	146,587
超過365日至3年內	54,124	125,425	134,459	73,918
	<u>247,272</u>	<u>588,516</u>	<u>763,787</u>	<u>536,671</u>

### 30. 合併／已發行股本

就本報告而言，貴集團於二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日的合併股本指貴公司分佔貴集團現時屬下各家在中國註冊成立的公司於該等日期的已繳股本面值總額。

於二零零六年六月三十日的貴公司已發行股本為合共1,000,000股每股面值0.1港元的已發行股份(附註37(b))。

### 31. 儲備

#### (a) 合併儲備

合併儲備指被收購子公司的股份面值與貴公司發行並用以交換子公司的權益的股份面值的差額。

#### (b) 重估儲備

重估儲備與重新分類為投資物業的物業有關。就該等重新分類而言，物業公允價值於重新分類日期的累計增幅超逾過往減值虧損的數額計入重估儲備。

#### (c) 中國法定儲備

由保留盈利轉撥至中國法定儲備乃根據有關中國法例及規例與貴公司在中國註冊成立子公司的章程細則進行，並獲各自董事會批准。法定儲備包括：

##### (i) 法定盈餘公積金

由保留溢利轉撥至法定盈餘公積金乃根據貴公司子公司的章程細則進行，並獲各自董事會批准。

就有關的公司而言，一般公積金可用作彌補上年度虧損(如有)，亦可按股權持有人現時的持股比例兌換為股本，惟兌換後結餘不得少於註冊資本的25%。

##### (ii) 企業發展基金

由保留溢利轉撥至企業發展基金乃根據貴公司子公司的章程細則進行，並獲各自董事會批准。

就有關的公司而言，企業發展基金可用作業務發展及營運資金。除清盤外，該基金不可分派。向股權持有人分派股息後，方可將保留溢利轉撥至該基金。

#### (d) 股份溢價

股份溢價帳的動用受公司法所規管。根據公司法，貴公司股份溢價帳的資金可分派予貴公司股東，惟建議分派股息當日後，貴公司必須有能力償還日常業務中的到期債務。

### 32. 僱員退休福利

根據中國有關勞動法規，貴集團參與由上海當地有關政府部門設立的界定供款退休福利計劃（「計劃」），貴集團須按合資格僱員薪金的22%向計劃供款。當地政府部門負責向已退休僱員支付全部退休金。

除上述年度供款外，貴集團並無其他有關該等計劃及其他退休後福利的退休金供款責任。

### 33. 或有負債

貴集團已就部份物業單位的買方的按揭貸款，對該等買方的還款責任提供擔保。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，已授出的擔保分別為人民幣342,967,000元、人民幣709,618,000元、人民幣548,055,000元及人民幣151,603,000元。該等擔保於以下較早期間終止：(i)發出房地產所有權證書（一般在買方擁有有關物業後六個月內發出）時；及(ii)物業買方償還按揭貸款時。

二零零五年八月五日，上海東方就富春向王偉賢先生提供的貸款8,000,000美元作出擔保。該項擔保於二零零六年五月四日終止（附註35(e)），而王偉賢先生已於二零零六年七月十一日償還該貸款。

### 34. 承擔

#### (i) 經營租賃承擔

##### 作為承租人的租賃

不可撤銷經營租賃須於以下期間支付的租金如下：

	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
一年內	2,384	5,051	4,499	5,084
一年至五年	2,285	600	4,161	3,278
合計	<u>4,669</u>	<u>5,651</u>	<u>8,660</u>	<u>8,362</u>

與辦公室租金開支有關的租賃在五年內屆滿。

##### 作為出租人的租賃

貴集團根據經營租賃出租物業，包括投資物業及暫時出租的已建成待售物業。根據不可撤銷租賃合同須於以下期間支付的日後最低租賃款項如下：

	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
一年內	1,114	2,997	24,928	30,854
一至五年	5,171	19,507	68,767	70,384
超過五年	22,356	74,804	229,987	221,682
合計	<u>28,641</u>	<u>97,308</u>	<u>323,682</u>	<u>322,920</u>

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，已就投資物業在利潤表確認的租金收入分別為人民幣905,000元、人民幣2,684,000元、人民幣16,696,000元及人民幣9,807,000元。

(ii) 資本承擔

	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
物業發展活動：				
— 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
合計	<u>3,207,121</u>	<u>2,849,084</u>	<u>2,221,800</u>	<u>2,091,165</u>

35. 關連人士交易

貴集團與若干關連人士（貴公司董事或股東可對其行使重大影響者）的重大交易詳情如下：

(a) 於有關期間，與以下人士進行的交易視為關連人士交易：

有關人士名稱	關係
— 王偉賢先生	貴公司創辦股權持有人兼主席
— 毛永明先生	上海新獨院少數股權持有人及 貴公司多家子公司的董事
— 張蘊豪先生 <sup>(i)</sup>	貴公司多家子公司的董事
— Starwaly Properties (Group) Pty Ltd. (「SPG」)	最終控股公司
— 上海眾鑫資產經營有限公司 (「上海眾鑫」)	貴公司的聯營公司
— 上海雲杰房地產諮詢有限公司 (「上海雲杰」)	由毛永明先生控制
— 深圳市滙博投資發展有限公司 (「滙博」)	思博教育的少數股權持有人
— Duanyuan信託	由王偉賢先生成立的信託
— Delta Link <sup>(ii)</sup>	由Duanyuan信託實益擁有51%
— 上海外灘半島酒店有限公司 (「外灘半島」)	由Delta Link間接擁有50%
— 上海森島新型門窗有限公司 (「森島」)	由王偉賢先生的近親控制

(i) 張蘊豪先生於二零零五年五月一日至二零零六年一月十九日期間辭任多家子公司董事職務，惟繼續留任新獨院董事。

(ii) 見結算日後事項 (D節附註3)。



## (b) 經常交易

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
建造成本：					
森島	16,775	49,081	26,596	14,855	8,288
銷售佣金開支：					
上海雲杰	—	—	14,478	9,085	5,310

建造成本及銷售佣金開支根據關連人士向貴集團提供的服務及有關協議條款收取。

貴公司董事認為上述關連人士交易按一般商業條款在日常業務中進行，並參考當時市價釐定價格。董事已確認上述交易將在貴公司股份於聯交所上市後持續進行。

## (c) 非經常交易

	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 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	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
物業銷售：					
王偉賢先生 的直系親屬 及親屬(i)	440	14,140	—	—	—
向合營公司合作 方償還的定額 款項(ii)	—	5,598	—	—	—
收購Delta Link的49% 股權(附註21(b))	—	—	—	—	425,608

(i) 物業銷售根據有關合約條款定價。

(ii) 二零零三年三月，貴公司股權持有人就上海東方與深圳富春東方實業發展有限公司（「深圳富春」，其後改名為深圳富春東方（集團）有限公司）及上海寶山西城區建築發展有限公司訂立合作合營協議。根據協議，各方同意將上海東方由股本合營公司改為合作合營公司，且在首次注資後兩年內，上海東方每年須向深圳富春支付定額款項人民幣4,320,000元。深圳富春不可從上海東方獲得其他溢利或資產分派。於二零零三年三月至二零零四年九月向深圳富春償還應付的定額款項人民幣5,598,000元在除稅前溢利扣除為開支。

二零零四年十月，貴公司股權持有人與深圳富春訂立股權轉讓協議，深圳富春同意以人民幣24,000,000代價轉讓其所持的上海東方的股權。

貴公司董事認為上述關連人士交易按一般商業條款及在日常業務中進行。

## (d) 與關連人士的結餘

截至有關期間結束時，貴集團與關連人士有以下結餘：

	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
應收關連人士結餘 (附註24)：				
王偉賢先生及其親屬	3,436	12,297	13,961	—
毛永明先生	—	400	500	500
張蘊豪先生	—	1,805	—	—
外灘半島	240	2,581	2,411	21,411
SPG	—	24,000	—	—
上海雲杰	1,102	1,102	1,102	15,184
	<u>1,342</u>	<u>29,888</u>	<u>4,013</u>	<u>37,095</u>
應付關連人士款項結餘 (附註29)：				
森島	15,316	28,453	22,551	13,739
應付關連人士其他應付款結餘 (附註29)：				
王偉賢先生	9,984	4,000	—	—
SPG				
— 應付股息	134,981	452	168	9,173
— 其他應付款項	5,297	15,779	—	4,051
上海雲杰	—	—	9,000	—
滙博	1,530	7,050	7,050	7,050
	<u>167,108</u>	<u>55,734</u>	<u>38,769</u>	<u>34,013</u>

應收／應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。董事確認上述應收關連人士非貿易結餘已於上市前償還。

## (e) 或有負債

二零零五年八月五日，富春向王偉賢先生提供貸款8,000,000美元，王偉賢先生通過其成立的Duanyuan信託投資外灘半島。該筆貸款由上海東方擔保，並為無抵押及免息。貸款的原到期日為二零零五年十一月五日，其後延至二零零六年五月四日。王偉賢先生已於二零零六年七月十一日償還該貸款8,000,000美元。

二零零六年五月十九日，富春與上海東方訂立補充協議，由二零零六年五月四日起終止上海東方就貸款提供的擔保。

## 36. 金融工具

貴集團的金融資產包括現金及現金等價物、受限制現金、應收帳款及其他應收款項與投資。貴集團的金融負債包括計息銀行貸款與應付帳款及其他應付款項。貴集團日常業務須面對信貸、利率及貨幣風險。

## (a) 信貸風險

管理層已制訂信貸政策，並不斷監察信貸風險。貴集團會對所有要求超過若干金額的信貸的客戶進行信貸評估。貴集團並無重大集中的信貸風險。信貸風險以合併資產負債表各金融資產的帳面值為限。

## (b) 利率風險

貴集團銀行貸款的利率及還款期在上文附註28披露。

## (c) 外幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易須透過中國人民銀行或其他獲授權進行外匯買賣的機構進行。外匯交易採納的匯率乃中國人民銀行所報的匯率（主要按供求釐定）。

## (d) 公允價值

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，主要金融資產及負債的帳面值與其各自的公平值相若。

估計各金融工具類別公允價值時採用以下方法及假設：

## (i) 現金及現金等價物、受限制現金、應收帳款及其他應收款項、應收帳款及其他應付款項

由於該等工具均在短期內到期，故帳面值與公允價值相近。

## (ii) 銀行貸款

根據現時可獲取且條款及到期日相若的銀行貸款的借貸利率，銀行貸款的帳面值與公允價值相近。

## 37. 貴公司資產負債表

貴公司於二零零六年六月三十日的資產負債表如下：

		人民幣千元
預付款項	(a)	6,434
於子公司投資		455,474
於聯營公司權益		425,608
資產總值		<u>887,516</u>
其他應付款項		<u>6,502</u>
負債總額		----- 6,502
股本	(b)	103
合併儲備		455,392
股份溢價		425,587
累積虧損		(68)
權益總額		<u>881,014</u>
權益及負債總額		<u>887,516</u>

## (a) 預付款項

預付款項指 貴公司預付的上市費用。

**(b) 股本**

貴公司於二零零六年四月十三日註冊成立，法定股本400,000港元，分為4,000,000股每股面值0.1港元股份。貴公司已於二零零六年四月十三日向最終控股公司SPG配發及發行一股每股面值0.1港元的未繳股款認購人股份。

根據重組，於零零六年六月三十日，貴公司按面值向SPG發行797,699股股份，代價為貴公司向SPG收購子公司的股本權益。於二零零六年六月三十日，貴公司向Brilliant Bright Investment Limited、Prestige Glory Enterprises Limited及Boom Rich Investments Limited分別按溢價發行173,966股、15,000股及13,334股股份，以購買Delta Link已發行股本的49%股權。

**(c) 貴公司經營費用**

貴公司經營費用合共人民幣67,917元由貴集團一家子公司承擔。

**38. 最終控股公司**

貴公司董事認為貴公司於二零零六年六月三十日的最終控股公司為在澳洲註冊成立的Starwaly Properties (Group) Pty, Ltd.。

**D 結算日後事項****1) 該等購股權計劃**

於二零零六年九月十九日舉行的貴公司股東特別大會上，貴公司已有條件採納該等購股權計劃。該等購股權計劃的主要條款載於售股章程附錄七。

**2) 法定股本**

於二零零六年九月十九日舉行的貴公司股東特別大會上，股東批准增加貴公司法定股本至1,000,000,000股每股面值0.1港元股份。同日，股東亦有條件批准於貴公司在聯交所主板上市時將股份溢價74,878,985港元撥充資本，發行748,789,853股每股面值0.1港元的股份。

**3) 收購子公司**

於二零零六年九月十九日，貴公司收購Delta Link餘下的51%權益。收購當日可識別資產公允淨值估計為人民幣867,009,000元。貴公司所佔總值人民幣442,175,000元的股份佔Delta Link股權51%。收購以發行貴公司210,147股股份支付。

**E 結算日後財務報表**

貴公司及其子公司並無就二零零六年六月三十日後的任何期間編撰經審核財務報表。此外，貴公司及子公司亦無就二零零六年六月三十日後任何期間宣派、作出或派付股息或分派。

此致

盛高置地(控股)有限公司  
星展亞洲融資有限公司  
列位董事 台照

香港  
執業會計師  
畢馬威會計師事務所  
謹啟

二零零六年九月二十六日