

財務報表

附註

2005年12月31日

1. 公司資料

本公司是於 1998 年 8 月 13 日在中華人民共和國（「中國」）境內成立之有限公司。根據上海市政府於 2001 年 9 月 12 日簽發之「滬府體改審[2001]第 026 號」批文，本公司於 2001 年 9 月 27 日改制為股份有限公司。本公司主營業務範圍為房地產之開發、代理、投資、物業管理及以上相關業務之諮詢服務。

本公司及其附屬公司和一間合營公司（「本集團」）主要從事房地產開發。本集團之房地產開發項目位於上海、武漢、南京、北京、無錫、重慶、海口及天津。本公司之註冊辦公地址為中國上海市曹楊路 510 號 9 樓。本公司之主要營業地位於中國上海市復興東路 2 號復星商務大廈 5 樓至 7 樓（郵編：200010）。

董事認為，本集團之控股公司為成立於中國之上海復星高科技（集團）有限公司（「復星高科技」）；本集團之最終控股公司為成立於英屬維京群島之復星國際控股有限公司。

2.1 編報基準

該等財務報表乃按國際財務報告準則、香港公司條例（「公司條例」）之披露要求及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）編製。除權益投資按公允價值計量外，該等財務報表乃按歷史成本基礎編製。該等財務會計報表以人民幣呈報。除特別指明外，所有涉及金額均以約合人民幣千元列示。

綜合財務報表乃包括本公司、其附屬公司及一間合營公司截至每年 12 月 31 日止年度之賬目。附屬公司及合營公司採用與母公司相同之會計年度與會計政策。附屬公司自本公司取得對其控制開始被納入綜合範圍，直至該控制終止為止。本集團內部之所有重大交易及結餘於綜合時沖銷。

2.1 編報基準(續)

本年內附屬公司之收購採用購買法進行會計核算。該方法包括將企業合併之成本按照所收購之資產以及所承擔之負債和或有負債之公允價值予以分攤。收購成本乃按所付出資產之公允價值、所發行之權益工具及在交易日已發生或需承擔之負債總和，加上直接歸屬於該收購之開支釐定。

少數股東權益指外部股東所享有的本公司之附屬公司的業績及淨資產。

2.2 近期頒佈之國際財務報告準則的影響

2.2.1 以下新頒佈及修訂之國際財務報告準則影響本集團，且首次採用於本年度之財務報表：

國際財務報告準則第 3 號	《企業合併》
國際會計準則第 1 號 (經修訂)	《財務報表呈報》
國際會計準則第 2 號 (經修訂)	《存貨》
國際會計準則第 8 號 (經修訂)	《會計政策, 會計估計變更與差錯》
國際會計準則第 10 號 (經修訂)	《結算日後事項》
國際會計準則第 16 號 (經修訂)	《固定資產》
國際會計準則第 17 號 (經修訂)	《租賃》
國際會計準則第 21 號 (經修訂)	《匯率變動之影響》
國際會計準則第 24 號 (經修訂)	《關聯方之披露》
國際會計準則第 27 號 (經修訂)	《綜合與單體財務報表》
國際會計準則第 28 號 (經修訂)	《於聯營公司之投資》
國際會計準則第 31 號 (經修訂)	《於合營公司之權益》
國際會計準則第 32 號 (經修訂)	《金融工具：披露和呈報》
國際會計準則第 33 號 (經修訂)	《每股盈利》
國際會計準則第 36 號 (經修訂)	《資產減值》
國際會計準則第 38 號 (經修訂)	《無形資產》
國際會計準則第 39 號 (經修訂)	《金融工具：確認和計量》

2.2 近期頒佈之國際財務報告準則的影響(續)

2.2.1 以下新頒佈及修訂之國際財務報告準則影響本集團，且首次採用於本年度之財務報表：(續)

國際會計準則第 2、8、10、16、17、21、24、27、28、31、32、33、38 及 39 號的採用對於本集團與本公司之會計政策和本集團與本公司財務報告之計算方法並無重大影響。

國際財務報告準則第 3 號適用於 2004 年 3 月 31 日及後所簽訂協議之企業合併。因採用國際財務報告準則第 3 號及國際會計準則第 36 號，自 2005 年 1 月 1 日起，本集團終止對商譽的年度攤銷，並對其按現金產出單元作年度減值測試（除有特殊情形表明需要進行更為頻繁的測試）。由企業合併引起之負商譽在確認後直接計入利潤表。

根據國際財務報告準則第 3 號之過渡性條款，本集團將 2005 年 1 月 1 日之商譽累計攤銷額抵減相應之商譽原值，以及將 2005 年 1 月 1 日之負商譽計入留存溢利中。

國際會計準則第 1 號影響了少數股東權益於綜合資產負債表、綜合利潤表、綜合股東權益變動表及其他披露之呈報。此外，於以前年度，本集團應佔聯營公司之稅項作為本集團全部稅項／（貸方）之部分列示於綜合表中。在採用國際會計準則第 1 號後，本集團應佔聯營公司收購後之業績以扣除本集團應佔聯營公司之稅項後列示。

2.2.2 如本公司於 2005 年 7 月 5 日之公告中所述，董事會批准本公司籍依循香港第 3 號詮釋（初時於 2005 年 3 月作為會計實務準則第 24 號詮釋頒佈，並於 2005 年 5 月由香港會計師公會作為香港第三號詮釋再度頒佈）更改開發中物業預售合同之收入確認的會計政策，由此，財務報表可以提供本集團更為相關之信息。由於本公司是一間在香港證券交易所上市的 H 股公司，遵循香港行業標準將增強股東、投資者以及本公司財務報告之閱讀者對於本公司財務信息的理解，並可進一步提升本公司與其他物業開發公司財務信息之可比性。因此，本集團不再採用完工進度法來確認預售物業之收入，決定物業銷售收入將在符合所有出售條件及所有權之回報及風險已轉移至買方時確認。根據國際會計準則第 8 號，變更收入確認會計政策採用追溯調整法。

2.2 近期頒佈之國際財務報告準則的影響(續)

2.2.3 因上述變更對比較數據的影響匯總如下：

(1) 對 2004 年 12 月 31 日之綜合資產負債表之影響

	原列報 人民幣千元	變更收入確認 會計政策之影響 人民幣千元	經重列 人民幣千元
於聯營公司之權益	485,736	(30,967)	454,769
預付款項、按金及其他應收款項	689,168	118,285	807,453
開發中物業	1,854,381	791,916	2,646,297
預收賬款、應計款項及其他應付款項	618,444	1,555,422	2,173,866
遞延稅項負債	(164,703)	164,703	—
少數股東權益	260,008	(85,122)	174,886
留存溢利	769,714	(426,363)	343,351

(2) 對截至 2004 年 12 月 31 日止年度之綜合利潤表之影響

	原列報 人民幣千元	國際會計準則 第一號之影響 人民幣千元	國際會計變更 收入確認會計 政策之影響 人民幣千元	經重列 人民幣千元
營業額	2,383,720	—	(557,838)	1,825,882
物業銷售成本	(1,326,861)	—	205,363	(1,121,498)
銷售開支	(95,290)	—	23,100	(72,190)
應佔聯營公司之溢利及虧損	119,886	(33,038)	52,510	139,358
稅項	(304,187)	33,038	102,379	(168,770)
少數股東損益	(140,511)	—	49,867	(90,644)
每股盈利(人民幣元)	0.269	—	(0.059)	0.210

2.2 近期頒佈之國際財務報告準則的影響(續)

2.2.3 因上述變更對比較數據的影響匯總如下：(續)

(3) 對權益之影響已在綜合權益變動表中列示。

2.3 已頒佈尚未生效之國際財務報告準則之影響

本集團尚未於該等財務報表中採用下述與本集團之財務報表相關之新頒佈及修訂但尚未生效之國際財務報告準則。若無特別說明，該等國際財務報告準則將於 2007 年 1 月 1 日以後年度採用。

國際會計準則第 1 號 (經修訂)	《資本之披露》
國際財務報告準則第 7 號	《金融工具：披露》

本集團預期採用上述準則對本集團首次採用期間的財務報表不會產生重大影響。

2.4 主要會計政策

附屬公司

附屬公司是指本公司直接或間接地控制其財務及經營政策，並從中獲得利益之公司。

附屬公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。本公司於附屬公司中之權益以成本減減值損失呈列。

2.4 主要會計政策(續)

合營公司

合營公司通過簽署契約成立，由本集團及其他合作方成立之獨立實體，即聯控的合資企業，共同從事互利的經濟活動。本集團於合營公司之權益按比例綜合入賬，涉及於綜合會計報表相類項目中按逐項基準確認合營公司之資產、負債、收入及開支。合營公司之財務報表編製採用與本公司相一致的報告年度和會計政策。

合營公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。合營公司中本公司之權益作為非流動資產按成本扣除減值損失呈列。

聯營公司

聯營公司（非附屬公司或合營公司）為本集團一般持有其不少於 20% 表決權之長期權益，並可對其施以重大影響之公司。

本集團應佔聯營公司收購後之業績及儲備分別計入綜合利潤表及綜合儲備。本集團於聯營公司之投資乃按權益法核算，在本集團之綜合資產負債表中，按本集團應佔之淨資產扣除減值損失呈列。

聯營公司之經營業績根據應收及已收之股息在本公司之利潤表中列示。於本公司之資產負債表中，聯營公司之權益乃按成本扣除減值損失呈列。

2.4 主要會計政策 (續)

商譽

商譽初始以收購成本超出所收購之可辨認資產、負債及預計負債的公允價值而產生的溢價計量，之後以成本減累計攤銷及減值計量。商譽應於每年或當環境變化表明其賬面價值可能減值時進行重估。

企業合併中取得的商譽，自取得日起，分攤到本集團的各個現金產出單元，或預期受益於合併後之企業協力的現金產出單元組，無論本集團其他資產或負債是否分攤至這些現金產出單元（組）。分攤商譽之各個現金產出單元代表了本集團對商譽內部管理之監控的最低級別。

減值取決於評價商譽所屬現金產出單元的可收回價值。當現金產出單元（現金產出單元組）的可收回價值低於賬面價值時，確認減值損失。當商譽乃現金產出單元（現金產出單元組）或是內部單元處置之業務的組成部分，並確認處置業務之盈虧時，與處置之業務相關聯的商譽包含於此業務之賬面價值中。在此情形下，處置之商譽以相應處置業務的金額為基礎計量，現金產出單元部分得以保留。

一項已確認之商譽減值損失在期後不予轉回。

收購附屬公司之少數股東權益而產生之差異為收購成本超過本集團於收購日所佔被收購方淨資產數之金額，並反映為商譽。

超出企業合併開支額

本集團佔被收購方可辨認之資產、負債及或有負債之公允價值超過收購附屬公司成本之部分（原稱負商譽），經重新評估後即在利潤表中確認。

2.4 主要會計政策(續)

資產減值

本集團在每個報告日對資產是否存在減值跡象作出評定。若有該等跡象出現，或年度減值測試需要時，本集團將對該資產之可收回價值進行評估。一項資產的可收回價值是指資產或現金產生單元的公允價值減銷售成本與其使用價值二者之中的較高者。除非該資產主要依附於其他資產或一組資產產生現金流量之情形外，可收回價值以單個資產項目釐定。倘資產的賬面價值超過其可回收價值，該資產應視為已經減值，並將其撇減至可回收價值。對其使用價值進行評估時，預期未來現金流量以反映當前市場評定之貨幣時間價值以及資產特有風險的稅後折現率折現至當前價值。減值損失在利潤表之相應費用科目中反映。

在每個報告日需對已確認減值之資產作出評定，以評價是否有跡象表明已確認之減值損失可能不復存在或有所減少。若有跡象表明此情況存在，則可收回價值需進行評估。當且僅當自上一次確認減值損失後，評價其可收回價值之估計方法有所改變時，減值損失才可轉回，賬面價值可增至其可收回價值。該等增加的數額不能高於該項資產以前年度沒有確認資產減值損失時的賬面價值（減去折舊或攤銷後）。該等轉回應在利潤表中確認，除非該項資產是以重估值入賬，該等轉回視作重估值的增加。資產減值損失轉回後，該項資產的折舊或攤銷應按新賬面價值予以調整，即將該項資產之修正後賬面價值扣減殘值（若有）按估計剩餘可使用年限以系統化之方法折舊／攤銷。

投資及其他金融資產

國際會計準則第 39 號中涉及的金融資產按適當之形式劃分為按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產，貸款及應收款項和可供出售之金融資產。金融資產進行初始確認時，應以其公允價值，除非是公允價值變動不計入損益之投資，加可直接歸屬之交易開支計量。本集團在初始確認其金融資產之分類後，當被許可及情形適當時，在資產負債表日對其重估。

2.4 主要會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

任何正常方式購買或出售金融資產應於交易日確認，如本集團承諾購買資產的日期。正常方式指遵循在相關市場中的規則或慣例在約定的時間內交付該項金融資產。

按公允價值計量且其變動計入損益之金融資產

為交易而持有之金融資產歸於此類別中。為交易而持有之金融資產指在近期以出售為目的，相關盈虧在利潤表中確認的金融資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款指有固定或可確定之付款（在活躍的市場上沒有標價）之非衍生金融資產，該等資產之賬面價值採用實際利率法以攤餘成本計價。當貸款及應收款項被終止確認、減值或在攤銷過程中，相關盈虧在利潤表中確認。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產是指那些可供出售之上市及非上市之權益性證券中的非衍生金融資產或不能適當地歸為以上兩種類型的金融資產。該等資產以其公允價值作初始確認，且相關盈虧確認於單獨的權益項目中。直到該投資被終止確認或確定減值時，以往已列報於權益之累計盈虧計入利潤表中。

當非上市之權益性證券的公允價值由於以下原因不能被可靠計量時，該等證券以成本減減值損失列示：(1)合理的公允價值估計範圍的變化對該投資而言重大；(2)各種結果的概率很難合理地確定並用於公允價值的估計。

2.4 主要會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

公允價值

在規範有序的金融市場上交易活躍之投資的公允價值可參照資產負債表日之市場收盤競標價。對於無活躍市場之投資，公允價值可以採用估價技術確定。該等技術包括運用近期公允市場交易；參照另一種幾乎相同工具之當前市場價值；折現現金流量分析及期權定價模型。

金融資產減值

本集團於每個資產負債表日對金融資產進行審閱以評價是否有跡象表明其減值。

以攤餘成本計價之資產

若有客觀證據表明按攤餘成本計價之貸款及應收款項已存在減值損失，損失金額則以資產之賬面價值和以金融資產之初始實際利率（如初始確認時採用之實際利率）折現的預期現金流量之現值（不包含尚未發生之未來信用損失）的差額計量。資產賬面價值的減少通過直接撇銷或一個備抵賬戶反映。減值損失金額在利潤表中確認。

本集團首先評估減值客觀證據是否對於單獨存在於單項重大金融資產，或者單項非重大而合併後重大的金融資產。對於無客觀證據表明減值存在之單獨評價的金融資產，無論重大與否，該項資產均包含於一類具有相似信用風險特徵之金融資產中，且此類資產的減值需作整體估計。對於單獨估計及繼續確認減值的資產並不包含於整體減值估計中。

倘若在下一連續期間，減值損失得到恢復並可與減值損失確認後之某一事件直接相關，前期確認之減值損失得以轉回。任何減值損失之期後轉回會在利潤表中反映，除非該資產於轉回日的賬面價值已超過其攤餘成本。

2.4 主要會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

以成本計價之資產

倘若有客觀證據表明一項因其公允價值不能被可靠計量而不以公允價值列示非標價之權益工具存在減值損失，則應以資產之賬面價值和預期現金流量之現值（以當前市場一相似金融資產之回報率為折現率折現）的差額作為損失之金額。該等資產之減值損失不予轉回。

可供出售之金融資產

倘若可供出售之資產發生減值，其成本（與主要付款及攤銷相抵後）與當前公允價值之差額，扣除以往期間已計入利潤表之減值損失，從權益項轉入利潤表。歸類為可供出售之權益工具的減值損失的轉回並不計入利潤表。

金融資產和負債的終止確認

金融資產

倘在以下情形出現時，金融資產（適當時指部分金融資產或一組類似的金融資產的一部分）被終止確認：

- (1) 從資產收取現金流量的權利已逾期；
- (2) 本集團保留了從資產收取現金流量的權利，但根據已簽訂之協議作為解除一項承擔而不可延遲地將其全部支付予第三方；及
- (3) 本集團已將從資產收取現金收益的權利轉移，以及以下兩種情形之一：
 - 將資產所有權上的主要風險和報酬轉移；
 - 未將資產所有權上的主要風險和報酬轉移或保留，但將資產的控制權轉移。

2.4 主要會計政策(續)

金融資產和負債的終止確認(續)

金融資產(續)

當本集團已將從資產收取現金流量的權利轉移，並不再對該資產保留繼續管理權或實施控制，該等資產的確認惟以本集團之持續參與為限。以抵押轉移資產方式持續參與的，以資產初始賬面價值與本集團被要求償還對價之最大額孰低計量。

以轉移資產之書面購買權及／或回購權（包含現金償付選擇權或類似條款）持續參與的，則以本集團回購價為限，除非一項資產購買權（包含現金償付選擇權或類似條款）以公允價值計量。本集團持續參與以轉移資產之公允價值和回購價孰低計量。

金融負債

當一項負債之義務已解除、取消或者逾期時，金融負債被終止確認。

當一項現存的金融負債被同一債務人以幾乎完全不同的債務性工具進行交換，或者現存負債條款已作出重大修改，該等交換或修改被認為是原負債的終止及新負債的確認，各自賬面價值的差異計入利潤表。

收益確認

當經濟利益很可能流入本集團，且相關之收入能夠可靠地計量時確認收入，各項具體確認基礎如下：

(1) 出售已落成物業之收入在符合所有出售條件及所有權之風險及回報已轉移至買方時確認；

2.4 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

- (2) 物業代理及中介費、物業銷售策劃及廣告費以及工程監理費於有關服務已提供，經濟利益極可能流入本集團及有關開支能可靠地計量時確認；
- (3) 租金收入根據租約年期按配比原則予以確認；
- (4) 利息收入的確認以權責發生制為基礎，以實際利率法根據金融工具之估計年限將預期未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值。
- (5) 股利收入於集團確認獲取收款之權利時予以確認。

固定資產

固定資產按原值（不包括日常保養開支）減累計折舊及累計減值列示。該等原值包括符合確認標準之固定資產替換開支。固定資產之折舊是將每項資產之原值扣減殘值後按其估計可使用年限以直線法攤銷。計算折舊所採用之主要年折舊率列示如下：

房屋	20年
租賃物業改良支出	租期或可使用年限（以較短者為準）
辦公設備	5年
運輸設備	5年

已於資產負債表日審核並調整相應殘值，使用年限和折舊方法。

當一項固定資產不會從繼續使用或處置中獲取預期經濟利益，該項資產將終止確認。因終止確認該項固定資產產生之任何盈虧（處置淨收入與固定資產賬面價值間的差額）將計於當年之利潤表中。

2.4 主要會計政策(續)

開發中物業

開發中物業按成本列賬，其中包括該等物業之一切開發開支，包括土地成本、利息開支及可直接歸屬於該等物業之其他開支。

已預售或擬出售並預期於結算日起計一年內落成之開發中物業列作流動資產。

待售已落成物業

待售已落成物業乃按成本值或可變現淨值（以較低者為準）在資產負債表中列賬。董事根據現行市況估計可變現淨值。成本按照未售物業應佔之土地及樓宇總成本之比例釐定。

經營租賃

凡與資產之所有權相關之絕大部分回報及風險仍歸出租方之租賃，列為經營租賃。磋商經營租賃所發生之直接開支記入租賃資產之賬面價值，並於租賃期內按確認租賃收入之相同基礎予以確認。經營租賃之租金支出以直線法按租賃期於收益表中確認為費用。

退休福利

根據一項由地方政府管理部門安排之固定供款退休計劃繳納給指定之地方政府機構之供款於發生時計入當期利潤表。

住房福利

繳納給公積金管理中心的住房公積金供款於發生時計入當期利潤表。

2.4 主要會計政策 (續)

計息貸款及借款

所有貸款及借款最初按取得對價之公允值，扣減相關之批核成本確認，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

倘若債項不再予以確認或出現減值，則盈虧便會於攤銷過程中於損益賬中確認。

借款成本

直接涉及購入、興建或生產須經過頗長時間方可作設定用途或銷售之資產的借貸成本資本化為該等資產之成本組成部分。在該等資產基本可作設定用途或銷售時，停止將借貸成本予以資本化。有關借款用作短期投資所獲得之投資收入，可用於扣減資本化之借貸成本。

外幣交易

本集團之財務記錄及本合併會計報表均以人民幣呈報。人民幣為本集團之功能及呈報貨幣。

所有外幣交易均按交易當日中國人民銀行公佈所報匯率（視同市場匯率）記賬。於資產負債表日，以外幣結算之貨幣性資產和負債均按當日市場匯率換算。所有於結算或重列時產生之匯兌差額於該期間之利潤表中予以確認。

政府補貼

政府補貼在所有條件均已符合且合理保證能收到時以公允價值入賬，當政府補貼與某個費用項目相關聯時，在其預期可獲得補償的情況下，政府補貼的確認需與費用配比。當政府補貼與某個資產項目相關聯時，公允價值先計入遞延收入科目，並根據相關資產之預期使用年限以直線法計於損益賬。

2.4 主要會計政策(續)

所得稅

所得稅由現行及遞延稅項組成。所得稅計入損益賬，或當與直接計入同一或不同期間權益項目相關時，計入權益。

當期及前期之現行稅項資產和負債以預期從稅務主管部門返還或支付給其的金額核算。

遞延所得稅採用負債法，對所有於結算日就資產及負債之賬面值與計稅基礎不同而引致之暫時性差異做出撥備。

除以下事項外，遞延稅項負債核算所有應課稅之暫時性差異：

- (1) 遞延稅項負債產生於交易中對某一資產或負債的初次確認，且此交易非商業合併，交易時對會計列報利潤或應課稅利潤或損失亦無影響；及
- (2) 投資附屬公司產生之應課稅暫時性差異，其轉回之時點能預期且可能不會在可預見之將來轉回。

遞延所得稅資產乃按所有可抵扣暫時性差異、未用稅項資產及未用可抵扣稅項虧損之結轉予以確認，除以下事項外，惟以應納稅溢利可供抵銷之可抵扣暫時性差異，可動用之未用稅項資產及未用可抵扣稅項虧損之結轉為限：

- (1) 與遞延稅項資產有關之可抵扣暫時性差異產生於交易中對某一資產或負債的初次確認，且此交易非商業合併，交易時對會計列報利潤或稅法核定利潤或損失亦無影響；及
- (2) 對於投資附屬公司產生之可抵扣暫時性差異，遞延稅項資產惟以其將有可能於可預見之將來轉回並為再次獲取應稅利潤而動用為限確認。

2.4 主要會計政策 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以審閱，並撇減至不再可能擁有足夠之應納稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。相反，以前年度未確認之遞延稅項資產於每個結算日予以再次評價，並以可能擁有足夠之應稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產與負債以預期資產被確認或負債被償還時期之稅率計量，附以資產負債表日頒佈或被實際適用之稅率（稅收法律）為基準。

若有合法執行力確保以抵銷現行稅項資產與現行稅項負債，且與同一稅收實體及主管部門相關，遞延稅項資產與負債可予以抵銷。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行存款及自購買日起將於三個月內到期之短期投資。

合併現金流量表中之現金及現金等價物釋義同上。

關聯方

在財務和經營決策中，如果一方有能力直接或間接控制、共同控制另一方或對另一方施加重大影響，則他們之間存在關聯方關係；如果兩方或多方同受一方控制，則他們之間也存在關聯方關係。關聯方可以是個人或者法人實體。

2.5 重要會計判斷及估計

判斷

執行本集團之會計制度過程中要求管理層，除已囊括之估計外，作出對本合併會計報表所載金額有重大影響之判斷：

本集團作為出租人之經營租賃承諾

本集團就其擁有之投資性物業簽訂商業財產租賃協議。本集團認為其保留了商品所有權上的一切主要風險和報酬。

估計之不確定性

資產負債表日涉及未來及其他主要來源之估算的假設，存在於未來財政年度對資產與負債之賬面價值進行重大調整之風險。

商譽之減值

本集團至少每年對商譽進行減值測試。此測試需要對商譽所攤入之現金產出單元的使用價值做出估計。估計使用價值需要本集團估算現金產出單元之預期未來現金流，並選擇合適的折現率計算現金流量的現值。於 2005 年 12 月 31 日，商譽之賬面價值為人民幣 32,401,000 元（2004 年：人民幣 26,848,000 元）。

3. 分類資料

本集團於截至 2005 年 12 月 31 日止兩個年度之營業額及溢利主要來自在中國之物業開發。本集團之主要資產位於中國。因此，不再贅述按業務及地區劃分之分類資料。

4. 收入、其他收入及收益

	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
收入		
銷售物業	2,105,841	1,855,002
物業代理收入	58,575	86,246
物業銷售策劃及廣告收入	13,240	5,699
物業管理收入	1,883	—
建築工程監理收入	973	221
	2,180,512	1,947,168
減：營業稅、土地增值稅及政府附加費	(154,109)	(121,286)
	2,026,403	1,825,882
其他收入及收益		
確認為收入之超過企業合併開支額	216,252	14,424
政府津貼	51,575	23,638
處置附屬公司權益之收益	32,560	—
利息收入	1,771	4,560
租金收入	3,763	1,636
代辦登記收入	53	72
其他	846	962
	306,820	45,292
收入、其他收入及收益合計	2,333,223	1,871,174

營業稅是按銷售及預售物業收入，以及提供物業代理及中介服務、物業銷售策劃及廣告服務、物業管理以及建築工程監理服務收入之 5% 計算。政府附加費包括城市維護建設稅、教育費附加、堤防維護費、義務兵優待金及河道管理費，分別按營業稅之一定比例計算。

根據地方稅務局簽發之相關稅務通知，地稅局於 2004 年開始按本集團之物業銷售及預售收入之 1% 至 3% 徵收土地增值稅。除該等已支付之土地增值稅外，本集團尚未接獲相關稅務主管機關其他要求，因此，未就土地增值稅做出額外之撥備。詳情參見財務報表附註 7。

4. 收入、其他收入及收益(續)

政府津貼乃指本公司之十間附屬公司於截至 2005 年 12 月 31 日止年度，從相關政府機構獲得之鼓勵企業發展之政府津貼。收到之政府津貼並無附加條件。

5. 除所得稅前之溢利

本集團之除所得稅前之溢利已扣除下列各項：

	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
銀行貸款利息	82,337	49,087
減：資本化之利息	(82,092)	(47,569)
	245	1,518
匯兌損失	133	4,369
銀行手續費及其他	108	123
	486	6,010
融資成本	486	6,010
資本化之利息平均利率	6.09%	5.54%
折舊	6,120	4,561
商譽攤銷	—	621
商譽減值	18,609	—
處置固定資產損失	114	216
處置一項可供出售之投資損失	—	429
核數師酬金	3,033	2,102
員工成本(包括附註(6)所載 董事、監事及高管人員酬金)：		
工資及薪金	71,575	64,007
退休金：		
一定額供款	5,178	4,263
住房福利：		
一定額供款	2,693	2,076

6. 董事、監事及高管人員酬金

本年度，根據上市規則及公司條例第 161 章需披露的董事及監事薪金詳情如下：

	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
袍金	696	647
執行董事、獨立非執行董事及 監事之其他報酬：		
— 基本薪金及其他福利	2,727	2,615
— 退休金供款	77	71
— 住房福利供款	24	33
	3,524	3,366

截至 2005 年 12 月 31 日止年度，本公司已向三位執行董事及四位獨立非執行董事支付薪金。

執行董事、獨立非執行董事及監事之薪金乃介乎零至 1,000,000 港元之範圍內。

(1) 獨立非執行董事

本年度支付予獨立非執行董事之袍金詳情如下：

	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
蒲祿祺先生	424	424
陳穎傑先生	56	50
張泓銘先生	56	50
王美娟女士	56	18
	592	542

本年度無其他支付予獨立非執行董事之報酬（2004 年度：無）。

6. 董事、監事及高管人員酬金(續)

(2) 執行董事、非執行董事及監事

	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
執行董事：		
郭廣昌先生	871	858
範偉先生	871	858
丁國其先生	631	618
非執行董事：		
馮燮堃先生	100	100
監事：		
馬蘇翔先生	256	189
章國政先生	35	35
孫文秋先生	35	35
劉章喜先生	35	35
沈國樑先生	98	96
	2,932	2,824

本年度概無董事放棄或同意放棄領取任何酬金的事宜安排。

截至 2005 年 12 月 31 日止年度，本集團五位最高薪酬僱員包括三位董事，而截至 2004 年 12 月 31 日止年度，本集團五位最高薪酬僱員也包括三位董事。有關其酬金之資料已於上文披露。支付予其餘兩位最高薪酬非董事僱員之薪酬詳情如下：

	2005年度	2004年度
基本薪金及其他福利	1,225	825
退休金供款	16	29
住房福利供款	5	8
	1,246	862

所有最高薪非董事僱員之酬金，均介乎零至 1,000,000 港元之範圍內。

6. 董事、監事及高管人員酬金（續）

(2) 執行董事、非執行董事及監事（續）

本年度本集團未向董事、監事或其他最高薪非董事僱員支付酬金以作為其加入本集團之獎勵或離職補償。

7. 稅項

中國所得稅撥備乃按本公司之應納稅溢利所適用之所得稅率 33% 作出。

位於上海浦東新區之三間附屬公司及一間聯營公司乃按 15% 的優惠稅率計徵所得稅。

位於海南經濟特區之二家附屬公司乃按 15% 的優惠稅率計徵所得稅。

根據財政部及國家稅務總局於 1994 年 3 月 29 日聯合發出之文件《(94)財稅字 001 號》及上海市普陀區稅務局和北京市懷柔區稅務局於 2004 年 11 月及 2005 年 1 月分別發出之批文，本集團之附屬公司—上海策源廣告有限公司和北京東方策源房地產經紀有限公司（主要從事廣告和物業中介活動）至 2005 年 12 月 31 日止兩年免徵所得稅。

本集團之其他附屬公司、聯營公司及一間合營公司均須按 33% 的稅率計徵所得稅。

由於本集團於截至 2005 年 12 月 31 日止年度並無在香港獲得任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

7. 稅項(續)

於截至 2004 及 2005 年 12 月 31 日止兩年各年度，所得稅開支之主要構成如下：

	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
集團：		
— 當期	211,630	168,770
— 遞延(附註23)	(21,359)	—
所得稅開支	190,271	168,770

所得稅開支與按會計溢利乘以所適用之稅率計算所得之調節表如下：

	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
除應佔聯營公司之溢利及虧損前之溢利	855,922	569,945
附屬公司毋需課稅之溢利	(33,953)	(36,061)
本集團須計繳所得稅之溢利	821,969	533,884
按下列適用稅率計算稅項：		
33%	249,648	134,084
15%	9,819	19,135
小計	259,467	153,219
毋需課稅之收入的稅項影響額	(71,363)	(4,760)
不可扣稅之開支的稅項影響額	2,167	20,311
所得稅開支	190,271	168,770

遞延稅項與收購附屬公司產生之公允價值調整及可抵減將來應納稅溢利之損失的暫時性差異有關。

7. 稅項 (續)

根據相關地方稅務局之稅務通知，相關地方稅務局於 2004 年開始按本集團持有之物業之銷售及預售收入的 1% 至 3% 徵收土地增值稅。除該等已支付之土地增值稅外，本集團並未自相關稅務主管機關接獲其他關於繳納土地增值稅的通知，因此，未就土地增值稅做出額外的撥備。本公司董事會認為除已繳納之土地增值稅外，主管稅務機關不太可能再徵收額外的土地增值稅。若需繳納，則扣除所節省的潛在所得稅後，截至 2005 年 12 月 31 日本集團潛在的應付有關金額共計人民幣 108,635,000 元（2004 年度：人民幣 118,574,000 元）。

根據本公司與控股公司—復星高科技在本公司於 2004 年重組上市過程中簽訂之一份稅務彌償保證契據，復星高科技將就本集團於 2003 年 11 月 30 日物業的資本價值所產生之潛在土地增值稅(扣除潛在所得稅後)作出彌償。

8. 可供股東分配的正常經營活動之純利

於截至 2005 年 12 月 31 日止年度，本公司財務報表中本公司股東應佔之正常經營活動之純利為人民幣 338,452,000 元（2004 年度：人民幣 384,557,000 元）。

9. 股息

	2005年度	2004年度
年內已宣派：		
2004年度之末期股息： 每股人民幣0.06元(2003年度：無)	141,203	—
2005年度之中期股息： 每股人民幣0.07元(2004年度：人民幣0.06元)	164,737	132,407
建議尚待即將舉行之年度股東大會批准：		
建議之2005年度末期股息： 每股人民幣0.04元(2004年度：人民幣0.06元)	94,135	141,203

截至2005年12月31日止年度之建議末期股息尚待本公司即將舉行之年度股東大會批准。

10. 本公司普通股股東應佔之每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通股股東應佔純利約人民幣560,553,000元(2004年度：人民幣449,889,000元)除以年度內平均發行在外之2,328,884,225股(2004年度：2,138,688,751股)普通股計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故截至2004及2005年12月31日止二年各年度經稀釋之每股盈利未作披露。

11. 退休福利及住房福利

退休福利

根據中國政府之規定，本公司、其附屬公司及合營公司參與一項定額供款退休計劃。所有員工均享有在其退休日時按他們最後受僱地區之平均基本薪金之固定比例計算年度退休金。本公司、其附屬公司及合營公司須就其現有員工所在地區平均基本薪金介乎 19% 至 25% 向當地社保局繳款，但最高不超過本公司、其附屬公司及合營公司所在地區平均工資的三倍為限。本公司、其附屬公司及合營公司除每年向上述當地社保局繳款外，毋須支付其他退休福利。

住房福利

根據中國有關法規，本公司、其附屬公司及合營公司及其員工需各自按員工薪金及工資一定比例向公積金管理中心管理之住房公積金繳款。除該等住房公積金繳款外，本公司、其附屬公司及合營公司不再承擔額外之義務。

12. 固定資產

集團

2005年12月31日	物業 人民幣千元	租賃物業 改良支出 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：					
於2005年1月1日	14,643	618	10,188	15,510	40,959
增加	—	466	5,873	3,810	10,149
收購附屬公司(附註28)	—	—	2,285	1,465	3,750
處置	—	—	(374)	(359)	(733)
於2005年12月31日	14,643	1,084	17,972	20,426	54,125
累計折舊：					
於2005年1月1日	1,372	436	3,424	4,952	10,184
年度撥備	659	92	2,212	3,157	6,120
收購附屬公司(附註28)	—	—	670	225	895
處置	—	—	(177)	(312)	(489)
於2005年12月31日	2,031	528	6,129	8,022	16,710
賬面淨值：					
於2005年12月31日	12,612	556	11,843	12,404	37,415
於2004年12月31日	13,271	182	6,764	10,558	30,775

12. 固定資產(續)

集團

2004年12月31日	物業 人民幣千元	租賃物業 改良支出 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：					
於2004年1月1日	11,912	531	7,079	9,812	29,334
增加	2,731	87	3,480	5,822	12,120
收購附屬公司	—	—	291	360	651
處置	—	—	(662)	(484)	(1,146)
於2004年12月31日	14,643	618	10,188	15,510	40,959
累計折舊：					
於2004年1月1日	715	270	2,098	2,783	5,866
年度撥備	657	166	1,556	2,182	4,561
收購附屬公司	—	—	65	43	108
處置	—	—	(295)	(56)	(351)
於2004年12月31日	1,372	436	3,424	4,952	10,184
賬面淨值：					
於2004年12月31日	13,271	182	6,764	10,558	30,775
於2003年12月31日	11,197	261	4,981	7,029	23,468

12. 固定資產(續)

公司

2005年12月31日	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：			
於2005年1月1日	5,166	3,726	8,892
增加	1,170	637	1,807
處置	—	(191)	(191)
於2005年12月31日	6,336	4,172	10,508
累計折舊：			
於2005年1月1日	1,041	1,548	2,589
年度撥備	612	659	1,271
處置	—	(161)	(161)
於2005年12月31日	1,653	2,046	3,699
賬面淨值：			
於2005年12月31日	4,683	2,126	6,809
於2004年12月31日	4,125	2,178	6,303

12. 固定資產(續)

公司

2004年12月31日	辦公設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本值：			
於2004年1月1日	1,991	3,154	5,145
增加	3,304	572	3,876
處置	(129)	—	(129)
於2004年12月31日	5,166	3,726	8,892
累計折舊：			
於2004年1月1日	635	920	1,555
年度撥備	513	628	1,141
處置	(107)	—	(107)
於2004年12月31日	1,041	1,548	2,589
賬面淨值：			
於2004年12月31日	4,125	2,178	6,303
於2003年12月31日	1,356	2,234	3,590

13. 商譽／負商譽

集團

	商譽 人民幣千元	負商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
2005年12月31日			
於2005年1月1日：			
成本值，原列報	27,729	(432)	27,297
採用國際財務報告準則第3號之影響(附註2.2.3(1))	(881)	432	(449)
成本值，經重列	26,848	—	26,848
年初累計攤銷，原列報	(881)	215	(666)
採用國際財務報告準則第3號之影響(附註2.2.3(1))	881	(215)	666
累計攤銷，經重列	—	—	—
賬面淨值	26,848	—	26,848
2005年1月1日之成本值	26,848	—	26,848
收購附屬公司(附註27)	2,942	—	2,942
收購附屬公司之額外權益處置	21,321	—	21,321
年度減值	(18,609)	—	(18,609)
2005年12月31日之賬面淨值	32,401	—	32,401
於2005年12月31日：			
成本值	51,010	—	51,010
累計減值	(18,609)	—	(18,609)
賬面淨值	32,401	—	32,401

13. 商譽／負商譽(續)

集團

	商譽 人民幣千元	負商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2004年12月31日			
於2004年1月1日：			
成本值	2,794	(432)	2,362
累計攤銷	(316)	129	(187)
賬面淨值	2,478	(303)	2,175
2004年1月1日之成本值扣除累計攤銷	2,478	(303)	2,175
收購附屬公司之額外權益	24,935	—	24,935
本年計提之攤銷／(確認為收入)	(565)	86	(479)
於2004年12月31日	26,848	(217)	26,631
於2004年12月31日：			
成本值	27,729	(432)	27,297
累計減值	(881)	215	(666)
賬面淨值	26,848	(217)	26,631

於2005年12月31日，根據本集團之年度減值測試，本集團對收購上海松江復地房地產開發有限公司（本公司之附屬公司）30%的權益產生之商譽全額計提減值準備。該項準備系考慮到該附屬公司的全部物業項目幾乎已於2005年末售出。

14. 於附屬公司之權益

公司

	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
非上市股份，按成本值	1,049,764	519,985
應收附屬公司款項	2,375,187	1,344,174
應付附屬公司款項	(1,058,576)	(472,829)
	2,366,375	1,391,330
減值損失	(2,400)	(2,400)
	2,363,975	1,388,930

附屬公司之結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。以上應收／應付附屬公司款項的賬面值接近其公允價值。

於 2005 年 12 月 31 日，本公司之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊／成立 地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	應佔權益		主營業務
			直接	間接	
上海復莘房地產 開發有限公司	中國 2001年10月8日	10,000	90%	—	物業開發
上海遠景房地產 開發有限公司	中國 1998年11月4日	50,000	60%	—	物業開發
上海策源置業 顧問有限公司	中國 2002年7月3日	5,000	90%	9.89%	物業中介
上海復地智寶房地產 開發有限公司	中國 2003年5月27日	205,000	75%	—	物業開發

14. 於附屬公司之權益(續)

公司名稱	註冊／成立 地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	應佔權益		主營業務
			直接	間接	
上海松江復地房地產 開發有限公司	中國 2003年5月27日	42,213.72	70%	18%	物業開發
上海頤華房地產 有限公司	中國 2001年1月11日	5,000	50%	—	物業開發
上海策通房地產 經紀有限公司	中國 2004年5月13日	500	10%	89.9%	物業中介

上表已列示出董事認為對本年度業績產生重大影響或構成本集團主要淨資產之附屬公司。董事認為，列示其他附屬公司之詳情將增加過多的篇幅。

15. 於合營公司之權益

	集團		公司	
	2005 人民幣千元	2004 人民幣千元	2005 人民幣千元	2004 人民幣千元
非上市投資，按成本列示	—	—	22,500	22,500
應收合營公司款項	121,787	86,895	221,431	157,990
	121,787	86,895	243,931	180,490

合營公司之結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。以上應收合營公司款項的賬面值接近其公允價值。

15. 於合營公司之權益 (續)

於 2005 年 12 月 31 日，合營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊／成立 地點及日期	註冊及 繳足資本 人民幣千元	應佔權益		主營業務
			直接	間接	
上海巨峰房地產 開發有限公司	中國 2002年6月4日	50,000	45%	—	物業開發

下表列示了本集團合營公司之財務信息匯總：

	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
應佔一間合營公司之資產與負債：		
流動資產	561	682
非流動資產	236,642	302,320
流動負債	(214,748)	(280,574)
淨資產	22,455	22,428

該合營公司正在開發其物業，自其成立日以來尚未任何經營業績。

16. 於聯營公司之權益

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
應佔之淨資產	219,269	264,266	—	—
非上市投資，按成本值	—	—	172,050	169,250
收購產生之商譽	166	166	—	—
收購產生之負商譽	—	(172)	—	—
應收聯營公司款項	100,619	231,184	86,434	79,684
應付聯營公司款項	(50,798)	(40,675)	(50,000)	(40,000)
	269,256	454,769	208,484	208,934

聯營公司之結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。以上應收／應付聯營公司款項的賬面值接近其公允價值。

於 2005 年 12 月 31 日，聯營公司（均為於中國成立之有限公司）之詳情如下：

公司名稱	本集團應佔 權益比例	主營業務
上海復瑞物業管理有限公司	49%	物業管理
上海浦華房地產有限公司	40%	物業開發
上海復鑫房地產開發有限公司	50%	物業開發
上海解放房地產營銷有限公司	29.97%	物業中介
南京大華投資發展有限公司	38%	物業開發
上海馨城物業管理有限公司	20%	物業管理
北京玉泉新城房地產開發有限公司	30%	物業開發
南京大華森林人居建設發展有限公司	34%	物業開發
湖北光霞房地產開發有限公司	19.78%	物業開發
上海解放不動產營銷有限公司	29.97%	物業中介
上海石化鑫地物業管理有限公司	40%	物業管理

16. 於聯營公司之權益 (續)

下表列示了從本集團聯營公司財務報表摘錄之財務信息匯總：

	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
資產	3,033,689	1,951,884
負債	(2,474,558)	(1,205,346)
收入	66,314	666,727
溢利	6,069	203,826

17. 可供出售之長期投資

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
非上市投資，按公允價值	250	250	250	250

18. 開發中物業

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
土地成本	5,509,813	3,118,870	12,978	12,978
建造成本	1,878,208	1,018,861	14,104	14,014
財務開支	205,781	47,984	1,829	1,829
	7,593,802	4,185,715	28,911	28,821
列作流動資產	(4,913,684)	(2,646,297)	—	—
	2,680,118	1,539,418	28,911	28,821

18. 開發中物業(續)

本集團之開發中物業位於中國上海、武漢、南京、北京、重慶、海口、無錫及天津。本公司之開發中物業位於中國上海。

本集團之開發中物業於 2005 年 12 月 31 日之賬面價值為人民幣 3,863,558,000 元(2004 年：人民幣 1,016,109,000 元)已作銀行貸款人民幣 1,873,000,000 元(2004 年：人民幣 563,000,000 元)之抵押物；賬面價值為人民幣 203,395,000 元(2004 年：無)已設作其他借款人民幣 200,000,000 元(2004 年：無)之抵押物。

19. 應收賬款

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
按賬齡分類之結餘：				
六個月內	75,865	49,897	1,226	3,042
六個月至一年	18,591	553	—	—
	94,456	50,450	1,226	3,042

應收款項的賬面值接近其公允價值。

20. 預付款項、按金及其他應收款項

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
預付款項	89,321	420,583	15,000	541,789
按金及其他應收款項	204,117	386,870	15,012	2,069
	293,438	807,453	30,012	543,858

預付款項、按金及其他應收款項的賬面值接近其公允價值。

21. 計息銀行及其他借款

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
銀行貸款：				
無抵押	75,000	260,000	—	—
抵押	1,872,730	563,000	—	—
	1,947,730	823,000	—	—
其他貸款：				
無抵押	213,000	34,816	—	—
抵押	200,000	—	—	—
	413,000	34,816	—	—
	2,360,730	857,816	—	—
須於以下期限償還：				
一年內	527,500	717,816	—	—
第二年	1,063,230	140,000	—	—
第三至第五年（包括首尾兩年）	770,000	—	—	—
	2,360,730	857,816	—	—
列作流動負債	(527,500)	(717,816)	—	—
	1,833,230	140,000	—	—

銀行貸款之年利率為 5.18% 至 6.91%（2004 年：4.94% 至 6.14%）。其他貸款之年利率為 5.22% 至 9.20%（2004 年：5%）。

於 2005 年 12 月 31 日，銀行貸款人民幣 1,872,730,000 元（2004 年：人民幣 563,000,000 元）以本集團之開發中物業設作為抵押物，該等開發中物業於 2005 年 12 月 31 日之賬面值為人民幣 3,863,558,000 元（2004 年：人民幣 1,016,109,000 元）。此外，本集團以面值約為人民幣 203,395,000 元（2004 年：無）之開發中物業設作其他借款人民幣 200,000,000 元（2004 年：無）之抵押物。

本集團短期借款之賬面值接近其公允價值。於結算日，賬面值為人民幣 1,833,230,000 元（2004 年：人民幣 140,000,000 元）之長期借款之公允價值為人民幣 1,834,086,000 元（2004 年：人民幣 140,084,000 元）。

22. 應付賬款

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
按賬齡分類之餘額：				
六個月內	1,160,103	605,872	—	20,469
六個月至一年	265,766	68,463	8,874	—
一年以上	218,159	77,420	38,074	36,945
	1,644,028	751,755	46,948	57,414

應付賬款之賬面價值接近其公允價值。

23. 遞延稅項

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
因收購附屬公司 所作之公允價值調整產生之 遞延稅項負債：				
年初餘額	—	—	—	—
本年增加(附註27)	219,308	—	—	—
年末餘額	219,308	—	—	—
可供未來應課稅溢利 抵扣之虧損產生之遞延稅項資產：				
年初餘額	—	—	—	—
本年增加	21,359	—	—	—
年末餘額	21,359	—	—	—

24. 股本

集團及公司

	2005年 股數千股	2004年 股數千股	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
已註冊	2,353,384	2,206,782	470,677	441,356
已發行並繳足：				
每股面值人民幣0.20元之內資股	1,473,768	1,473,768	294,754	294,754
每股面值人民幣0.20元之H股	879,616	733,014	175,923	146,602
	2,353,384	2,206,782	470,677	441,356

內資股尚未上市流通。普通股股東有權領取本公司宣派之股利，並且普通股同股同權。

於2005年3月3日，本公司按每股H股2.82港元向投資者配售合共146,602,687股新H股（「配售」）。扣除發行費用後，本公司之配售實際募集資金淨額約為港幣405,100,000元（相當於人民幣約429,658,000元），其中已發行股本計人民幣29,321,000元，股本儲備計人民幣400,337,000元。

25. 儲備

法定盈餘公積金

根據中國公司法，本公司、其附屬公司及合營公司須將其除稅後純利之 10% 轉撥至法定盈餘公積金，直至該儲備已達本公司、其附屬公司及合營公司註冊資本之 50%。在符合載於中國公司法之若干規定下，部分法定盈餘公積金可轉增為股本，惟轉增後之法定盈餘公積金餘額不可低於註冊資本之 25%。

法定公益金

根據中國公司法，本公司、其附屬公司及合營公司須將其除稅後純利之 5% 至 10% 轉撥至其不供分派（但是本公司、其附屬公司及合營公司清盤則除外）之法定公益金內。法定公益金須作為員工福利設施之資本性開支之用。雖然該等設施供員工使用，但由本公司、其附屬公司及合營公司擁有。

當法定公益金被使用時，相等於資產成本和法定公益金餘額兩者較低之金額須從法定公益金轉撥至任意盈餘公積金。任意盈餘公積金除清算外，不可作分派用途。當相關資產被出售時，原從法定公益金轉撥至任意盈餘公積金之金額應予以沖回。

可供分派儲備

根據中國公司法，稅後溢利除如上文所述於轉撥至法定盈餘公積金及法定公益金後，可用於股息分派。

根據本公司之公司章程，本公司須根據中國會計準則及國際財務報告準則釐定之本公司溢利之較低者分派股息。

財務風險管理目標及政策

本集團受市場風險之影響，其中主要為利率之變動。本集團無因交易而擁有或發行衍生金融工具。

26. 金融工具

利率風險

本集團之市場風險主要來自本集團之計息借款之利率變動。本集團並無就利率浮動作出套期。

外幣風險

本集團在中國經營，而其主要業務以人民幣結算。因此，本集團受外幣匯率變動之市場風險並不重大。

信用風險

因交易對方未能履行本集團之金融工具合約條款而引致之信用風險通常僅限於交易對方義務超過本集團義務之數額（所有）。因本集團給予任何個人或法人之信用並不重大，故並無重大信用風險。

公允價值

本集團之金融工具之公允價值與其賬面值並無重大差異。公允價值乃根據金融工具有關之市場信息，於特定時點估計獲得。此估計乃基於主觀判斷，且對於重大判斷具有不確定性，故不能被準確地計量，任何假設之變化均可能對此估計產生重大影響。

信用風險程度

本集團之最大信用風險乃於交易對方未能履行其於 2005 年 12 月 31 日確認之各類別金融資產之承擔時，該等資產於綜合資產負債表中以賬面值列示。

重大集中信用風險

當由於經濟、工業或地區因素變動而對交易對方群體產生類似之影響，且其合計信用風險就本集團之全部信用風險而言乃屬重大，本集團集中信用風險便會出現。本集團通過銷售物業給多種客戶以降低重大集中信用風險。

27. 企業合併

與本年度各收購日取得之附屬公司的可計量資產與負債之公允價值及收購前相應之賬面值列示如下：

於2005年12月31日	柏宏		鼎奮		瀾江		海南新世界		海南華僑		總計	
	附註27.1		附註27.2		附註27.3		附註27.4		附註27.5		公允價值	賬面值
	公允價值	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值	賬面值		
	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
資產												
固定資產	1,598	1,598	8	8	1,249	1,249	—	—	—	—	2,855	2,855
開發中物業	1,020,543	589,302	323,377	323,377	287,983	170,511	59,105	59,105	21,015	21,015	1,712,023	1,163,310
包括資本化利息	83,785	83,785	11,230	11,230	—	—	3,880	3,880	—	—	98,895	98,895
待售已落成物業	304,156	304,156	—	—	—	—	—	—	—	—	304,156	304,156
現金及銀行存款	14,798	14,798	567	567	1,470	1,470	—	—	43	43	16,878	16,878
預付款項、按金及其他應收款項	4,548	4,548	(33)	(33)	147	147	—	—	—	—	4,662	4,662
	1,345,643	914,402	323,919	323,919	290,849	173,377	59,105	59,105	21,058	21,058	2,040,574	1,491,861
負債												
計息借款	(170,000)	(170,000)	—	—	—	—	—	—	—	—	(170,000)	(170,000)
應付帳款及應付票據	(33,475)	(33,475)	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,475)	(33,475)
預收賬款	(1,423)	(1,423)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,423)	(1,423)
應計款項及其他應付款項	(719,327)	(719,327)	(263,919)	(263,919)	(157,832)	(157,832)	895	895	(11,058)	(11,058)	(1,151,241)	(1,151,241)
應付稅項	(180,542)	—	—	—	(38,766)	—	—	—	—	—	(219,308)	—
	(1,104,767)	(924,225)	(263,919)	(263,919)	(196,598)	(157,832)	895	895	(11,058)	(11,058)	(1,575,447)	(1,356,139)
少數股東權益	—	—	(24,000)	(24,000)	—	—	—	—	—	—	(24,000)	(24,000)
淨資產之公允價值	240,876	(9,823)	36,000	36,000	94,251	15,545	60,000	60,000	10,000	10,000	441,127	111,722
收購產生之負商譽												
(超出企業合併成本額)	(210,876)	—	—	—	(5,376)	—	—	—	2,942	—	(213,310)	—
現金對價	30,000	—	36,000	—	88,875	—	60,000	—	12,942	—	227,817	—

27. 企業合併(續)

吸收合併附屬公司引起的現金等價物流出分析如下：

附屬公司名稱	柏宏	鼎奮	潤江	海南 新世界	海南 華僑會館	總計
現金對價	30,000	36,000	78,875	60,000	12,942	217,817
現金及銀行存款餘額	(14,798)	(567)	(1,470)	—	(43)	(16,878)
	15,202	35,433	87,405	60,000	12,899	200,939

27.1 收購北京柏宏房地產開發有限公司 (「柏宏」)

於 2005 年 4 月 30 日，本集團收購柏宏 100% 的股權，柏宏為一家於北京成立的非上市房地產開發有限公司。本集團為此次企業合併支付人民幣 30,000,000 元之現金對價。

自收購日起，柏宏之業績對截至 2005 年 12 月 31 日止年度本集團之合併營業額或純利並無重大影響。

27.2 收購上海鼎奮房地產開發經營有限公司 (「鼎奮」)

於 2005 年 4 月 30 日，本集團收購鼎奮 60% 的股權。鼎奮為一家於上海成立的非上市之房地產開發公司。本集團為此次企業合併支付人民幣 36,000,000 元之現金對價。

自收購日起，鼎奮之業績對截至 2005 年 12 月 31 日止年度本集團之合併營業額或純利並無重大影響。

27.3 收購重慶潤江置業有限公司 (「潤江」)

於 2005 年 5 月 31 日，本集團收購潤江 100% 的股權，潤江為一家於重慶成立的非上市之房地產開發公司。本集團為此次企業合併支付人民幣 88,875,000 元之現金對價。其中，人民幣 78,875,000 元已於收購當日支付。剩餘人民幣 10,000,000 元於 2005 年 12 月 31 日尚未支付。

自收購日起，潤江之業績對截至 2005 年 12 月 31 日止年度本集團之合併營業額或純利並無重大影響。

27. 企業合併 (續)

27.4 收購海南新世界發展有限公司 (「海南新世界」)

於 2005 年 4 月 30 日，本集團收購海南新世界 100% 之控股股權。海南新世界為一家於海口成立的非上市之房地產開發公司。本集團為此次企業合併支付人民幣 60,000,000 元之現金對價。

自收購日起，海南新世界之業績對截至 2005 年 12 月 31 日止年度本集團之合併營業額或純利並無重大影響。

27.5 收購海南華僑會館有限公司 (「海南華僑會館」)

於 2005 年 4 月 30 日，本集團收購海南華僑會館 100% 的股權，海南華僑會館為一家於海口成立的非上市之房地產開發公司。本集團為此次企業合併支付約人民幣 12,942,000 元之現金對價。

自收購日起，海南華僑會館之業績對截至 2005 年 12 月 31 日止年度本集團之合併營業額或純利並無重大影響。

28. 承擔

經營租賃承擔

	集團		公司	
	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2004年 人民幣千元
不可取消之經營租約須於未來 下列期間內支付之最低租金：				
一年內	12,995	12,204	7,295	2,139
第二至第五年(包括首尾兩年)	15,587	18,737	6,080	—
五年以上	2,850	3,741	—	—
	31,432	34,682	13,375	2,139

29. 或然負債

於 2005 年 12 月 31 日，本集團及本公司就對購買本集團之已開發物業而辦理按揭貸款之客戶提供銀行擔保，產生之或有負債分別約計人民幣 1,228,382,000 元（2004 年：人民幣 1,468,945,000 元）及人民幣 43,132,000 元（2004 年：人民幣 58,273,000 元），而由於在中國辦理相關手續之滯後性致使銀行會稍遲取得相關之房地產權證。本集團及本公司向銀行提供之該等擔保，將於客戶向銀行質押其房地產權證作為相關按揭貸款之抵押後解除。

於 2005 年 12 月 31 日，本公司就其附屬公司之銀行融資約人民幣 300,000,000 元（2004 年：人民幣 450,000,000 元）提供擔保。

30. 關聯方交易

本集團與關聯方進行之重大交易如下所列：

關聯方名稱	交易性質	2005年度 人民幣千元	2004年度 人民幣千元
持續性交易			
上海復星醫藥(集團)有限公司 (附註a, b及c)	由本公司向關聯公司 租用辦公樓宇 之經營租賃	7,230	4,781
上海中行別業科技發展 有限公司 (附註a及b)	由一間附屬公司向 關聯公司租用之辦公 樓宇之經營租賃	1,702	1,397
上海復瑞物業管理有限公司 (附註a及b)	由關聯公司提供之 物業管理服務	3,904	4,420
北京玉泉新城房地產 開發有限公司 (附註a及d)	向關聯公司提供之 銷售中介服務	1,921	—
上海興業投資發展有限公司 (附註a及d)	向關聯公司提供之 銷售中介服務	—	21,446
非持續性交易			
上海一統廣告商務發展 有限公司(附註a及d)	由關聯公司提供之 廣告服務	—	648

附註：

- (a) 上海復星醫藥(集團)有限公司(原稱上海復星實業有限公司,「復星實業」),上海中行別業科技發展有限公司,上海一統廣告商務發展有限公司和上海興業投資發展有限公司為復星高科技之附屬公司。北京玉泉新城房地產開發有限公司和上海復瑞物業管理有限公司為本集團之聯營公司。

30. 關聯方交易 (續)

- (b) 董事認為，支付予關聯公司之物業管理服務費及辦公室樓宇之租金乃根據關聯公司給予第三方客戶之價格釐定。
- (c) 於2004年11月18日，本公司和復星實業終止了原有之辦公樓宇租賃協議，並簽署了關於租賃座落於中國上海市復興東路2號復興商務大廈5至7樓(郵編：200010)總面積為5,125.05平方米之新協議。上述辦公樓宇為本公司目前在上海之主要辦公場所，根據新協議，復星實業同意將上述辦公樓宇自2004年11月1日起出租予本公司，租期三年。
- (d) 董事認為，提供予關聯公司之銷售中介服務之費用乃根據給予第三方客戶之價格釐定。

31. 結算日後事項

於2006年1月23日，董事會傳達關於在中國向銀行間債券市場之機構投資者發行短期票據(「票據發行」)之提議；同時還提議此次票據發行金額不可超過十億人民幣，票據利率需固定且與出具票據時之市場利率一致。於2006年3月16日，公司召開臨時股東大會，並通過上述提議及其條款。

32. 比較數字

如本報表附註2.2所述，由於本公司於本年度採用新增／修訂之國際財務報告準則及有關收入確認之會計政策變更，相關財務報表中的會計處理與若干賬戶之表述已經過修改以符合新的準則要求。相應地，若干以前年度及期初調整和比較數字已重新編排，以符合本年度之呈報形式。

33. 批准財務報表

財務報表已於2006年3月23日獲董事會批准及授權發出。