

簡明綜合中期財務報表附註

1. 一般資料及編製基準

本公司於2004年10月29日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法(1961年法律三·經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司，其註冊辦事處的地址為 Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。

本公司為籌備本公司股份於聯交所主板上市，本集團進行集團重組(「重組」)。根據於2006年1月26日完成的重組，本公司透過向共同股東發行股份，收購 Shimao Property Holdings (BVI) Limited(「SPHL (BVI)」)全部權益，並成為本集團的控股公司。有關重組的詳情載於本公司於2006年6月22日刊發的招股書。

本公司的股份於2006年7月5日在聯交所上市。

重組涉及共同控制的公司，而因重組產生的本集團被視為一持續集團。因此，重組已根據合併會計法入賬，據此，簡明綜合中期財務報表乃假設本公司於截至2006年6月30日止6個月(而非於重組完成日期起)一直為本集團旗下附屬公司的控股公司而編製。於2005年12月31日及截至2005年6月30日止6個月的比較數字乃根據相同基準呈列。

截至2006年6月30日止6個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

此等簡明綜合中期財務報表應與本公司於2006年6月22日刊發的招股書附錄一所載的會計師報告(「會計師報告」)一併閱讀。

此等簡明綜合財務報表已於2006年8月31日獲董事會批准。

2. 會計政策

編製此等簡明綜合中期財務報表所採用的會計政策與會計師報告所採用及所述者一致。

於截至2006年12月31日止財政年度生效的若干新會計及財務報告準則、對現有準則及詮釋的修訂經已頒佈，與本集團業務有關者如下：

- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第4號(修訂本)「財務擔保合同」。本集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關連方提供的財務擔保合同視為保險合同，而本集團於實施有關修訂前作出聲明。因此，本集團認為修訂本對本集團的業務並無任何重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註

2. 會計政策 (續)

- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋(「香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋」)第4號「釐定安排是否包括租賃」。本集團已審閱其合約。此詮釋對本集團的租賃分類及就其確認的開支並無影響。

下文所載於截至2006年12月31日止財政年度生效的其他新會計及財務報告準則、對現有準則及詮釋的修訂，現時與本集團業務無關：

- 香港會計準則第19號(修訂本)「精算收益及虧損、集團計劃及披露」
- 香港會計準則第39號(修訂本)「公允價值的選擇」
- 香港會計準則第21號(修訂本)「於海外業務的投資淨額」
- 香港會計準則第39號(修訂本)「預測集團內公司間交易的現金流量對沖會計處理」
- 香港財務報告準則第6號「礦產資源的勘探與評估」
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第5號「終止運作、復原及環境修復基金所產生權益的權利」
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第6號「參與特定市場—廢棄電力及電子設備所產生的負債」。

本集團概無提早採納已頒佈但於截至2006年12月31日止財政年度尚未生效的新會計及財務報告準則、對現有準則及詮釋的修訂。

3. 營業額及分部資料

本集團主要從事物業發展、物業投資及酒店經營業務。本集團進行的物業及酒店項目，全部位於中國。由於本集團的綜合營業額及業績只有不足10%涉及中國以外市場，本集團的綜合資產亦只有不足10%位於中國以外，故並無呈列地區分部資料。

(a) 截至2006年6月30日止6個月的營業額包括下列各項：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
出售物業	2,144,120	167,043
酒店經營收入	31,640	—
投資物業租金收入	15,708	14,496
	2,191,468	181,539

簡明綜合中期財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料如下：

主要呈報方式 — 業務分部

截至2006年6月30日止6個月的分部業績如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部營業額	2,144,120	31,640	15,708	—	2,191,468
分部業績	562,967	(16,768)	416,550	(39,079)	923,670
融資成本	(3,788)	(243)	(4)	(4,237)	(8,272)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	(3,260)	—	—	—	(3,260)
— 共同控制實體	—	—	—	(12)	(12)
除所得稅前利潤／(虧損)	555,919	(17,011)	416,546	(43,328)	912,126
所得稅開支					(208,514)
期間利潤					703,612
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	2,025,086	358,045	47,734	1,790	2,432,655
折舊	3,770	14,189	167	675	18,801
土地使用權攤銷計入開支	692	536	—	—	1,228
投資物業的公允價值收益	—	—	407,000	—	407,000
商譽減值	62,000	—	—	—	62,000

簡明綜合中期財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料如下：(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

截至2005年6月30日止6個月的分部業績如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部營業額	167,043	—	14,496	—	181,539
分部業績	4,472	(8,122)	501,921	(38,817)	459,454
融資成本	(1,206)	(10)	—	(6,487)	(7,703)
應佔下列公司業績					
— 聯營公司	19,269	—	—	—	19,269
除所得稅前利潤／(虧損)	22,535	(8,132)	501,921	(45,304)	471,020
所得稅開支					(159,711)
期間利潤					311,309
其他分部項目如下：					
資本及物業發展開支	778,896	428,022	48,355	1,195	1,256,468
折舊	2,633	163	140	328	3,264
土地使用權攤銷計入開支	79	—	—	—	79
投資物業的公允價值收益	—	—	464,139	—	464,139
已收回壞賬	—	—	25,000	—	25,000

簡明綜合中期財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料如下：(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

於2006年6月30日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	9,399,705	4,798,624	3,063,340	296,575	17,558,244
聯營公司	146,960	—	—	—	146,960
共同控制實體	—	—	—	488	488
	9,546,665	4,798,624	3,063,340	297,063	17,705,692
遞延所得稅資產					154,952
					17,860,644
分部負債	9,051,122	1,473,716	285,497	194,600	11,004,935
遞延所得稅負債					1,095,309
					12,100,244

於2005年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	8,552,881	4,160,709	2,438,283	185,906	15,337,779
聯營公司	150,220	—	—	—	150,220
共同控制實體	—	—	—	500	500
	8,703,101	4,160,709	2,438,283	186,406	15,488,499
遞延所得稅資產					76,484
					15,564,983
分部負債	9,351,518	1,253,744	34,246	1,447,275	12,086,783
遞延所得稅負債					967,982
					13,054,765

簡明綜合中期財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

(b) 分部資料如下：(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

未分配成本主要指企業開支。

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、應收賬款及現金結餘，亦包括與相關分部有關因收購附屬公司或少數股東權益而確認的商譽，惟剔除遞延所得稅資產。

分部負債包括經營負債，但不包括企業借款及遞延所得稅負債。

4. 資本開支

	物業、機器 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2006年1月1日的期初					
賬面淨值	3,254,452	3,996,532	1,883,000	607,291	9,741,275
添置	688,885	538,889	—	—	1,227,774
土地使用權攤銷資本化為 物業、機器及設備	18,517	(18,517)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化為 發展中物業	—	(20,313)	—	—	(20,313)
轉撥至銷售成本	—	(340,504)	—	—	(340,504)
公允價值收益	—	—	407,000	—	407,000
減值	—	—	—	(62,000)	(62,000)
於收益表中扣除的折舊/ 攤銷(附註18)	(18,801)	(1,228)	—	—	(20,029)
於2006年6月30日的期終					
賬面淨值	3,943,053	4,154,859	2,290,000	545,291	10,933,203
相等於：					
非流動		1,452,482			
流動		2,702,377			
		4,154,859			

簡明綜合中期財務報表附註

4. 資本開支(續)

	物業、機器 及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2005年1月1日的期初					
賬面淨值	2,007,526	4,216,413	969,861	181,743	7,375,543
添置	463,485	77,474	—	—	540,959
土地使用權攤銷資本化為 物業、機器及設備	17,391	(17,391)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化為 發展中物業	—	(18,349)	—	—	(18,349)
轉撥至銷售成本	—	(11,453)	—	—	(11,453)
公允價值收益	—	—	464,139	—	464,139
出售	(665)	—	—	—	(665)
收購一家附屬公司	—	—	—	1,556	1,556
增購附屬公司權益	—	—	—	923	923
於收益表中扣除的折舊/ 攤銷(附註18)	(3,264)	(79)	—	—	(3,343)
於2005年6月30日的期終					
賬面淨值	2,484,473	4,246,615	1,434,000	184,222	8,349,310
添置	767,735	169,065	10,500	—	947,300
土地使用權攤銷資本化為 物業、機器及設備	16,632	(16,632)	—	—	—
土地使用權攤銷資本化為 發展中物業	—	(18,341)	—	—	(18,341)
轉撥至銷售成本	—	(383,219)	—	—	(383,219)
公允價值收益	—	—	438,500	—	438,500
出售	(8,756)	(727)	—	—	(9,483)
收購一家附屬公司	381	—	—	412,765	413,146
增購附屬公司權益	—	—	—	10,304	10,304
於收益表中扣除的折舊/ 攤銷	(6,013)	(229)	—	—	(6,242)
於2005年12月31日的期終					
賬面淨值	3,254,452	3,996,532	1,883,000	607,291	9,741,275
相等於：					
非流動		1,695,939			
流動		2,300,593			
		<u>3,996,532</u>			

簡明綜合中期財務報表附註

4. 資本開支(續)

除以公允價值列賬的投資物業外，上述全部均以歷史成本減折舊／攤銷及減值虧損列賬。投資物業於2006年6月30日、2005年6月30日及2005年12月31日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市值以及現有用途基準進行重估。

於2006年6月30日，人民幣3,442,421,000元(2005年：人民幣2,196,351,000元)的物業、機器及設備和人民幣2,707,249,000元(2005年：人民幣1,813,330,000元)的土地使用權已作為本集團借貸的抵押品(附註14)。於2006年6月30日，投資物業亦已就本集團的借貸作抵押(附註14)。

無形資產包括收購產生的商譽。

5. 其他非流動資產

於2006年6月30日，本集團已就若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣585,284,000元(2005年：人民幣577,087,000元)。金額已計入其他非流動資產。

6. 發展中物業／持作銷售用途的落成物業

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	3,763,855	3,281,949
資本化利息	132,045	121,596
	3,895,900	3,403,545

於2006年6月30日，約人民幣1,604,962,000元(2005年：人民幣648,738,000元)的發展中物業已作為本集團借貸的抵押品(附註14)。

於2006年6月30日，約人民幣142,780,000元(2005年：人民幣33,538,000元)的持作銷售用途的落成物業已作為本集團借貸的抵押品(附註14)。

7. 聯營公司

	截至6月30日止6個月		由2005年 7月1日至 2005年 12月31日
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
期初結餘	150,220	91,035	151,748
注資	—	41,444	—
應佔業績			
— 除所得稅前(虧損)／利潤	(4,865)	28,759	367
— 所得稅抵免／(開支)	1,605	(9,490)	(1,895)
期終結餘	146,960	151,748	150,220

簡明綜合中期財務報表附註

8. 共同控制實體

共同控制實體指本集團擁有上海世茂第一太平物業管理公司(「世茂第一太平」)50%的權益。世茂第一太平為於2005年9月16日在中國上海成立的物業管理公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。

9. 應收貿易賬款及其他應收賬款及預付款項

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註)	3,049	3,046
動遷成本的按金	103,450	146,650
其他應收賬款	54,268	27,253
建築成本的預付款項	101,402	103,056
預售所得款項的預付營業稅及土地增值稅	184,902	202,570
	447,071	482,575

附註： 應收貿易賬款主要來自物業銷售。已出售物業的代價是根據相關買賣協議訂明的條款償付。於各結算日的所有應收貿易賬款的賬齡均少於一年。

10. 應收／應付關連公司款項

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
應收關連公司款項：		
共同控制實體 — 世茂第一太平	—	111
應付關連公司款項：		
控股公司 — Gemfair	—	1,234,760
聯營公司		
— 南京世茂房地產開發有限公司	—	22,093
— 福建世茂投資發展有限公司	—	10,112
	—	1,266,965

於2005年12月31日的結餘是非貿易性質、無抵押、免息，並已於2006年6月30日前清償。於應付Gemfair的款項中，880,000,000港元(相等於人民幣914,671,000元)已透過於2006年1月26日向Gemfair發行本公司股份清償(附註12(iii)及13)。

簡明綜合中期財務報表附註

11. 現金及現金等價物

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
銀行結餘及現金	1,267,039	733,809
減：受限制現金	(59,316)	(29,129)
	1,207,723	704,680

於2006年6月30日，本集團約人民幣59,316,000元（2005年：人民幣29,129,000元）的現金為受限制現金，並存於若干銀行作為銀行向本集團物業買家提供的按揭貸款融資的保證金。

將這些以人民幣列值的結餘兌換為外幣及把外幣滙出中國須受中國政府頒佈的相關外匯管制規則和法規所限。

12. 股本

		面值 港元	股份數目 千股	普通股面值 千港元 人民幣千元	
法定：					
於2005年1月1日、2005年6月30日及 2005年12月31日	(i)	0.1	3,800	380	
於2006年1月26日增加股本	(i)	0.1	2,996,200	299,620	
於2006年3月30日增加股本	(i)	0.1	2,000,000	200,000	
於2006年6月30日			5,000,000	500,000	
已發行及繳足：					
於2005年1月1日、2005年6月30日及 2005年12月31日	(i)	0.1	—	—	—
就重組發行股份	(ii)	0.1	1,787,440	178,744	185,787
就清償債務發行股份	(iii)	0.1	212,560	21,256	22,093
向金融投資者發行股份	(iv)	0.1	380,495	38,050	39,429
於2006年6月30日			2,380,495	238,050	247,309

附註：

- (i) 本公司於2004年10月29日註冊成立，法定股本為380,000港元，分作3,800,000股每股面值0.1港元的股份，其中1股股份按0.1港元發行予本公司的控股公司 Gemfair。根據於2006年1月26日及2006年3月30日通過的特別決議案，本公司的法定股本分別增加至3,000,000,000股每股面值0.1港元的股份及5,000,000,000股每股面值0.1港元的股份。

簡明綜合中期財務報表附註

12. 股本(續)

附註：(續)

- (ii) 根據 Gemfair 與本公司於2006年1月26日簽訂的協議，本公司向 Gemfair 發行1,787,439,612股入賬列作繳足的普通股，代價為收購 SPHL (BVI) 全部股本。
- (iii) 於2006年1月26日，本公司和 Gemfair 分別與 Peak Castle Assets Limited (「Peak Castle」) 和 SPHL (BVI) 簽訂兩份約務更替協議。根據協議，本公司同意承擔 Peak Castle 和 SPHL (BVI) 應付 Gemfair 的債務合共880,000,000港元(相等於人民幣914,671,000元)。本公司以向 Gemfair 發行合共212,560,387股普通股形式進行還款。
- (iv) 根據本公司與第三方金融投資者簽訂的協議，合共380,494,664股本公司普通股(佔本公司經擴大資本約16%)由這些投資者以總代價約1,575,300,000港元(相等於人民幣1,632,351,000元)認購。這些認購款項已於2006年3月7日全數支付。
- (v) 於2006年7月5日，本公司以每股6.25港元就上市發行595,124,000股每股面值0.1港元的普通股，籌集所得款項總額約3,719,525,000港元。此外，於2006年7月12日，根據上市超額配股權的行使，額外89,268,500股每股面值0.1港元的普通股按每股6.25港元發行，籌集所得款項總額557,928,000港元。

首次公開招股前購股權

根據於2006年6月9日通過以批准首次公開招股前購股權計劃的股東決議案，本公司合共63,920,000股普通股的購股權已有條件授予董事和經甄選的僱員。按首次公開招股前購股權計劃的每股行使價為根據全球發售價(按每股6.25港元釐定)折讓10%，不包括經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費和聯交所交易費。每份購股權可於自授出日期起6年內行使，30%的購股權於2007年3月31日歸屬，另外30%的購股權於2008年3月31日歸屬，而餘下40%的購股權於2009年3月31日歸屬。購股權視乎僱員於各歸屬日完成服務和於計劃訂明的表現評估，而購股權於緊隨各歸屬日後可予行使。本集團並無法律或推定責任以現金購回或支付購股權。

於2006年6月30日，由於63,920,000份未獲行使的購股權尚未歸屬，故不可行使該等購股權。此等購股權於歸屬後的行使價為每股5.625港元，將於2012年6月8日到期。

簡明綜合中期財務報表附註

13. 儲備

	以股份支付的				總計 人民幣千元
	合併儲備 人民幣千元 (附註(i))	股份溢價 人民幣千元	酬金儲備 人民幣千元 (附註(ii))	保留盈利 人民幣千元	
於2006年1月1日的結餘	—	—	—	2,510,218	2,510,218
本公司權益持有人應佔 期間利潤	—	—	—	703,612	703,612
就重組發行股份 (附註12(ii))	(185,787)	—	—	—	(185,787)
就清償債務發行股份 (附註12(iii))	—	892,578	—	—	892,578
向金融投資者發行股份 (附註12(iv))	—	1,592,922	—	—	1,592,922
股份發行開支	—	(4,062)	—	—	(4,062)
僱員購股權計劃 — 僱員服務的價值	—	—	3,610	—	3,610
於2006年6月30日的結餘	(185,787)	2,481,438	3,610	3,213,830	5,513,091
於2005年1月1日的結餘	—	—	—	1,914,315	1,914,315
本公司權益持有人 應佔期間利潤	—	—	—	305,813	305,813
於2005年6月30日的結餘	—	—	—	2,220,128	2,220,128
本公司權益持有人 應佔期間利潤	—	—	—	602,180	602,180
股息	—	—	—	(312,090)	(312,090)
於2005年12月31日的結餘	—	—	—	2,510,218	2,510,218

附註：

- (i) 本集團的合併儲備指根據重組所購入附屬公司的股份面值，與所換取的本公司已發行股份面值的差異(載於附註1)。
- (ii) 以股份支付的酬金儲備指有關根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權的僱員服務價值(附註12)。
- (iii) 根據各家於中國成立的相關外資企業附屬公司的組織章程細則，附屬公司將按其法定賬目所報抵銷過往年度的累計虧損後劃撥收入淨額的若干百分比作儲備基金、企業發展基金及職工獎勵及福利基金。儲備基金及企業發展基金組成股東資金的一部分。職工獎勵及福利基金將列作負債入賬。於過往年度或該期內並無向這些基金作出任何分配，而分配予這些基金的金額將由各附屬公司的董事會酌情決定。

簡明綜合中期財務報表附註

14. 借貸

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸 — 有抵押	3,173,390	2,462,698
減：須於一年內償還的款項	(390,363)	(549,294)
	2,783,027	1,913,404
計入流動負債的借貸		
短期銀行借貸 — 有抵押	160,000	175,000
長期銀行借貸的短期部分	390,363	549,294
	550,363	724,294

銀行借貸變動分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	2,637,698	1,825,981
新增借貸	966,192	621,890
償還借貸	(270,500)	(839,000)
於6月30日的期終結餘	3,333,390	1,608,871

於2006年6月30日，本集團所有借貸均以物業、機器及設備、投資物業、土地使用權(附註4)、發展中物業及持作銷售用途的落成物業(附註6)作抵押。

15. 遞延所得稅

遞延所得稅資產和負債在有法定行使權時抵銷，而且遞延所得稅與同一稅務機關有關，才可以互相抵銷。遞延所得稅結餘淨額如下：

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
遞延所得稅資產	154,952	76,484
遞延所得稅負債	(1,095,309)	(967,982)
	(940,357)	(891,498)

簡明綜合中期財務報表附註

15. 遞延所得稅(續)

未計及與同一稅務司法權區內的結餘抵銷的遞延所得稅資產和負債變動如下：

	資產／(負債)				總額 人民幣千元
	確認銷售和 相關銷售 成本的 暫時性差異 人民幣千元	確認開支的 暫時性差異 人民幣千元	投資物業的 公允價值 收益 人民幣千元	收購後的 資產與 負債的公允 價值調整 人民幣千元	
於2006年1月1日的結餘	211,732	48,051	(324,800)	(826,481)	(891,498)
在收益表計入／(列支)	4,465	31,342	(134,309)	49,643	(48,859)
於2006年6月30日的結餘	216,197	79,393	(459,109)	(776,838)	(940,357)
於2005年1月1日的結餘	182,523	9,229	(26,929)	(879,002)	(714,179)
在收益表計入／(列支)	3,251	4,422	(153,165)	7,352	(138,140)
於2005年6月30日的結餘	185,774	13,651	(180,094)	(871,650)	(852,319)
收購一家附屬公司	—	2,025	—	—	2,025
在收益表計入／(列支)	25,958	32,375	(144,706)	45,169	(41,204)
於2005年12月31日的結餘	211,732	48,051	(324,800)	(826,481)	(891,498)

簡明綜合中期財務報表附註

16. 應付貿易賬款和其他應付賬款

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款 (附註(a))	2,779,727	2,697,337
其他應付賬款 (附註(b))	1,077,965	1,127,609
應計費用	24,382	29,343
其他應付稅項	80,024	89,429
	3,962,098	3,943,718

附註：

(a) 應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
於九十天內	2,213,916	2,238,690
超過九十天及於一百八十天內	565,811	458,647
	2,779,727	2,697,337

(b) 其他應付賬款包括：

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
建造商的訂金和墊款	7,991	20,338
應付收購代價	—	87,000
收取客戶的超額款項	16,468	12,579
土地增值稅撥備	1,032,484	996,122
雜項	21,022	11,570
	1,077,965	1,127,609

17. 其他收益

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已收政府補助金 (附註(i))	3,500	3,201
再投資的所得稅退稅 (附註(ii))	3,767	—
臨時租金和廣告收入	1,872	3,110
利息收入	11,505	4,184
滙兌收益淨額	3,541	946
已收回壞賬	—	25,000
第三方違反合約的賠償 (附註(iii))	10,219	—
雜項	909	246
	35,313	36,687

簡明綜合中期財務報表附註

17. 其他收益 (續)

附註：

- (i) 期內已收的人民幣3,500,000元(2005年：人民幣3,201,000元)為哈爾濱市就鼓勵企業於當地發展的資助。
- (ii) 根據中國的稅項規定，外商投資者倘將他們於中國投資實體的溢利重新投資於中國同一或其他投資實體，而不是把溢利匯出中國境外，則他們可獲發有關重新投資的所得稅退款。該金額指就本集團應收一家於中國註冊成立的附屬公司的溢利重新投資於其他於中國註冊成立的附屬公司而所收的退稅。
- (iii) 根據於2006年1月13日的終審法院裁決，第三方被判就違反有關一幅土地的銷售合約予以賠償。本集團已於2006年5月接獲賠償。

18. 按性質分類的支出

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支和其他營運開支的支出分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事酬金 (附註(a))	79,775	35,299
折舊	18,801	3,264
土地使用權攤銷	1,228	79
廣告、宣傳和佣金成本	47,341	22,206
已出售物業成本	1,270,182	82,858
銷售物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	107,765	8,430
產生的土地增值稅，扣除收購附屬公司已作出的部分計提 (附註(c))	29,767	21,672
商譽減值	62,000	—
投資物業產生的直接費用	1,648	1,590

附註：

(a) 計入員工成本的董事酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
袍金	4,296	—
酬金		
薪金及其他短期福利	3,041	—
退休計劃供款	25	—
授出購股權	600	—
	7,962	—

(b) 營業稅

本集團的中國公司須就其銷售物業的收入徵計5%營業稅和其他徵費。

簡明綜合中期財務報表附註

18. 按性質分類的支出(續)

(c) 土地增值稅

中國土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%計算，為銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權攤銷、借貸成本、營業稅和所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。

收購從事物業發展的附屬公司後，按照附屬公司發展作銷售用途的物業的公允價值計算應計提土地增值稅，然後計算收購帶來的商譽／負商譽。

19. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
銀行借貸利息		
— 須於五年內全數償還	74,458	39,402
— 毋須於五年內全數償還	20,972	6,028
關連公司借貸利息	—	3,939
	95,430	49,369
減：資本化利息	(87,158)	(41,666)
	8,272	7,703

20. 所得稅支出

由於本集團在香港並無估計應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的33%(2005年：33%)作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。於中國上海浦東新區設立的兩家附屬公司和一家共同控制實體可享有優惠稅率15%(2005年：15%)。此外，另外兩家於其他地區設立的附屬公司分別享有優惠稅率27%及30%(2005年：分別享有27%及30%)。

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
中國企業所得稅		
— 當期所得稅	159,655	21,571
— 遞延所得稅	48,859	138,140
	208,514	159,711

簡明綜合中期財務報表附註

21. 股息

於2006年8月31日舉行的會議上，董事會決議不派發截至2006年6月30日止6個月之中期股息（2005年：無）。

於2005年12月31日，SPHL (BVI) 宣派股息每股300,000,000港元（相等於人民幣312,090,000元）。有關金額包括於2005年12月31日應付控股公司 Gemfair 的款項。

22. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以期內已發行普通股的加權平均數計算。在釐定已發行普通股的加權平均數時，共1,787,439,612股就重組發行的普通股乃視為自2005年1月1日起已經發行。

	截至6月30日止6個月	
	2006年	2005年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	703,612	305,813
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,276,841	1,787,440
每股基本盈利(人民幣仙)	30.9	17.1

每股攤薄盈利是就根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權（假設已行使）（附註12）而引致的潛在攤薄效應調整已發行普通股加權平均數而計算。

	截至2006年 6月30日 止6個月
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	703,612
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,276,841
就根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權作出調整(千股)	777
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	2,277,618
每股攤薄盈利(人民幣仙)	30.9

由於期內概無已發行的具有潛在攤薄效應普通股，故並無披露截至2005年6月30日止6個月的每股攤薄盈利。

簡明綜合中期財務報表附註

23. 或然負債

本集團於2006年6月30日有以下的或然負債：

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	1,978,501	1,450,222

附註：本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權收取有關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「物業所有權證」或本集團於建築竣工後取得「總物業所有權證」為止。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

24. 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業、機器及設備	636,385	346,884
— 投資物業	35,288	170,917
— 土地使用權	5,543,891	4,095,111
— 由本集團發展作銷售用途的物業	2,556,072	2,272,983
	8,771,636	6,885,895

(b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租賃付款如下：

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
於一年內	14,519	12,530
兩年至五年內	11,192	13,039
	25,711	25,569

簡明綜合中期財務報表附註

24. 承擔(續)

(c) 應收經營租賃租金

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，應收未來最低租賃租金如下：

	2006年 6月30日 人民幣千元	2005年 12月31日 人民幣千元
於一年內	48,836	27,672
兩年至五年內	280,000	280,000
五年後	939,167	974,167
	1,268,003	1,281,839

25. 關連方交易

(a) 除於附註10及12所披露者外，本集團於期內已訂立以下主要關連方交易：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應付關連公司款項的利息(附註(i))	—	4,543
辦公室租金(附註(ii))	126	—
	126	4,543

附註：

- (i) 截至2005年6月30日止6個月的利息有關應付關連方款項的計息餘款，息率為每年5.04厘至5.31厘。餘款已於2005年12月31日前償還。
- (ii) 於2006年6月12日，本集團與世茂國際的全資附屬公司訂立租賃協議，以租用世茂國際於香港擁有的辦公樓物業。世茂國際乃於聯交所上市的公司，本公司若干董事亦為其董事。截至2005年6月30日止6個月間，本集團一直按無償方式使用該等辦公樓物業。
- (iii) 截至2005年6月30日止6個月間，本集團若干僱員已按無償方式向世茂國際一家全資附屬公司提供項目管理及行政服務。交易於2005年5月後終止。
- (iv) 於2006年6月12日，本集團與上海世茂企業發展有限公司、上海世茂股份有限公司、世茂國際和許榮茂先生(本公司主席)訂立商標框架協議，以使用「世茂」的商標和標識。根據該協議，本集團同意由2006年7月5日至2008年12月31日向此等關連公司授出非獨家許可，每個項目每年專利權費為300,000港元。截至2005年及2006年6月30日止6個月，本集團按無償方式向若干關連公司提供「世茂」商標。
- (v) 本集團一家附屬公司已向上海梅森休閒健身俱樂部有限公司(本公司若干董事亦為其董事)提供經營其中一間會所的權利，代價為該會所取得累計純利時其純利的若干百分比。截至2005年及2006年6月30日止6個月，該會所錄得虧損，故並無收取代價。

簡明綜合中期財務報表附註

25. 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
袍金	4,025	—
酬金		
— 薪金和其他短期福利	7,096	1,273
— 退休計劃供款	63	31
— 授出購股權	970	—
	12,154	1,304

26. 結算日後事項

於2006年8月25日，本集團於公開拍賣中成功以代價約人民幣372,000,000元取得一幅位於山東省煙台的土地。