

綜合財務報表附註

1 一般資料

世茂房地產控股有限公司（「本公司」）於二零零四年十月二十九日在開曼群島根據開曼群島法第22章開曼群島公司法（一九六一年法律三，經綜合及修訂）註冊成立為獲豁免有限公司，註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY 1-1111 Cayman Islands。本公司主要從事投資控股。本公司及其附屬公司（「本集團」）的主要業務為在中華人民共和國（「中國」）進行房地產開發、物業投資及酒店經營。

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，本集團進行了重組（「重組」）。根據於二零零六年一月二十六日完成的重組，本公司通過向與 Shima Property Holdings (BVI) Limited（「SPHL (BVI)」）的共同股東 Gemfair Investments Limited（「Gemfair」）發行股份收購 SPHL (BVI) 全部股本權益，因而成為本集團的控股公司。重組詳情載於本公司於二零零六年六月二十二日刊發之售股章程。

本公司股份於二零零六年七月五日在聯交所上市。

除另有指明外，綜合財務報表均以人民幣千元為呈列單位。

2 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所採用的重大會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列的兩年度貫徹使用。

(a) 編製基準

重組涉及受共同控制的公司，而由重組產生的本集團視為持續經營集團。因此，重組是根據會計指引第5號「共同控制合併會計」以合併會計法入帳，而綜合財務報表的編製亦假設重組於二零零五年一月一日已完成（所呈報的最早時期之開始日期），SPHL (BVI) 及其附屬公司之業務當作由本集團一直進行。

綜合財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。除對投資物業的重估按公允價值列帳外，綜合財務報表已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干主要會計估算。管理層在應用本集團會計政策過程中亦需作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2 重大會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

於二零零六年，本集團採納以下於二零零六年生效與業務有關的經修訂香港財務報告準則及詮釋：

- 香港會計準則第39條與香港財務報告準則第4號(經修訂)「財務擔保合約」。本集團為若干物業買主的按揭信貸所提供的財務擔保合約及向其關連人士所提供財務擔保合約視為保險合約，且本集團於執行修訂前已作出聲明。因此，採納該等修訂對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」。本集團已審閱其合約。採用該詮釋對本集團之租約分類及就租約確認的開支並無任何重大影響。

本集團提前採納以下於二零零六年尚未生效的詮釋：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號「香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易」(自二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號明確規定若干類型的交易須根據香港財務報告準則第2號入賬列為股本或現金結算交易，亦列明涉及同一集團屬下兩家或以上公司交易以股本結算的入賬方法。提前採納對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未於二零零六年一月一日開始的年度期間生效的香港財務報告準則的若干新準則、對現有準則的修訂及詮釋。其中對本集團業務相關的如下：

- 香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」，以及對香港會計準則第1號「財務報表的呈報方式—資本披露」(二零零七年一月一日或以後開始的年度期間起生效)的補充修訂。香港財務報告準則第7號引入新的披露方式改善有關財務工具的資料。該準則規定須披露所承擔有關財務工具風險的量化與質化資料，包括就信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括對市場風險的敏感度分析)作出指定的最低程度披露。有關準則取代香港會計準則第30號「銀行及同類財務機構的財務報表披露」，以及香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈報方式」的披露規定。有關準則適用於所有根據香港財務報告準則申報的公司。經修訂香港會計準則第1號引入有關公司資本及如何管理資本的披露規定。本集團已評估香港財務報告準則第7號及經修訂香港會計準則第1號的影響，認為主要新增的披露規定為有關市場風險的敏感度分析以及經修訂香港會計準則第1號規定須作出的資本披露。本集團將由二零零七年一月一日開始的年度期間起採用香港財務報告準則第7號及經修訂香港會計準則第1號。

2 重大會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」(自二零零六年五月一日或之後開始的年度期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號規定考慮涉及發行股本工具交易的代價(如可識別的已收代價低於已發行股本工具的公允價值)是否屬於香港財務報告準則第2號所界定範圍。本集團自二零零七年一月一日起採用香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第8號，但預期對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第10號「中期財務報告及減值」(自二零零六年十一月一日或之後開始的年度期間生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第10號禁止於中期確認按成本列帳有關商譽、股本工具投資及財務資產投資的減值虧損於往後結算日撥回。本集團自二零零七年一月一日起採用香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第10號，預期對本集團的綜合財務報表無任何重大影響。
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」(自二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效)。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號有關識別分部及申報風險及回報分析的規定。各個項目須按用於對外報告的會計政策申報入帳。根據香港財務報告準則第8號，分部為公司的組成部分，由公司的主要營運決策人定期檢討。各項目根據內部申報程度申報。

本集團已評估其他最近公佈的香港財務報告準則的新準則、對現有準則的修訂及詮釋，並認為該等新準則以及對現有準則的修訂及詮釋與本集團業務並不相關。該等準則載列如下：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第7號「根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」採用重列法」(於二零零六年三月一日或之後開始的年度期間生效)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號「重新評估嵌入式衍生工具」(自二零零六年六月一日或以後開始的年度期間生效)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第12號「服務經營權協議」(自二零零八年一月一日或以後開始的年度期間生效)。

(b) 綜合入帳

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司為所有本集團有權監管其財務及經營策略，且一般擁有涉及過半數投票權的股權的實體。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響。

2 重大會計政策概要 (續)

(b) 綜合入帳 (續)

(i) 附屬公司 (續)

本集團收購附屬公司以購置會計法計算，惟倘有關收購符合共同控制合併，則利用合併會計法入帳。

根據購置會計法，附屬公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易日提供的資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值，加收購直接產生的成本計算。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公允價值確認，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過本集團分佔所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入帳列為商譽(見附註2(ii))。倘若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，則有關差額(即負商譽)直接於合併收益表確認。

現組成本集團的各公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，但視為轉讓資產的減值跡象。附屬公司的會計政策於有需要時作出變動，以配合本集團所採納的政策。

在本公司的資產負債表中，於附屬公司的投資均以成本減去減值虧損撥備列帳。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息為基準入帳。

(ii) 與少數股東的交易

本集團將與少數股東的交易視為與本集團外的人士的交易。本集團向少數股東出售項目而產生的盈虧，在綜合收益表中入帳。向少數股東購買項目一般會產生商譽，即任何收購成本超過應佔所收購該附屬公司資產淨值的帳面值的差額。倘收購成本低於應佔所收購該附屬公司資產淨值的帳面值，有關差額(即負商譽)直接在綜合收益表中確認。

(c) 分部呈報

業務分部為所提供產品或服務的一組資產及業務，涉及的風險與回報有別於其他業務分部。地區分部指在某一經濟環境提供產品或服務，涉及的風險與回報有別於其他經濟環境經營的分部。

2 重大會計政策概要 (續)

(d) 外幣兌換

(i) 功能及呈列貨幣

現組成本集團的各公司的財務報表，所載的項目以公司經營所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表以本公司的功能及呈列貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的滙率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終滙率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的滙兌盈虧於綜合收益表中確認。

非貨幣財務資產及負債的換算差額，以其以公允價值盈虧的一部分呈報。

(iii) 集團公司

現組成本集團的各公司（該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣）以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 資產與負債以收盤滙率換算；
- 收益及支出以平均滙率換算；及
- 所有因而產生的滙兌差額確認為權益的獨立部分。

綜合賬目時，換算海外業務的投資淨額及指定對沖該等投資的借款及其他貨幣工具而產生的滙兌差額計入擁有人的權益。出售海外業務時，記錄為權益的滙兌差額於收益表確認為出售盈虧的部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允價值調整列作該海外實體的資產與負債，並以其收盤滙率換算。

2 重大會計政策概要 (續)

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備以歷史成本減折舊及減值虧損列帳。歷史成本包括購建項目直接相關開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

當其後成本可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的其後成本計入資產帳面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於發生的財政期間在綜合收益表列為支出。

物業、機器及設備以直線法以成本減餘值於估計可使用年期計算折舊，年率如下：

樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
傢俬及設備	5年
汽車	10年
樓宇裝修	10至20年

每個結算日均會審閱資產的餘值及可使用年期，並視乎情況作出調整。

倘資產的帳面值超過其估計可收回數額，則資產的帳面值將即時減至其可收回數額。

出售盈虧為所得款項與帳面值的差額，並記錄於綜合收益表。

(f) 在建資產

在建資產以歷史成本減去減值虧損列帳。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業、機器及設備項下的樓宇或轉撥至投資物業。

在建資產不作折舊。倘在建資產的帳面值高於其估計可收回數額，則資產的帳面值將即時減至其可收回數額。

2 重大會計政策概要 (續)

(g) 投資物業

持作獲取長期租金收入或資本增值或同時作此兩種目的，且非由現組成本集團的各公司所佔用的物業列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及本集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地，當其符合投資物業餘下定義時分類為投資物業列帳。經營租賃乃猶如其為財務租賃入帳。

投資物業最初按其成本(包括有關交易成本)計量。

於初始確認後，投資物業乃按公允價值列帳。公允價值乃按交投活躍市場的價格計算，並於必要時就特定資產的任何不同性質、位置或狀況作出調整。倘並無有關資料，本集團則會使用交投較淡靜市場的最近期價格或貼現現金流量預測等其他估值法。此等估值於每一個結算日由外聘估值師進行。就持續作為投資物業使用或市場交投變為淡靜而重新發展的投資物業，繼續以公允價值計算。

投資物業的公允價值反映(其中包括)現有租賃的租金收入，以及在現行市況下對未來租賃的租金收入作出的假設。

公允價值亦反映任何有關物業可預期出現的現金支出。部分付款確認為負債(包括與分類為投資物業的土地(如有)相關的融資租賃負債)；而其他付款(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

當項目可能於未來為本集團帶來經濟利益，而項目成本能可靠計算時，有關的後續開支計入資產帳面值。所有其他維修及保養成本於產生的財務期間在綜合收益表列為支出。

投資物業的公允價值變動乃於綜合收益表中確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、機器及設備，而就會計而言，其於重新分類當日的公允價值成為其成本。在建或發展作未來投資物業用途的物業分類為物業、機器及設備，並按成本入帳，直至建築工程或發展竣工為止，有關物業將於當時重新分類並其後入帳列作投資物業。

倘物業、機器及設備的項目因其用途變動而成為投資物業，該項目於轉變日的帳面值與公允價值的任何差異，根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業、機器及設備的重估準備。然而，倘公允價值收益僅為撥回之前減值虧損，則在綜合收益表中確認該重估收益。

持作出售而不作重新發展的投資物業，根據香港財務報告準則第5號分類為持作銷售用途的非流動資產。

2 重大會計政策概要 (續)

(h) 非財務資產減值

無使用限期的資產毋須攤銷，但須至少每年進行減值測試，並在出現任何顯示可能無法收回帳面值的事件或情況出現變化時進行檢討。須攤銷的資產在出現任何顯示可能無法收回帳面值的事件或情況出現變化時進行減值檢討。當資產帳面值超過可收回數額時則會就有關數額確認減值虧損。可收回數額乃資產公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估減值時，資產按可劃分的最小現金流量單位(現金產生單位)分類。出現減值的非財務資產(商譽除外)會於每個呈報日期檢討是否可能出現減值撥回。

(i) 無形資產 — 商譽

商譽指收購成本超過本集團分佔被收購附屬公司／聯營公司／共同控制實體在收購日期的可識別淨資產的公允價值的差額。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司／共同控制實體的商譽計入於聯營公司／共同控制實體的投資。商譽最少每年作減值測試，並以成本減累計減值虧損列帳。商譽減值虧損不作撥回。出售實體的盈虧包括有關所出售實體的商譽帳面值。

商譽乃就減值測試之目的而分配至各現金產生單位。該等現金產生單位或現金產生單位組別預期從產生商譽的業務合併中獲益。

(j) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常擁有20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資以權益會計法入帳，首先以成本確認。本集團於聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽(見附註2(i)) (扣除任何累計減值虧損)。

本集團分佔聯營公司的收購後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔收購後的儲備變動則於儲備內確認。累計收購後變動根據投資帳面值而作出調整。如本集團應佔聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他長期權益(本質上成為投資者於聯營公司投資淨額的一部分)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

2 重大會計政策概要 (續)

(j) 聯營公司 (續)

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團在聯營公司的權益對銷。除非交易提供所轉讓資產減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策於有需要時作出變動，以配合本集團所採納的政策。

(k) 共同控制實體

共同控制實體乃以公司、合夥或其他實體形式成立的合營企業，當中合營者擁有各自的權益，且會訂立合同協議，界定其共同控制該實體的經濟活動。

於共同控制實體之投資乃以權益會計法計算。綜合收益表包括本集團於年內應佔共同控制實體的業績，而綜合資產負債表包括本集團應佔共同控制實體淨資產以及於收購時產生的商譽(如有)。

(l) 發展中物業

發展中物業以成本或可變現淨值的較低者入帳。可變現淨值計及預期最終變現的價格，減適用的可變動銷售開支以及預期的最終完成尚需的成本。

物業發展成本包括發展期內發生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的落成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的預計施工期超過正常營運週期。

(m) 持作銷售用途的落成物業

持作銷售用途的落成物業以成本及可變現淨值的較低者列帳。

成本包括未出售物業應佔發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售所得款項(減適用可變動銷售開支)，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐訂。

2 重大會計政策概要 (續)

(n) 應收貿易帳款及其他應收帳款

應收貿易帳款及其他應收帳款為並非在活躍市場買賣且附有固定或可釐訂付款的非衍生財務資產，並於交易日(即本集團無意買賣應收帳款而直接向債務人提供款項、貨品或服務之日)確認。應收貿易帳款及其他應收帳款初始以公允價值入帳，並隨後利用實際利息法以攤銷成本(扣除減值撥備)計算。倘有客觀證據顯示本集團未能根據應收帳款的原本條款收回所有款項，則就應收貿易帳款及其他應收帳款計提減值撥備。撥備數額為資產的帳面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。撥備數額在綜合收益表中確認。

應收貿易帳款及其他應收帳款計入流動資產，惟其到期日於結算日後超過十二個月，乃分類為非流動資產。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行結餘以及存於銀行的通知存款。

(p) 借貸

借貸首先按公允價值減已產生交易成本確認。借貸隨後以攤銷成本列帳，而所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利息法於綜合收益表確認。

借貸分類為流動負債，除非本集團可無條件將債務結算延遲至結算日後最少十二個月。

就興建任何合資格資產而發生的借貸成本，在建造並以籌備資產作擬定用途期間予以資本化。其他借貸成本於產生期間確認為開支。

(q) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其在財務報表的帳面值兩者的暫時性差異作全數撥備。然而，倘遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅利潤或虧損，則不作入帳。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延所得稅資產僅於有可能於預期日後可取得應課稅利潤，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

2 重大會計政策概要 (續)

(q) 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅乃按於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資所產生的暫時性差異作出撥備，除非撥回暫時性差異的時間可由本集團控制，且暫時性差額可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

(r) 僱員福利

(i) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團為截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立行政基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時作為開支。

2 重大會計政策概要 (續)

(r) 僱員福利 (續)

(iii) 以股份支付之酬金

本集團設有以股權交收之首次公開招股前購股權計劃。就換取授出購股權而獲得的僱員服務公允價值乃確認為開支。於歸屬期內支銷之總額乃參考所授出購股權之公允價值而釐定，當中不包括任何非市場歸屬條件之影響。非市場歸屬條件納入預期可歸屬之購股權數目假設內。於各結算日，本集團修訂預期可歸屬購股權之估計數目，並於收益表確認修訂原來估計數目之影響(如有)，且就權益進行相關調整。

當購股權獲行使時，所收取的款項(扣除任何直接相關的交易成本)均計入股本(面值)及股份溢價中。

附屬公司根據以股權結算及股本支付交易之相關規定計量僱員所提供服務價值，並於附屬公司的財務報表支銷，並相應作為本公司注資增加權益。

(s) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出消耗的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若消耗資源的可能性改變導致極大可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

2 重大會計政策概要 (續)

(t) 收入確認

收入包括在本集團日常業務過程中，扣除退貨及折扣後，出售物業及服務的已收或應收價款的公允價值。收入的確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方即有關物業竣工後並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收帳款時，方確認收入。確認收入前已售物業收取之按金及分期付款將列帳於綜合資產負債表流動負債項下。

(ii) 利息收入

利息收入利用實際利息法按時間比例確認。當應收帳款出現減值，本集團將其帳面值減至其可收回數額(即估計未來現金流量按工具的原本實際利率貼現)，並繼續將貼現的金額以利息收入入帳。減值貸款的利息收入利用原本實際利率確認。

(iii) 租金收入

根據經營租賃出租的物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(iv) 酒店經營收入

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

(v) 股息收入

股息收入於確立獲得收款權利時確認。

(u) 政府補助金

政府補助金於能合理保證獲取補助金，且本集團符合所有相關條件時，以公允價值確認。

用於補償成本的政府補助金乃作遞延，且配合在該等補償成本發生的期間，在綜合收益表中確認。

有關購置物業、機器及設備的政府補助金列作非流動負債下的遞延政府補助金，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入綜合收益表。

2 重大會計政策概要 (續)

(v) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在綜合收益表中支銷。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該等土地使用權的成本以資產入帳，並在租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷款項，資本化為發展中物業及在建資產的成本。開始物業工程前及於完成物業工程後期間的攤銷，在綜合收益表列為開支。尚未攤銷土地使用權成本於有關物業出售後確認為銷售成本或於有關物業完成後轉撥至投資物業成本(附註2(f))。

(w) 股息分派

於有關期間分派予本公司股東的股息，在本公司股東批准股息的期間於財務報表確認為負債。

(x) 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所說明的不確定未來事件(保障事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險為由保單持有人轉讓至保險人的事前風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業內容(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日期根據保險合同以現時對日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以估計日後現金流量作出的評估顯示保險負債的帳面值不足，則所有不足數額將於綜合收益表中確認。

本集團視其為若干物業買家的按揭融資提供的擔保以及向其關連方提供的財務擔保合同為保險合同。

3 財務風險管理

本集團在中國進行業務，因此受特殊情況及重大風險所影響，其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家機關對定價管制的影響以及業界競爭。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行交易，但出售物業、公開發售股份及發售票據的若干所得款項則以其他外幣計值。主要非人民幣項目為港元和美元銀行借款以及公開發售股份及發售債券所得未動用港元及美元銀行存款。人民幣兌其他外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。由於資金用作購買及發展位於中國的資產，故本集團大部分外匯風險均與美元及港元借款有關。有鑑於普遍預期人民幣將會升值，故本集團並無訂立任何遠期外匯合同以對沖其外匯風險。

(ii) 利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團並無重大計息資產。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其長期借貸。浮動利率的借貸令本集團承擔現金流量利率風險。本集團的政策為將剩餘資金，存於能為本集團提供最佳短期回報的具信譽財務機構。

本集團並未利用利率掉期以對沖其利率風險。

(iii) 信貸風險

本集團並無集中信貸風險。現金交易限於信譽良好的優質機構。本集團已實施政策確保向具有適當經濟基礎以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。其他應收款項主要包括按金，主要就物業發展目的而支付予政府機構。

(iv) 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過充足的承諾信貸而獲取充足資金，以應付其物業項目的營運需要及承諾。

3 財務風險管理 (續)

(b) 公允價值估計

由於財務資產及負債在短期內期滿，故於一年內到期的財務資產及負債的帳面值減任何估計信貸調整，假設與其公允價值相若。財產負債的公允價值，就披露目的而言，透過以本集團就類似財務工具所獲得的當時市場利率，貼現未來合同現金流量而作估計。

4 重要會計估計及判斷

用於編製財務報表的估計及判斷會不斷評估，並基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。嚴格而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能導致下一個財政年度資產與負債的帳面值出現大幅調整。

(a) 所得稅及遞延稅項

本集團須支付不同司法權區的所得稅。於釐訂所得稅撥備金額時，需要作出重大判斷。於日常業務過程中，可能出現多項涉及未能確切釐訂最終稅項的交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入帳之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國任何地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規例的最佳理解，確認土地增值稅。最後稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將在地方稅務機關落實有關稅項期間影響該期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

(c) 商譽減值

本集團根據附註2(i)所列的會計政策，至少每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回數額根據以相關資產(主要為物業)的公允價值(減出售成本)及計算出的使用價值兩者之較高者為準。公允價值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

4 重要會計估計及判斷 (續)

(d) 投資物業公允價值的估計

公允價值的最佳證據為附有類似租賃或其他合同的物業在活躍市場的現時價格。倘未有有關資料，本集團在合理公允價值估計範圍下釐訂有關金額。於作出判斷時，本集團考慮來自不同來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置(或附帶不同租賃或其他合同)的物業在活躍市場的現時價格，並就有關差異作出調整；
- (ii) 類似物業在不太活躍市場的近期價格，並就按上述價格進行交易當日以來經濟環境出現任何變化作出調整；及
- (iii) 根據可靠未來現金流量估計(來自附有任何現有租賃及其他合同的條款及(倘可行)外界資料(例如同一地點及狀況的類似物業當時的市場租金))，利用反映現時市場對現金流量金額及時間的不明朗因素評估的貼現率計算的貼現現金流量預測。

本集團根據獨立專業合資格估值師估值，評估其投資物業的公允價值。

5 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。本集團於有關期間進行的物業及酒店項目，全部位於中國。由於本集團大部分綜合營業額及業績均來自中國市場及本集團綜合資產大部份位於中國，故並無呈列地區分部資料。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的營業額包括下列各項：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
出售物業	6,735,820	2,462,796
酒店經營收入	146,194	9,738
投資物業租金收入	31,428	27,896
	6,913,442	2,500,430

5 分部資料(續)

分部資料如下：

主要呈報方式 — 業務分部

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	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	6,735,820	146,194	31,428	—	6,913,442
分部業績	2,005,071	(97,379)	1,016,067	(96,287)	2,827,472
融資成本	(2,281)	(1,668)	—	(40,770)	(44,719)
應佔下列公司的業績					
— 聯營公司	201,027	—	—	—	201,027
— 共同控制實體	—	—	—	(13)	(13)
除所得稅前利潤／(虧損)	2,203,817	(99,047)	1,016,067	(137,070)	2,983,767
所得稅開支					(705,017)
年度利潤					2,278,750
分部資產	12,655,792	5,247,972	4,693,359	4,663,545	27,260,668
聯營公司	311,247	—	—	—	311,247
共同控制實體	—	—	—	487	487
	12,967,039	5,247,972	4,693,359	4,664,032	27,572,402
遞延所得稅資產					123,725
總資產					27,696,127
分部負債	7,272,014	1,842,531	769,759	83,657	9,967,961
公司借貸	—	—	—	4,982,995	4,982,995
	7,272,014	1,842,531	769,759	5,066,652	14,950,956
遞延所得稅負債					1,216,802
總負債					16,167,758
資本及物業發展開支	6,951,598	789,292	1,737,430	5,477	9,483,797
折舊	8,814	61,595	179	1,539	72,127
土地使用權攤銷計入開支	1,487	7,917	—	—	9,404
商譽減值	132,268	—	—	—	132,268
投資物業公允價值收益	—	—	1,000,831	—	1,000,831

5 分部資料 (續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	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	2,462,796	9,738	27,896	—	2,500,430
分部業績	392,518	(6,196)	951,457	(34,656)	1,303,123
融資成本	(2,162)	(24)	—	(6,510)	(8,696)
應佔聯營公司業績	17,741	—	—	—	17,741
除所得稅前利潤／(虧損)	408,097	(6,220)	951,457	(41,166)	1,312,168
所得稅開支					(325,860)
年度利潤					986,308
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
總資產					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
總負債					13,054,765
資本及物業發展開支	2,676,354	832,622	251,548	2,078	3,762,602
折舊	5,799	2,754	304	420	9,277
土地使用權攤銷計入開支	12	296	—	—	308
已收回壞帳	—	—	25,000	—	25,000
投資物業的公允價值收益	—	—	902,639	—	902,639

5 分部資料 (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、應收帳款及現金結餘，亦包括與相關分部有關的因收購附屬公司股權而確認的商譽，惟不包括遞延所得稅資產。

分部負債包括經營負債，但不包括企業借貸及遞延所得稅負債。

6 物業、機器及設備 — 本集團

	酒店樓宇					總計 人民幣千元
	在建資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	
成本						
於二零零六年 一月一日	2,432,525	607,848	16,209	22,756	193,388	3,272,726
添置	1,360,512	60,027	5,153	5,642	—	1,431,334
土地使用權攤銷	24,977	—	—	—	—	24,977
出售	—	—	(998)	(1,337)	(27,987)	(30,322)
於完成時轉撥	(1,973,864)	1,852,612	—	—	121,252	—
於二零零六年 十二月三十一日	1,844,150	2,520,487	20,364	27,061	286,653	4,698,715
累計折舊						
於二零零六年 一月一日	—	2,272	6,846	7,641	1,515	18,274
年度支出	—	60,916	2,867	3,687	4,657	72,127
出售	—	—	(669)	(362)	(525)	(1,556)
於二零零六年 十二月三十一日	—	63,188	9,044	10,966	5,647	88,845
帳面淨值						
於二零零六年 十二月三十一日	1,844,150	2,457,299	11,320	16,095	281,006	4,609,870

6 物業、機器及設備 — 本集團 (續)

	在建資產 人民幣千元	酒店樓宇 及裝修 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於二零零五年						
一月一日	1,989,784	—	12,325	14,771	—	2,016,880
收購附屬公司	—	—	479	—	—	479
添置	1,219,453	—	3,782	7,985	—	1,231,220
土地使用權攤銷	34,023	—	—	—	—	34,023
出售	—	—	(377)	—	(9,499)	(9,876)
於完成時轉撥	(810,735)	607,848	—	—	202,887	—
於二零零五年 十二月三十一日	2,432,525	607,848	16,209	22,756	193,388	3,272,726
累計折舊						
於二零零五年						
一月一日	—	—	4,660	4,694	—	9,354
收購附屬公司	—	—	98	—	—	98
年度支出	—	2,272	2,266	2,947	1,792	9,277
出售	—	—	(178)	—	(277)	(455)
於二零零五年 十二月三十一日	—	2,272	6,846	7,641	1,515	18,274
帳面淨值						
於二零零五年 十二月三十一日	2,432,525	605,576	9,363	15,115	191,873	3,254,452

截至二零零六年十二月三十一日止年度，折舊開支人民幣72,127,000元(二零零五年：人民幣9,277,000元)已在綜合收益表中列為銷售成本及行政開支。

於二零零六年十二月三十一日，本集團賬面總值人民幣3,986,899,000元(二零零五年：人民幣2,196,351,000元)的在建資產及樓宇已就本集團若干銀行借貸作抵押(附註20)。

於二零零六年十二月三十一日，於在建資產的資本化利息為人民幣157,263,000元(二零零五年：人民幣318,291,000元)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，借貸的資本化利率為6.58%(二零零五年：5.95%)。

7 投資物業 — 本集團

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
期初結餘	1,883,000	969,861
添置	1,116,169	10,500
公允價值收益	1,000,831	902,639
期終結餘	4,000,000	1,883,000

於二零零六年十二月二十九日，本集團於北京市以總成本人民幣1,082,025,000元收購了一棟寫字樓。

投資物業於各結算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。估值根據同類物業在活躍市場的現行市價計算。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的投資物業位於中國並以介乎10至50年的租賃年期持有。賬面值人民幣2,550,000,000元（二零零五年：人民幣1,883,000,000元）的投資物業已抵押作為本集團借貸的抵押品（附註20）。

8 土地使用權／其他非流動資產 — 本集團

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
土地使用權的期初結餘	3,996,532	4,216,413
添置	1,130,613	246,539
攤銷		
— 在物業、機器及設備資本化	(24,977)	(34,023)
— 在發展中物業資本化	(48,844)	(36,690)
— 確認為開支(附註25)	(9,404)	(308)
轉撥至銷售成本	(682,066)	(394,672)
出售	(4,934)	(727)
土地使用權的期終結餘	4,356,920	3,996,532
計入流動資產的發展中土地使用權	(3,007,728)	(2,300,593)
計入非流動資產的土地使用權	1,349,192	1,695,939
土地使用權		
— 有關物業、機器及設備	1,349,192	1,214,443
— 有關待發展以作出售用途的物業	3,007,728	2,782,089
	4,356,920	3,996,532
在香港以外以下列租賃年期持有：		
超過50年	2,516,668	2,782,089
10至50年	1,840,252	1,214,443
	4,356,920	3,996,532

土地使用權包括購入使用若干土地(全部位於中國)以在固定期間作物業發展的權利的成本。

於二零零六年十二月三十一日，土地使用權人民幣2,699,341,000元(二零零五年：人民幣1,813,330,000元)已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品(附註20)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團已就若干土地使用權(未獲取所有權證)預付人民幣3,013,981,000元(二零零五年：人民幣577,087,000元)。金額已計入其他非流動資產。

9 無形資產 — 本集團

無形資產包括收購產生的商譽：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
期初結餘	607,291	181,743
收購附屬公司的商譽	—	414,321
增購附屬公司權益的商譽	—	11,227
確認為開支的商譽減值(附註25)	(132,268)	—
期終結餘	475,023	607,291

商譽減值測試

商譽根據業務分部而分配至本集團所識別的現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽的分部概要如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
物業發展	303,946	436,214
酒店經營業務	130,928	130,928
物業投資	40,149	40,149
	475,023	607,291

現金產生單位的可收回數額根據獨立專業合資格估值師釐定的相關物業公允價值(減出售成本)或其使用價值的估計之較高者而釐定。

根據物業發展現金產生單位，若干相關物業於年內落成並出售，所佔商譽合共人民幣132,268,000元由於不能確定，因此被視為減值。

商譽減值計入綜合收益表內的其他經營開支。

10 發展中物業 — 本集團

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	2,312,188	3,282,885
資本化利息	72,323	120,660
	2,384,511	3,403,545
	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
資本化利息：		
期初結餘	120,660	93,650
添置	109,532	53,476
轉撥至銷售成本	(103,440)	(20,813)
轉撥至持作銷售用途的落成物業	(54,429)	(5,653)
期終結餘	72,323	120,660

發展中物業全部位於中國。

於二零零六年十二月三十一日，發展中物業約人民幣1,328,094,000元（二零零五年：人民幣648,738,000元）已抵押作為本集團銀行借貸的抵押品（附註20）。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，借貸的資本化利率為6.29%（二零零五年：5.61%）。

11 持作銷售用途的落成物業 — 本集團

所有持作銷售用途的落成物業均位於中國，租賃期由40至70年。

於二零零六年十二月三十一日，持作銷售用途的已落成物業約人民幣930,340,000元（二零零五年：人民幣33,538,000元）已作為本集團的銀行借貸的抵押品（附註20）。

12 於附屬公司投資 — 本集團

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
非上市股份，按成本	223,805	—
應收附屬公司款項	7,846,913	—

應收附屬公司款項為免息、無抵押並無固定還款期。

於二零零六年十二月三十一日有關本集團附屬公司的詳情請參閱附註33。

13 聯營公司 — 本集團

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
期初結餘	150,220	91,035
注資	—	41,444
應佔業績		
— 除所得稅前利潤	309,095	29,126
— 所得稅開支	(108,068)	(11,385)
已收股息	(40,000)	—
期終結餘	311,247	150,220

13 聯營公司 — 本集團 (續)

本集團聯營公司的財務資料摘錄如下：

名稱	資產	負債	營業額	利潤／ (虧損)	本集團 持有的 權益百分比
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零零六年					
福州世茂投資發展有限公司 (「福州項目合營企業」)	687,751	396,709	1,287,812	236,235	50%
南京世茂房地產開發有限公司 (「南京項目合營企業」)	1,420,358	1,088,906	1,093,505	165,818	50%
	2,108,109	1,485,615	2,381,317	402,053	
二零零五年					
福州項目合營企業	962,627	744,231	497,454	56,979	50%
南京項目合營企業	1,518,104	1,354,016	—	(21,498)	50%
	2,480,731	2,098,247	497,454	35,481	

於二零零六年十二月三十一日的本集團的聯營公司詳情載列於附註33。

14 共同控制實體 — 本集團

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
期初結餘	500	—
注資	—	500
應佔業績 — 年度虧損	(13)	—
期終結餘	487	500

於二零零六年十二月三十一日本集團的共同控制實體詳情載列於附註33。

15 應收貿易帳款及其他應收帳款及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本集團		
應收貿易帳款(附註)	250,861	3,046
動遷成本的按金	103,450	146,650
其他應收帳款	119,562	27,253
建築成本的預付款項	45,226	103,056
預售所得款項的預付營業稅及土地增值稅	57,369	202,570
	576,468	482,575

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本公司		
其他應收帳款及預付款項	16,668	26

附註：

應收貿易帳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帳款帳齡均少於一年。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的應收貿易帳款、動遷成本的按金及其他應收帳款的公允價值與其帳面值相若。

16 應收關連公司款項 — 本集團

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
共同董事		
上海世茂股份有限公司(「A股公司」)	150	—
世茂國際控股有限公司(「世茂國際」)	151	—
上海世茂企業發展有限公司	150	—
聯營公司		
南京項目合營企業	150	—
共同控制實體		
上海世茂第一太平物業管理公司(「世茂第一太平」)	—	111
	601	111

於二零零六年十二月三十一日，應收關連公司的交易詳情載列於附註36(a)(i)。結餘是無抵押、免息和無固定還款期。

應收關連公司款項的帳面值與其公允價值相若。

17 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本集團		
銀行結餘及現金	6,023,090	733,809
減：受限制現金	(73,501)	(29,129)
	5,949,589	704,680
	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本公司		
銀行結餘及現金 — 非受限制	4,100,786	—

於二零零六年十二月三十一日，本集團約人民幣73,501,000元（二零零五年：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。

於二零零六年十二月三十一日，銀行存款的實際利率為1.04%（二零零五年：0.90%）。

18 股本

本公司股本詳情如下：

	附註	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：					
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	(i)	0.1	3,800	380	
於二零零六年一月二十六日 增加股本	(i)	0.1	2,996,200	299,620	
於二零零六年三月三十日增加股本	(i)	0.1	2,000,000	200,000	
於二零零六年十二月三十一日			5,000,000	500,000	
已發行及繳足：					
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日					
一 就重組發行股份	(ii)	0.1	1,787,440	178,744	185,787
發行股份以償還債務	(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
發行新股份	(v)	0.1	684,393	68,439	70,212
於二零零六年十二月三十一日			3,064,888	306,489	317,521

附註：

- (i) 本公司於二零零四年十月二十九日註冊成立，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股股份以0.1港元發行予 Gemfair，本集團之控股公司。本公司的法定股本分別根據於二零零六年一月二十六日及二零零六年三月三十日通過的特別決議案，增加至3,000,000,000股每股面值0.1港元的股份，並繼而增加至5,000,000,000股每股面值0.1港元的股份。
- (ii) 根據 Gemfair 與本公司於二零零六年一月二十六日訂立的協議，本公司向 Gemfair 發行1,787,439,612股入帳列為繳足的普通股，以支付收購 SPHL (BVI) 全部股本的代價。就重組發行的股份視為於二零零五年一月一日已發行，詳見下文附註(vi)。
- (iii) 於二零零六年一月二十六日，本公司及 Gemfair 分別與 Peak Castle Assets Limited (「Peak Castle」) 及 SPHL (BVI) 訂立債務更新協議，本公司同意承擔 Peak Castle 及 SPHL (BVI) 欠付 Gemfair 的債務合共880,000,000港元(相當於人民幣914,671,000元)。本公司同意向Gemfair發行合共212,560,387股普通股償還債務。
- (iv) 根據本公司與第三方金融投資者訂立的協議，上述投資者以總代價約1,575,300,000港元(相當於人民幣1,632,351,000元)認購本公司合共380,494,664股普通股(佔本公司當時經擴大股本約16%)。該等認購於二零零六年三月七日全數支付。
- (v) 於二零零六年七月五日，本公司就上市按每股6.25港元發行每股面值0.1港元的595,124,000股普通股，所得款項總額約為3,719,525,000港元。此外，於二零零六年七月十二日，行使上市的超額配股權而按每股6.25港元發行89,268,500股每股面值0.1港元的普通股，所得款項總額為557,928,000港元。

18 股本 (續)

附註：(續)

- (vi) 於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日的綜合資產負債表呈列的股本為因註冊成立及重組交易(載於上文附註(i)及(ii))而產生的本公司股本。就重組而發行的股份視為於整個會計期間已發行，並根據附註2(a)所述編製基準於財務報表呈列。根據重組該等股份的面值178,743,961港元與所收購附屬公司股份面值1美元(相當於8港元)的差額入帳列位於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日的合併儲備(附註19)。除計入股本及自併購儲備扣除人民幣185,787,000元(以178,743,953港元換算所得)外，就重組採用合併會計法並無導致任何影響所合併公司或綜合儲備的資產淨值及純利或虧損調整。

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據於二零零六年六月九日通過批准首次公開發售前購股權計劃的股東決議案，共涉及63,920,000股本公司普通股的購股權已有條件授予董事及個別僱員。根據首次公開發售前購股權計劃，每股行使價為每股5.625港元，較全球發售價每股6.25港元(不包括經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及聯交所交易費)折讓10%。各項購股權自授出日期起有六年的行使期，並於二零零七年三月三十一日歸屬30%，二零零八年三月三十一日歸屬另外30%，餘下40%則於二零零九年三月三十一日歸屬。購股權待僱員服務期滿至各自歸屬日期及並達到計劃指定的表現評估水平後方可作實，並於緊隨各歸屬日期後即時行使。本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。該等購股權將於二零一二年六月八日屆滿。

於二零零六年十二月三十一日，共有63,920,000份已發行但由於尚未歸屬而不可行使的購股權。

以二項式模式釐定的已授出購股權的公允價值為92,324,000港元。該模式的主要輸入資料為於授出日期股價6.25港元、行使價5.625港元、波幅30.5%，預計股息率3.3%、預計購股權期限6年及年度無風險利息率4.7%。波幅根據同類上市公司於過去一年每日股價的數據資料分析所得的預計股價回報標準誤差而釐定。

(b) 購股權計劃

根據於二零零六年六月九日通過的股東決議案，另一項購股權計劃(「購股權計劃」)獲有條件批准。根據購股權計劃條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司董事、僱員、高級職員、本集團任何成員公司顧問、專業顧問、分銷商、承包商、合約製造商、代理、客戶、業務夥伴、合營夥伴及服務供應商)授出購股權。因行使根據購股權計劃或本公司採納的其他購股權計劃所授出而尚未行使的購股權(「購股權」)所發行的股份總數不得超過本公司不時已發行股份的30%。

自採納購股權計劃當日起滿10年後不得根據購股權計劃授出任何購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件由本公司於授出購股權當日指定，而購股權有效期不得超過相關授出日期起計10年。根據購股權計劃的購股權行使價不得低於下列之最高者：(i)於授出當日聯交所每日報價表所列本公司股份收市價；(ii)緊接授出當日前五個聯交所營業日聯交所每日報價表所列本公司股份收市價的平均價；或(iii)授出當日的本公司股份面值。

自購股權計劃獲採納以來，並無授出任何購股權。

19 儲備

本集團	合併儲備 人民幣千元 (附註(i))	股份溢價 人民幣千元	以股份 支付的 酬金儲備 人民幣千元 (附註(ii))	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日的結餘					
— 就重組發行股份(附註18(ii))	(185,787)	—	—	—	(185,787)
— 其他	—	—	—	2,510,218	2,510,218
	(185,787)	—	—	2,510,218	2,324,431
本公司權益持有人應佔年度利潤	—	—	—	2,278,750	2,278,750
發行股份以償還債務(附註18(iii))	—	892,578	—	—	892,578
向金融投資者發行股份(附註18(iv))	—	1,592,922	—	—	1,592,922
就上市發行股份(附註18(v))	—	4,318,027	—	—	4,318,027
股份發行開支	—	(233,879)	—	—	(233,879)
僱員購股權計劃					
— 僱員服務之價值	—	—	38,019	—	38,019
於二零零六年十二月三十一日的結餘	(185,787)	6,569,648	38,019	4,788,968	11,210,848
代表：					
擬派末期股息				615,859	615,859
其他				4,173,109	10,594,989
				4,788,968	11,210,848
於二零零五年一月一日的結餘					
— 就重組發行股份(附註18(ii))	(185,787)	—	—	—	(185,787)
— 其他	—	—	—	1,914,315	1,914,315
	(185,787)	—	—	1,914,315	1,728,528
本公司權益持有人應佔年度利潤	—	—	—	907,993	907,993
股息	—	—	—	(312,090)	(312,090)
於二零零五年十二月三十一日的結餘	(185,787)	—	—	2,510,218	2,324,431
代表：					
擬派末期股息				—	—
其他				2,510,218	2,324,431
				2,510,218	2,324,431

19 儲備 (續)

本公司	股份溢價 人民幣千元	以股份 支付的 酬金儲備 人民幣千元 (附註(ii))	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零六年一月一日的結餘	—	—	(5)	(5)
本公司權益持有人應佔年度利潤	—	—	637,539	637,539
發行股份償還債務(附註18(iii))	892,578	—	—	892,578
向金融投資者發行股份(附註18(iv))	1,592,922	—	—	1,592,922
就上市發行股份(附註18(v))	4,318,027	—	—	4,318,027
股份發行開支	(233,879)	—	—	(233,879)
僱員購股權計劃				
— 僱員服務的價值	—	38,019	—	38,019
於二零零六年十二月三十一日之結餘	6,569,648	38,019	637,534	7,245,201
代表：				
擬派末期股息			615,859	615,859
其他			21,675	6,629,342
			637,534	7,245,201
於二零零五年一月一日之結餘	—	—	—	—
本公司權益持有人應佔期間虧損	—	—	(5)	(5)
於二零零五年十二月三十一日的結餘	—	—	(5)	(5)
代表：				
擬派末期股息			—	—
其他			(5)	(5)
			(5)	(5)

附註：

- (i) 本集團的合併儲備指根據重組所收購的附屬公司股份面值與本公司作為交換而發行的本公司股份面值之間的差額(詳情載於附註1)。
- (ii) 以股權支付的酬金儲備指與根據公開招股前購股權計劃授出的購股權有關的僱員服務價值(請參閱附註18(a))。
- (iii) 於二零零六年十二月三十一日,本公司之可分派儲備為人民幣7,245,201,000元(二零零五年:無)。

20 借貸 (續)

於二零零六年十一月二十九日，本公司已發行總計600,000,000美元高級票據，包括總值250,000,000美元於二零一一年十二月一日到期的浮動利率票據及總值350,000,000美元於二零一六年十二月一日到期定息利率票據。本公司可能按協議條款規定，於若干日期以購股權贖回全部或部分票據。票據由若干附屬公司(惟根據中國法例組織的公司除外)(「附屬公司擔保人」)負責優先擔保有關責任，並以該等附屬公司擔保人的股份作抵押。

本集團面對借貸的利率變動風險，以及合同重新定價日或到期日兩者中較早的日期如下：

	六個月 或以下 人民幣千元	六至 十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	多於五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團					
計入非流動負債的借貸：					
於二零零六年十二月三十一日	2,391,400	1,411,700	—	2,667,580	6,470,680
於二零零五年十二月三十一日	150,000	1,448,000	315,404	—	1,913,404
計入流動負債的借貸：					
於二零零六年十二月三十一日	1,174,009	478,300	—	—	1,652,309
於二零零五年十二月三十一日	320,264	404,030	—	—	724,294
本公司					
計入非流動負債的借貸：					
於二零零六年十二月三十一日	1,905,415	—	—	2,667,580	4,572,995
於二零零五年十二月三十一日	—	—	—	—	—

20 借貸(續)

計入非流動負債的借貸到期日如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本集團		
銀行借貸：		
一至兩年內	353,345	728,000
兩至五年內	1,060,146	795,404
多於五年	484,194	390,000
高級票據：		
兩至五年內	1,905,415	—
多於五年	2,667,580	—
	6,470,680	1,913,404
本公司		
高級票據：		
兩至五年內	1,905,415	—
多於五年	2,667,580	—
	4,572,995	—

有關期間各結算日的實際利率如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本集團		
銀行借貸 — 人民幣	6.49%	6.08%
銀行借貸 — 美元	7.02%	6.04%
銀行借貸 — 港元	5.97%	5.85%
高級票據 — 美元	7.93%	—
本公司		
高級票據 — 美元	7.93%	—

20 借貸(續)

非流動借貸的帳面值和公允價值如下：

	帳面值 人民幣千元	公允價值 人民幣千元
本集團		
於二零零六年十二月三十一日	6,470,680	6,468,714
於二零零五年十二月三十一日	1,913,404	1,906,296
本公司		
於二零零六年十二月三十一日	4,572,995	4,572,995
於二零零五年十二月三十一日	—	—

於二零零六年十二月三十一日，公允價值是按6.81%(二零零五年：6.24%)的加權平均借貸利率計算的貼現現金流量而釐定。

短期借貸的帳面值與其公允價值相若。

以下述貨幣結算借貸的借貸帳面值：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本集團		
人民幣	3,158,000	2,273,000
港元	79,646	104,030
美元	4,885,343	260,668
	8,122,989	2,637,698
本公司		
美元	4,572,995	—

21 遞延所得稅 — 本集團

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

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於十二個月以後收回	64,273	29,612
— 將於十二個月內收回	59,452	46,872
	123,725	76,484
遞延所得稅負債		
— 將於十二個月以後清償	1,190,447	869,043
— 將於十二個月內清償	26,355	98,939
	1,216,802	967,982
	1,093,077	891,498

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
年初	891,498	714,179
收購附屬公司	—	(2,025)
自綜合收益表列支(附註28)	201,579	179,344
年終	1,093,077	891,498

21 遞延所得稅 — 本集團 (續)

倘未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，截至二零零六年十二月三十一日止年度遞延所得稅資產和負債變動如下：

遞延所得稅資產

	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	總額 人民幣千元
於二零零五年一月一日	182,523	9,229	191,752
收購附屬公司	—	2,025	2,025
在綜合收益表計入	29,209	36,797	66,006
於二零零五年十二月三十一日	211,732	48,051	259,783
在綜合收益表計入	8,780	27,217	35,997
於二零零六年十二月三十一日	220,512	75,268	295,780

遞延所得稅負債

	投資物業的 公允價值收益 人民幣千元	收購資產及 負債的公允 價值調整 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零五年一月一日	26,929	879,002	905,931
在綜合收益表列支／(計入)	297,871	(52,521)	245,350
於二零零五年十二月三十一日	324,800	826,481	1,151,281
在綜合收益表列支／(計入)	330,274	(92,698)	237,576
於二零零六年十二月三十一日	655,074	733,783	1,388,857

21 遞延所得稅 — 本集團 (續)

遞延所得稅因在以稅務為基準的財務報表和按照香港財務報告準則編製的財務報表二者確認若干收入、成本和支出時出現時間差異而產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差異，即為綜合資產負債表中的資產或負債帳面值與其稅基之間的差異。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就承前稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並未就累計虧損人民幣139,693,000元(二零零五年：人民幣129,181,000元)確認遞延所得稅資產人民幣24,556,000元(二零零五年：人民幣22,918,000元)。於二零零六年十二月三十一日的人民幣30,299,000元、人民幣66,285,000元、人民幣32,597,000元及人民幣10,512,000元累計虧損將分別於二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年屆滿。

22 應付貿易帳款和其他應付帳款**本集團**

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
應付貿易帳款(附註(a))	3,502,628	2,697,337
其他應付帳款(附註(b))	1,417,738	1,127,609
應計費用	111,685	29,343
其他應付稅項	112,313	89,429
	5,144,364	3,943,718

本公司

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
其他應付帳款及應計費用	52,455	—

附註：

(a) 應付貿易帳款的帳齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於九十天內	3,140,316	2,238,690
超過九十天及於一百八十天內	362,312	458,647
	3,502,628	2,697,337

22 應付貿易帳款和其他應付帳款 (續)

附註：(續)

(b) 其他應付帳款包括：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
建築商的訂金和墊款	6,495	20,338
應付收購代價	4,764	87,000
收取客戶的超額款項	37,443	12,579
土地增值稅撥備	1,343,972	996,122
代政府機構向客戶收取的費用	13,209	2,663
雜項	11,855	8,907
	1,417,738	1,127,609

23 應付關連公司款項

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本集團		
共同董事：		
Gemfair	—	1,234,760
聯營公司：		
南京項目合營企業	—	22,093
福州項目合營企業	249,850	10,112
	249,850	1,266,965

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本公司		
共同董事：		
Perfect Zone International Limited	—	31

結餘是非貿易性質、無抵押、免息和無固定還款期。應付福州項目合營公司的人民幣249,850,000元已於二零零七年一月償還。

應付關連公司款項的帳面值與其公允價值相若。

24 其他收益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
已收政府補助金(附註(a))	10,000	10,000
再投資的所得稅退稅(附註(b))	20,428	23,225
臨時租金和廣告收入	1,872	5,801
利息收入	83,753	6,830
滙兌收益淨額	—	31,088
已收回壞帳	—	25,000
出售物業、機器及設備的收益	26,373	2,988
第三方就違反合約而給予的賠償(附註(c))	10,219	—
商標收入	750	—
雜項	3,983	1,515
	157,378	106,447

附註：

- (a) 年內已收的人民幣10,000,000元(二零零五年：人民幣10,000,000元)即哈爾濱市為鼓勵當地企業發展而發放的補助金。
- (b) 根據中國稅規，海外投資者將位於中國的所投資公司溢利重新投資於相同或其他中國所投資公司時，有關重新投資可獲得所得稅退稅。有關款項即本集團將一家中國附屬公司溢利重新投資於同一或其他中國附屬公司而獲得的退稅。
- (c) 根據於二零零六年一月十三日法院最終裁決，第三方因違反有關土地的銷售合約而被下令賠償本集團賠償。該賠償於二零零六年五月收到。

25 按性質分類的支出

計入銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支和其他經營開支的支出分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事酬金(附註(a))	223,303	95,428
核數師酬金	3,141	2,722
折舊(附註6)	72,127	9,277
土地使用權攤銷(附註8)	9,404	308
廣告、宣傳和佣金成本	193,954	86,240
已出售物業成本	3,640,088	1,607,773
銷售物業的營業稅及其他徵費(附註(b))	339,975	124,024
土地增值稅，扣除收購附屬公司時已作出的相關計提(附註(c))	355,306	162,204
商譽減值(附註9)	132,268	—
慈善捐款	8,120	6,174
帶來租金收入的投資物業產生的直接費用	9,087	8,893
經營租約開支	23,252	13,674
酒店營運開支	68,765	2,061
滙兌虧損淨額	30,572	—
辦公室開支	23,883	13,362
其他開支	110,934	74,253
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支及其他營運開支總額	5,244,179	2,206,393

(a) 員工成本(包括董事酬金)包括：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
工資和薪金	144,886	74,250
退休金成本 — 法定退休金(附註32)	11,516	6,207
購股權計劃開支	38,019	—
其他津貼和福利	28,882	14,971
	223,303	95,428

(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。

25 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、借款成本、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之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。

26 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
銀行借貸利息		
— 須於五年內全數償還	195,882	75,878
— 毋須於五年內全數償還	27,601	43,868
高級票據利息		
— 須於五年內全數償還	13,164	—
— 毋須於五年內全數償還	20,739	—
關連公司借款利息	—	4,543
	257,386	124,289
減：資本化利息	(212,667)	(115,593)
	44,719	8,696

27 董事和五名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度每位董事的酬金載列如下：

董事名稱	基本薪金、 津貼及				退休福利 供款	僱員購股權 計劃	總計
	袍金	實物利益	花紅	簽約花紅			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
執行董事							
許榮茂先生	6,149	—	512	—	12	—	6,673
許世壇先生	1,047	709	689	—	12	1,815	4,272
葉偉成先生	344	1,205	689	574	12	1,760	4,584
鄧炳輝先生	295	1,033	590	492	12	1,815	4,237
姚櫟女士	418	947	590	—	12	1,815	3,782
獨立非執行董事							
簡麗娟女士	195	—	—	—	—	—	195
呂紅兵先生	246	—	—	—	—	—	246
顧雲昌先生	176	—	—	—	—	—	176
林清錦先生	143	—	—	—	—	—	143

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司的執行董事並無向本集團收取任何提供服務的酬金。

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司並無向任何獨立非執行董事支付酬金。

於截至二零零五年和二零零六年十二月三十一日止年度，本公司董事並無放棄或同意放棄任何酬金。

27 董事和五名最高薪人士的酬金 (續)**(b) 五名最高薪人士**

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士均為本公司董事。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，五名最高薪人士均不是本公司董事。五名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
董事袍金	8,253	—
基本薪金及津貼	3,894	4,635
花紅	4,136	620
退休計劃供款	60	58
購股權計劃開支	7,205	—
	23,548	5,313

酬金的組別如下：

	人數	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
人民幣0元至人民幣1,000,000元	—	2
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	—	3
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	1	—
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	2	—
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	1	—
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	1	—

(c) 年內，除以上陳述外，本集團概無向以上任何董事或五名最高薪人士支付或應付酬金，以作為加入本集團或於加入本集團時的獎勵，或作離職補償。

28 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
中國企業所得稅		
當期所得稅	503,438	146,516
遞延所得稅(附註21)	201,579	179,344
	705,017	325,860

應佔聯營公司的所得稅開支人民幣108,068,00元(二零零五年：人民幣11,385,000元)(附註13)已列入綜合收益表，作為應佔聯營公司業績。

28 所得稅開支(續)

根據本集團的除所得稅前利潤計算的所得稅與按現組成本集團的各公司的本國頒佈稅率計算的理論金額不同，現載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
除所得稅前利潤	2,983,767	1,312,168
減：應佔聯營公司和共同控制實體業績	(201,014)	(17,741)
	2,782,753	1,294,427
按中國企業所得稅率33%計算	918,308	427,161
優惠稅率減省的稅項	(273,389)	(77,372)
其他國家不同稅率的影響	(2,087)	(625)
不能扣減所得稅的支出(附註(a))	91,810	3,170
毋須課稅的收入(附註(b))	(31,263)	(22,868)
未確認的稅務虧損	1,638	3,414
已使用的稅務虧損	—	(7,020)
稅項支出	705,017	325,860

附註：

- (a) 截至二零零六年十二月三十一日止年度，不能扣減所得稅的支出主要來自商譽減值人民幣132,268,000元、本公司及於英屬處女群島成立的附屬公司產生的滙兌損失人民幣46,099,000元、僱員購股權計劃開支人民幣38,019,000元及其他支出，以及若干不能扣減稅項的捐贈支出。
- (b) 截至二零零六年十二月三十一日止年度，毋須課稅的收入主要來自本公司及於英屬處女群島成立的附屬公司的利息收入人民幣74,310,000元、再投資的所得稅退稅人民幣20,428,000元；而截至二零零五年十二月三十一日止年度毋須課稅收入則主要來自滙兌收益人民幣46,072,000元及再投資的所得稅退稅人民幣23,225,000元。

香港利得稅

由於本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度在香港並無應課稅利潤，故本集團並無作出香港利得稅撥備(二零零五年：無)。

中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的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。於截至二零零六年和二零零五年十二月三十一日止年度，於中國上海浦東新區設立的兩家附屬公司享有優惠稅率15%。此外，另外兩家於其他地區設立的附屬公司於截至二零零六年和二零零五年十二月三十一日止兩年度分別享有優惠稅率27%及30%。

新中國企業所得稅法已於年結後頒佈，詳見附註37(c)。

29 股息

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
已宣派每股特別股息(附註(a))	—	312,090
擬派末期股息每股普通股20港仙(附註(b))	615,859	—
	615,859	312,090

附註：

- (a) 於二零零五年十二月三十一日，SPHL (BVI) 宣派特別股息港幣300,000,000元(折約等於人民幣312,090,000元)，已於二零零五年十二月三十一日計入應付關連公司 Gemfair 款項(附註23)。
- (b) 於二零零七年三月二十七日舉行的會議上，董事建議派發末期股息每股20港仙，有關股息建議不會在財務報告內列為應付股息。但將會列作截至二零零七年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

30 綜合現金流量表附註

經營業務(所用)／所得現金淨額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
年度利潤	2,278,750	986,308
調整項目：		
所得稅支出	705,017	325,860
利息收入	(83,753)	(6,830)
融資成本	44,719	8,696
折舊	72,127	9,277
出售物業、機器及設備的收益	(26,373)	(2,988)
應佔聯營公司業績	(201,027)	(17,741)
應佔共同控制實體業績	13	—
土地使用權攤銷	9,404	308
投資物業的公允價值收益	(1,000,831)	(902,639)
員工成本 — 僱員購股權計劃開支	38,019	—
商譽減值	132,268	—
滙兌虧損	62,622	—
	2,030,955	400,251
營運資金變動：		
發展中物業和持有作銷售用途的落成物業	(294,171)	(738,503)
土地使用權	(2,974,888)	(241,896)
受限制現金	(44,372)	14,885
應收貿易帳款和其他應收帳款和預付款項	(51,831)	(225,713)
應付貿易帳款和其他應付帳款	400,262	1,855,223
預收客戶款項	(3,067,120)	(1,895)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(4,001,165)	1,062,352

31 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度權益持有人應佔本集團利潤除以已發行普通股的加權平均數計算。釐定已發行普通股的加權平均數時，為重組而發行總計1,787,439,612股普通股被視為於二零零五年一月一日起已發行。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	2,278,750	907,993
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,664,890	1,787,440
每股基本盈利(人民幣分)	85.5	50.8

每股攤薄盈利乃通過假設兌換首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權，而調整具潛在攤薄影響的已發行普通股份加權平均數目而計算(附註18(a))。

	截至 二零零六年 十二月三十一日
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	2,278,750
已發行普通股的加權平均數(千股)	2,664,890
就首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權作出之調整(千股)	14,096
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	2,678,986
每股攤薄盈利(人民幣分)	85.1

由於該年內並無任何具潛在攤薄影響的已發行普通股，故並無就截至二零零五年十二月三十一日止年度的每股攤薄盈利作出任何披露。

32 退休金 — 固定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為員工的退休福利向計劃作出的供款是按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團也根據強積金計劃的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的5%的最低法定供款要求作出。

32 退休金 — 固定供款計劃 (續)

僱員的退休計劃供款詳情已在本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的綜合收益表處理，並載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
總計劃供款	11,516	6,207

33 附屬公司、聯營公司和共同控制實體

本集團的附屬公司、聯營公司和共同控制實體於二零零六年十二月三十一日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊股本	於二零零六年 十二月三十一日 持有的實際權益	主要業務
附屬公司 — 於中國成立及營業					
上海世茂房地產有限公司 (上海濱江項目公司)	二零零零年 三月十五日	外資企業	註冊資本 25,000,000美元	100%	物業發展
上海世茂國際廣場 有限責任公司 (國際廣場項目公司)	一九九四年 九月十五日	外資企業	註冊資本 人民幣400,000,000元	100%	物業發展
上海世茂建設有限公司 (世茂建設)	二零零一年 三月十六日	外資企業	註冊資本 人民幣540,000,000元	100%	投資控股
上海世茂莊園置業有限公司 (世茂佘山項目公司)	二零零二年 六月十九日	外資企業	註冊資本 18,400,000美元	100%	物業發展
上海世茂北外灘開發建設 有限公司 (北外灘項目公司)	二零零二年 五月十七日	外資企業	註冊資本 650,000,000港元	100%	物業發展
北京世茂投資發展有限公司 (北京項目公司)	二零零零年 十二月二十六日	外資企業	註冊資本 人民幣378,000,000元	100%	物業發展
哈爾濱世茂濱江新城 開發建設有限公司	二零零四年 三月二十四日	外資企業	註冊資本 500,000,000港元	100%	物業發展
常熟世茂房地產開發 有限公司	二零零四年 十二月二十四日	外資企業	註冊資本 700,000,000港元	100%	物業發展

33 附屬公司、聯營公司和共同控制實體 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊股本	於二零零六年 十二月三十一日 持有的實際權益	主要業務
昆山世茂蝶湖灣開發建設有限公司	二零零三年 十一月十日	外資企業	註冊資本 人民幣412,410,000元	100%	物業發展
武漢世茂錦繡長江房地產開發有限公司	二零零五年 六月六日	外資企業	註冊資本 80,000,000美元	100%	物業發展
昆山世茂房地產開發有限公司	二零零三年 十二月二十四日	外資企業	註冊資本 20,000,000美元	100%	物業發展
嘉興世茂新城房地產開發有限公司	二零零六年 九月二十八日	外資企業	註冊資本 46,300,000美元	100%	物業發展
上海世茂新體驗置業有限公司	二零零六年 三月六日	外資企業	註冊資本 50,000,000美元	100%	物業發展
紹興世茂新城房地產開發有限公司	二零零六年 七月十一日	外資企業	註冊資本 44,800,000美元	100%	物業發展
紹興世茂置業有限公司	二零零六年 七月十一日	外資企業	註冊資本 44,800,000美元	100%	物業發展
蕪湖世茂房地產開發有限公司	二零零六年 九月八日	外資企業	註冊資本 37,500,000美元	100%	物業發展
煙台世茂置業有限公司	二零零六年 九月六日	外資企業	註冊資本 48,500,000美元	100%	物業發展
常州世茂房地產開發有限公司	二零零六年 十一月二十七日	外資企業	註冊資本 126,500,000美元	100%	物業發展

33 附屬公司、聯營公司和共同控制實體 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊和 繳足股本	於二零零六年 十二月三十一日 持有的實際權益	主要業務
沈陽世茂新發展置業有限公司	二零零六年 十二月五日	外資企業	註冊資本 99,900,000美元	100%	物業發展
杭州世茂置業有限公司	二零零六年 十二月十三日	外資企業	註冊資本 35,000,000美元	100%	物業發展
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立及營業					
Shimao Property Holdings (BVI) Limited	二零零二年 八月二十三日	有限公司	1股1美元普通股	100% (附註)	投資控股
Advance Assets Holdings Limited	二零零一年 六月二十二日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Best Empire Investments Limited	二零零二年 七月二日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Best Whole Investments Limited	二零零六年 九月八日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Double Achieve Assets Limited	二零零二年 一月三十一日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
East Light Group Limited	二零零六年 五月十二日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Everactive Properties Limited	二零零一年 五月二日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Keen View Limited	二零零六年 五月十日	有限公司	1股1美元普通股	100%	尚未營業
Keenrich Holdings Limited	二零零二年 十二月十八日	有限公司	1股1美元普通股	100%	持有商標
Mega Universe Limited	二零零一年 七月十日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

33 附屬公司、聯營公司和共同控制實體 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊和 繳足股本	於二零零六年 十二月三十一日 持有的實際權益	主要業務
Multivision Profits Limited	二零零二年 八月二十六日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Peak Castle	二零零二年 七月二日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Precise Choice Investments Limited	二零零一年 十月十八日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Prime Master Holdings Limited	二零零二年 七月二日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Profit Eagle Enterprises Limited	二零零二年 一月三十一日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Shimao Management (Overseas) Limited	二零零二年 十二月十八日	有限公司	1股1美元普通股	100%	管理服務
Significant Asset Group Limited	二零零二年 七月二日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Vicking International Ltd.	一九九四年 一月十九日	有限公司	50,000股 1美元普通股	100%	投資控股
Value Ahead Investment Limited	二零零一年 七月五日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Wickfair Investment Limited	二零零四年 十月八日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Widely Known Limited	二零零五年 十二月六日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股
Wise Atlantic Holdings Limited	二零零一年 十月八日	有限公司	1股1美元普通股	100%	尚未營業
Year Grant Investments Limited	二零零一年 九月三日	有限公司	1股1美元普通股	100%	投資控股

33 附屬公司、聯營公司和共同控制實體 (續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定地位	已發行/ 註冊和 繳足股本	於二零零六年 十二月三十一日 持有的實際權益	主要業務
附屬公司 — 於香港註冊成立及營業					
Brilliant Architectural and Construction Professional Consultancy Limited	二零零六年 七月二十八日	有限公司	100,000股 1港元普通股	100%	尚未營業
Fine Tune Investments Limited	二零零六年 六月五日	有限公司	1股1港元普通股	100%	持有商標
Modern Professional Architectural Design Limited	二零零六年 七月二十八日	有限公司	100,000股 1港元普通股	100%	尚未營業
Shimao Holdings Company Limited	一九九四年 二月三日	有限公司	100百萬股 1港元普通股	100%	投資控股
Topwise Limited	二零零五年 三月二十九日	有限公司	1股1港元普通股	100%	管理服務
聯營公司 — 於中國成立及營業					
福建世茂房地產有限公司 (福州項目合營企業)	二零零三年 五月十四日	外資企業	人民幣200,000,000元	50%	物業發展
南京世茂房地產開發有限公司 (南京項目合營企業)	二零零四年 七月二十三日	外資企業	人民幣200,000,000元	50%	物業發展
共同控制實體 — 於中國成立及營業					
上海世茂第一太平物業有限公司 (世茂第一太平)	二零零五年 九月十六日	外資企業	人民幣1,000,000元	50%	物業發展

附註：本公司直接持有

34 財務擔保 — 本集團

本集團於二零零六年十二月三十一日有以下財務擔保。

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保	882,872	1,450,222

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欠款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所有權。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。

35 承擔 — 本集團

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
已授權但未訂約	—	—
已訂約但未撥備		
— 物業、機器及設備	235,162	346,884
— 投資物業	23,384	170,917
— 土地使用權	6,867,627	4,095,111
— 由本集團發展作銷售用途的物業	1,286,482	2,272,983
	8,412,655	6,885,895

35 承擔 — 本集團 (續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，本集團未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於一年內	12,874	12,530
兩年至五年內	4,742	13,039
	17,616	25,569

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷的土地及樓宇經營租賃，本集團應收未來最低租賃租金總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於一年內	70,000	27,672
兩年至五年內	280,000	280,000
多於五年	904,167	974,167
	1,254,167	1,281,839

二零零三年，本集團與第三方上海百聯(集團)有限公司(「百聯」)訂立為期20年的長期租約，據此，百聯作為主租戶租用購物商場，每年須向本集團支付最低定額租金。於二零零七年二月八日，雙方同意自二零零七年五月一日起終止長期租約，並以與百聯的管理協議取代(附註37)。於二零零六年十二月三十一日的應收租金包括二零零七年五月一日後之期間應收百聯款項人民幣1,244,947,000元，該等款項自與百聯的租約終止後不再可收取。

36 關連方交易

- (a) 除於附註16、20及23所披露者外，本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度已訂立以下主要關連方交易。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
持續交易		
向關連公司收取的商標費(附註(i))	750	—
需支付關連公司的租金開支(附註(ii))	1,206	—
需支付關連公司的物業管理費及代墊員工成本(附註(iii))	2,012	—
非持續交易		
應付關連公司款項的利息開支(附註26及附註(iv))	—	4,543

附註：

- (i) 於二零零六年六月十二日，本集團與若干關連公司上海世茂企業發展有限公司、A股公司、世茂國際及本公司主席許榮茂先生訂立商標框架協議，使用「世茂」商標及設施。根據該協議，本集團同意向該等關連公司授出非專營權，自二零零六年七月五日至二零零八年十二月三十一日止，每個項目的年度專利費為300,000港元。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團以零代價向若干關連公司提供「世茂」商標。
- (ii) 於二零零六年六月十二日，本集團與世茂國際(於聯交所上市的公司，本公司若干董事亦為其董事)的全資附屬公司訂立租約，租賃位於香港的部分世茂國際辦公室物業。截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團無償使用該辦公室物業。
- (iii) 本集團的共同控制實體世茂第一太平為本集團若干物業提供管理服務。
- (iv) 截至二零零五年十二月三十一日止年度利息與應付予關連人士的結餘有關，乃按年利率5.04%至5.31%計息。上述結餘已於二零零五年十二月三十一日償還。
- (v) 截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團若干員工以零代價向世茂國際的全資附屬公司提供項目管理及管理服務。交易於二零零五年五月終止。
- (vi) 本集團的附屬公司授權上海梅森休閒健身俱樂部有限公司(本公司的若干董事亦為其董事)經營其中一家會所，當獲得累計純利時，則按會所純利的若干百分比計算代價。截至二零零六年十二月三十一日止年度，由於會所錄得虧損，因此並無收取任何代價(二零零五年：無)。

36 關連方交易 (續)**(b) 主要管理人員薪酬**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
袍金	8,253	—
酬金		
— 薪金和其他短期僱員福利	16,967	3,808
— 退休計劃供款	164	62
— 員工購股權計劃	11,546	—
	36,930	3,870

37 結算日後事項

- (a) 本集團分別於二零零七年一月十七日、二零零七年二月四日及二零零七年二月六日成功收購蘇州、徐州及杭州的若干土地使用權，總代價分別為人民幣1,704,000,000元、人民幣1,200,000,000元及人民幣816,000,000元。
- (b) 本集團與百聯訂立管理協議，以取代原先有關本集團一家購物商場的長期租約。根據管理協議，百聯自二零零七年五月一日起不再為主租戶，並將自二零零七年五月一日起出任購物商場的營運經理，為期10年，酬金根據購物商場所得租金計算。與百聯的租約終止後，本集團有權及現正物色獨立租戶，並直接與該等租戶協商租約條款。
- (c) 中華人民共和國全國人民代表大會於二零零七年三月十六日批准《中華人民共和國企業所得稅法》。內資及外資企業的稅率將統一為25%，而過往的稅務優惠亦會改變，惟須符合若干過往訂立的條文，於二零零八年一月一日起生效。本公司管理層正在評估該新稅法對本集團的影響。

38 綜合財務報表之批准

綜合財務報表於二零零七年三月二十七日經本公司董事會批准。