

1. 公司資料

本公司是於 1998 年 8 月 13 日在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共同控制企業（「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、杭州及天津。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 編報基礎

本財務報表乃按國際財務報告準則、香港公司條例（「公司條例」）之披露要求編製。除可供出售之投資及投資物業採用公允價值計量外，本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，所有涉及金額均以進位之最接近的人民幣千元列示。

2.1 編報基礎 (續)

合併基礎

綜合財務報表乃包括本公司、其附屬公司及共同控制企業截至 2006 年 12 月 31 日止年度之財務報表。附屬公司及共同控制企業採用與母公司相同之會計年度與會計政策。附屬公司的經營成果自購買之日起合併，該收購日乃本集團取得控制權之日起，並繼續合併至附屬公司控制權終止。本集團內部各公司之間的所有重大交易以及結餘於合併時抵銷。

本年度收購附屬公司採用購買法進行核算。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。

少數股東權益指非本集團控制的外部股東對本公司之附屬公司的經營成果和淨資產享有之權益。收購少數股東權益採用母公司實體延伸法進行會計核算。該方法將支付對價與取得應佔附屬公司淨資產賬面價值的相關份額之間的差異確認為商譽。

2.2 已頒佈但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經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）	資本披露
國際財務報告準則第 7 號	金融工具：披露
國際財務報告準則第 8 號	經營分部（由 2009 年 1 月 1 日起或以後的年度期間生效）
國際財務呈報詮釋第 8 號	國際財務報告準則第 2 號（由 2006 年 5 月 1 日起或以後的年度期間生效）
國際財務呈報詮釋第 9 號	重新評估內置衍生工具（由 2006 年 6 月 1 日起或以後的年度期間生效）
國際財務呈報詮釋第 10 號	中期財務呈報及減值（由 2006 年 11 月 1 日起或以後的年度期間生效）
國際財務呈報詮釋第 11 號	國際財務報告準則第 2 號－集團及庫存股份交易（由 2007 年 3 月 1 日起或以後的年度期間生效）
國際財務呈報詮釋第 12 號	服務特許權協議（由 2008 年 1 月 1 日起或以後的年度期間生效）
國際會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本（由 2009 年 1 月 1 日起或以後的年度期間生效）

國際會計準則第 1 號（修訂）適用於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間。修訂後的準則將影響如下事項的披露：本集團管理資本控制的目標、政策及程序等非量化資料，本公司視為資本的量化資料，對任何資本要求的遵循情形，以及任何不合規情況的後果。

國際財務報告準則第 7 號適用於二零零七年一月一日或之後開始的年度期間。此準則要求報告披露達到報表使用者評估本集團金融工具的重要性及該金融工具的性質及衍生之風險的要求，同時亦滿足國際會計準則第 32 號的披露要求。

2.2 已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則之影響(續)

國際財務報告準則第8號由2009年1月1日起或以後的年度生效。該準則要求主體報告其可報告分部的財務和描述性信息，包括分部提供之產品與服務，運營之區域，以及來自集團主要客戶之收入。該準則將取代國際會計準則第14號－《分部報告》。

除上文所述者外，本集團預期採納上文所列之其他已頒佈準則將不會對本集團於初次應用期間之財務報告構成任何重大影響。

2.3 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。本公司於附屬公司之權益以成本減去減值損失呈列。

共同控制企業

共同控制企業指受共同控制的合營企業，合資各方不能單方面控制合營企業的經濟活動。

本集團於共同控制企業之權益按比例合併法進行核算，即本集團於合併財務報表中對應佔共同控制企業資產、負債、收益和費用中的份額按每一項目確認於類似項目中。

本共同控制企業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。共同控制企業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。

2.3 主要會計政策(續)

聯營公司

聯營公司（非附屬公司或共同控制企業）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。

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，之後以成本減去累計減值損失計量。商譽賬面價值需於每年進行評估是否發生減值，或事件或環境變化表明其賬面價值可能出現減值，則需要進行更為頻繁的復查。

就減值測試而言，商譽自取得之日始分配至各現金產出單元或現金產出單元組，該現金產出單元或單元組預期將從合併協同效益中獲益，而無視是否有其他資產或負債被分配至該現金產生單元或單元組。商譽分配之現金產出單元或單元組應符合如下條件：

- 可為內部管理目的而監控商譽之最小單位；且
- 不大於本集團根據國際會計準則第 14 號《分部報告》決定的主要或次要分部。

2.3 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元 (現金產出單元組) 的可收回金額來確定。如果現金產出單元 (現金產出單元組) 的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值損失。

如果商譽構成現金產出單元 (現金產出單元組) 的一部分，且該單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面價值。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎計量。已確認之商譽減值損失在後續期間不可轉回。

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。

資產減值

如果一項資產 (除了存貨、建造合同資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽、非流動資產/處置組分類為持有待售) 存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回價值。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。

2.3 主要會計政策(續)

資產減值 (續)

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，除非該項資產是以重估值入賬，該等轉回應按相關會計政策之重估資產價值釐定。

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，該等轉回應按相關會計政策之重估資產價值釐定。

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，借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。當本集團首次成為合同一方時，需考慮該合同是否包含嵌入衍生工具。如果主合同並非按公允價值計量且變動計入損益，而且分析顯示嵌入衍生工具之經濟特徵及風險與主合同之經濟特徵及風險並不緊密相關，則嵌入衍生工具應與主合同分離。

2.3 主要會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

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。

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

以公允價值計量且變動計入損益之金融資產一包括為交易而持有之金融資產。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之金融資產。

借款及應收款項

借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余成本計價。計算攤余成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。當借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。

2.3 主要會計政策 (續)

投資及其他金融資產 (續)

可供出售之金融資產 (續)

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。

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借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。

2.3 主要會計政策 (續)

金融資產減值 (續)

以攤餘成本計價之資產 (續)

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。

關於應收賬款，如果有客觀證據（比如債務人很有可能破產或有重大財務困難），表明本集團不能按照發票上的原始條款收回所有到期金額，則計提減值準備。應收賬款的賬面金額通過採用備抵賬戶減少。發生減值的債務如果評估為不可收回，則對其進行終止確認。

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。

2.3 主要會計政策(續)

金融資產減值 (續)

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。

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。

2.3 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)

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。

攤餘成本列賬之金融負債 (含計息銀行借款及關聯方之免息借款)

金融負債，主要包括應付賬款、其他應付款、應付最終控股公司款項和計息銀行借款及關聯方之免息借款，其初步按公允價值減直接應佔之交易成本計量，倘其計量時貼現之影響屬重大，則其後按使用實際利率法計算之攤餘成本列賬。

損益會在負債終止確認時，以及透過攤銷過程在利潤表中確認。

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) 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；

2.3 主要會計政策(續)

收益確認 (續)

- (4) 股息收入在股東收取款項的權力確定時予以確認；及
- (5) 就利息收入而言，按照權責發生制原則，採用實際利率法在金融工具的估計年限內將估計的未來現金收入折現為金融資產的賬面淨值的利率。

物業及設備

物業及設備按原值（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物業及設備替換開支。物業及設備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。

當一項物業及設備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。因終止確認該項物業及設備產生之任何盈虧（處置淨收入與物業及設備賬面價值間的差額）將計於當年之利潤表中。

2.3 主要會計政策 (續)

投資物業

投資物業指持有以賺取租金收入及／或資本增值，而並非持有作生產或供應貨物或服務或行政用途，或持有於日常業務過程中銷售之土地及樓宇之權益。該等物業按反映結算日市況之公允價值列賬。

投資物業公允價值變動所產生之盈損計入其產生期間之利潤表。

投資物業報廢或出售產生之任何盈損，確認於報廢或出售期間之利潤表中。

由存貨轉為投資物業時，該物業當日之公允價值與其先前賬面值之差額於利潤表中確認。本集團完成自建投資物業之工程開發後，該物業於落成日之公允價值與其先前賬面值之差額於利潤表中確認。

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。

2.3 主要會計政策(續)

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。倘本集團為出租人，經營租賃之資產應列為非流動資產，經營租賃之租金收入以直線法按租賃期於利潤表中確認為收入。並於租賃期內按確認租賃收入之相同基礎予以確認。倘本集團為承租人，經營租賃之租金支出以直線法按租賃期於利潤表中確認為費用。

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。

計息銀行借款及其他借款

所有貸款及借款最初按取得對價之公允價值，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。

損益會在負債終止確認時，以及透過攤銷過程在利潤表中確認。

2.3 主要會計政策 (續)

借貸成本

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滙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利潤表。

2.3 主要會計政策(續)

稅項

所得稅項由即期及遞延稅項組成。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。

2.3 主要會計政策 (續)

稅項 (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。

2.4 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：

(i) 本集團作為出租人之經營租賃租賃安排

本集團就其擁有之投資物業簽訂商業財產租賃協議。本集團認為其保留了透過經營租賃出租的這些房地產的所有權的所有重大風險和回報。

(ii) 投資物業與持有待售物業之分類

本集團須判斷物業是否屬於投資物業，並制定出此類判斷之標準。投資物業乃持作收取租金或升值或同時為這兩個目的而持有之物業。

倘物業因其用途改變而成為投資物業，此項目於轉出日之賬面值與公允價值間任何差額將根據國際會計準則第 40 號於綜合利潤表中確認。

2.4 重要會計判斷及估計

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。

(i) 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2006年12月31日，商譽之賬面價值為人民幣32,664,000元（2005年：人民幣32,401,000元）。

(ii) 遞延稅項資產

所有可被扣減暫時性差異及未被動用之稅項資產與未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產，惟只限於有可能出現的未來應計稅利潤用以抵扣可扣減暫時性差異，及未被動用之稅項資產及未被動用之稅務虧損之結轉。本集團相關公司未來實際或預計納稅徵收額與初始估計值可能存在差異，該差異將影響遞延稅項資產及估計值變更期間所得稅費用。

(iii) 應收賬款之壞賬準備

應收賬款壞賬準備之計提根據評估應收賬款及其他應收款之可回收性確定。確定壞賬準備需要管理層的判斷和估計。倘有明確證據表明本集團未能收回債權，則須計提壞賬準備。倘將來實際壞賬值或預計值與初始估計值存在差異，該差異將影響差異變更期間應收款項、壞賬準備費用及沖銷之賬面值。

2.4 重要會計判斷及估計（續）

估計之不確定性（續）

(iv) 投資物業公允價值之估值

如附註 14 所述，於 2006 年 12 月 31 日，投資物業經獨立專業認可測量師根據現時用途按公開市值基準重估。該估值乃以若干具不確定性之假設為基礎，可能會與實際結算結果出現重大不同。於作出判斷時，本集團考慮類似物業於活躍市場之現行價格之資料，並採用主要以於各結算日之市況為基礎之假設。

倘活躍市場缺乏類似物業之現行價格，本集團考慮多方面資料，其中包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點（或受不同租約或其他合約規限）物業當時在活躍市場上之現行價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供類似物業之現行價格（須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整）；根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及（指在可能情況下）外在證據（如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值），並採用反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

本集團所作公允價值估計之主要假設涉及：地點及狀況相同之類似物業最新租值、適當之折讓率、預計未來市場租值及維修保養成本。

截至 2006 年 12 月 31 日，投資性物業之賬面值為人民幣 446,000,000 元（2005 年：無）。

3. 分類資料

本集團於截至 2006 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

收入，即本集團的營業額，代表年內已售商品的發票淨值（扣除退貨和貿易折扣）；所提供服務的價值；以及投資性物業已收和應收租金總額。

收入、其他收入及收益之分析列示如下：

	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
收入		
物業銷售收入	2,573,801	2,105,841
投資性物業之租金收入	3,100	—
物業代理收入	95,142	58,575
物業銷售策劃及廣告收入	7,364	13,240
物業管理收入	5,064	1,883
建築工程監理收入	922	973
	2,685,393	2,180,512
減：營業稅及政府附加費	(152,660)	(123,217)
	2,532,733	2,057,295
其他收入		
政府津貼	43,304	51,575
利息收入	7,648	1,771
雜項租金收入	640	3,763
其他	613	899
	52,205	58,008
其他收益		
確認為收入之超過企業合併開支額	—	216,252
投資物業公允價值調整收益	130,651	—
處置附屬公司部分權益之收益	3,289	32,560
處置一家聯營公司之收益	17,950	—
	151,890	248,812
收入、其他收入及收益合計	2,736,828	2,364,115

4. 收入、其他收入及收益(續)

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。

政府津貼乃指本集團截至 2006 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：

	2006年度 人民幣千元	2005年度 人民幣千元
員工成本(包括附註(7)所載董事、監事及高級行政人員酬金)：		
— 基本薪金及其他短期僱員福利	88,217	74,268
退休計劃供款：		
— 定額供款	6,500	5,178
員工成本合計	94,717	79,446
經營租賃的最低租賃付款	10,215	12,995
核數師酬金	3,009	3,033
物業及設備折舊	7,997	6,120
商譽減值	—	18,609
處置物業及設備之虧損	192	114
融資成本	9,981	486

6. 融資成本

	附註	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
須於五年內全數償還之			
銀行及其他借款利息		197,133	82,337
關聯公司借款名義利息	37 (f, g, h)	4,323	—
利息合計		201,456	82,337
資本化利息：			
— 銀行及其他借款利息		(190,054)	(82,092)
— 關聯公司借款名義利息	37 (g, h)	(2,812)	—
資本化利息合計		(192,866)	(82,092)
		8,590	245
其他融資成本：			
— 滙兌損失		1,312	133
— 銀行手續費及其他		79	108
融資成本		9,981	486

7. 董事、監事及高級行政人員酬金

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：

	2006年度 人民幣千元	2005年度 人民幣千元
袍金	791	696
執行董事、獨立非執行董事及監事之其他報酬		
— 基本薪金及其他短期僱員福利	2,832	2,846
— 退休計劃供款	85	82
	3,708	3,624

截至 2006 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人民幣 1,000,000 元之範圍內。

(a) 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：

	2006年度 人民幣千元	2005年度 人民幣千元
蒲祿祺先生	578	528
陳穎傑先生	71	56
張泓銘先生	71	56
王美娟女士	71	56
	791	696

本年度無其他支付予獨立非執行董事之報酬（2005 年度：無）。

7. 董事、監事及高級行政人員酬金(續)

(b) 執行董事、非執行董事及監事

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及其他短期 僱員福利 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2006年度				
執行董事：				
郭廣昌先生	—	857	18	875
範偉先生	—	857	18	875
丁國其先生	—	617	18	635
		2,331	54	2,385
非執行董事：				
馮燮堃先生	—	—	—	—
監事：				
馬蘇翔先生	—	307	16	323
章國政先生	—	16	15	31
孫文秋先生	—	31	—	31
劉章喜先生	—	31	—	31
沈國樑先生	—	116	—	116
	—	501	31	532
	—	2,832	85	2,917

7. 董事、監事及高級行政人員酬金(續)

(b) 執行董事、非執行董事及監事 (續)

	袍金 人民幣千元	基本薪金 及其他短期 僱員福利 人民幣千元	退休福利 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2005年度				
執行董事：				
郭廣昌先生	—	854	17	871
範偉先生	—	854	17	871
丁國其先生	—	614	17	631
	—	2,322	51	2,373
非執行董事：				
馮燮堃先生	—	100	—	100
監事：				
馬蘇翔先生	—	242	14	256
章國政先生	—	18	17	35
孫文秋先生	—	31	—	31
劉章喜先生	—	35	—	35
沈國樑先生	—	98	—	98
	—	424	31	455
	—	2,846	82	2,928

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。

7. 董事、監事及高級行政人員酬金(續)

(c) 五位最高薪酬員工

截至 2006 年 12 月 31 日止年度，本集團五位最高薪酬僱員包括兩位董事，而截至 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。有關其酬金之資料已於上文披露。支付予其餘三位（2005 年：兩位）最高薪酬非董事僱員之薪酬詳情如下：

	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
基本薪金及其他短期僱員福利	2,237	1,230
退休計劃供款	52	16
	2,289	1,246

所有最高薪非董事僱員之酬金，均介乎零至人民幣 1,000,000 元之範圍內。

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。

8. 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。

除位於上海浦東新區之三間附屬公司及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外，本集團之其他附屬公司、聯營公司及兩間共同控制企業均須按 33% 的稅率計徵所得稅。

由於本集團於截至 2006 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。

8. 稅項 (續)

於截至 2005 及 2006 年 12 月 31 日止兩年度，所得稅開支之主要構成如下：

	附註	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
即期稅項：			
一年內企業所得稅		261,689	211,630
一年內計提之土地增值稅		248,681	30,892
遞延稅項	22	(47,755)	(21,359)
本年度之稅項開支		462,615	221,163

所得稅開支與會計溢利乘以所適用之稅率計算所得之調節表如下：

	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
除應佔聯營公司之溢利及虧損前之溢利：	848,117	886,814
附屬公司毋需課稅之溢利	—	(33,953)
本集團須計繳所得稅之溢利	848,117	852,861
按下列適用稅率計算稅項：		
33%	258,979	259,842
15%	9,500	9,819
小計	268,479	269,661
毋需課稅之收入的稅項影響額	—	(71,363)
不可扣稅之開支的稅項影響額	22,869	2,167
小計	291,348	200,465
土地增值稅	248,681	30,892
土地增值稅之稅項影響額	(77,414)	(10,194)
本年度之稅項開支	462,615	221,163

8. 稅項(續)

根據 1994 年 1 月 1 日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於 1995 年 1 月 27 日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，納稅人轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值增值部分按介乎 30% 至 60% 的累進稅率繳納土地增值稅，而增值額不超過可扣減項目總額的 20% 的普通標準住宅銷售，其土地增值稅可獲豁免。

根據相關地方稅務局的通知，本集團於 2004 年開始按持有物業之銷售及預售收入的 1% 至 3% 預繳土地增值稅。於以前年度，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。於以前年度，本公司董事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。因此，未就土地增值稅做出額外的撥備。

於 2006 年，根據對國家稅務總局相關土地增值稅法及條例的最新瞭解，本集團對已出售的房地產計提人民幣 234,588,000 元的額外土地增值稅撥備。

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 日持有之物業所產生之潛在土地增值稅超過按 1% 至 3% 預繳部分（扣除潛在所得稅後）做出彌償。於 2006 年 12 月 31 日，按照該稅務彌償協議，本公司應收復星高科技之潛在土地增值稅（扣除潛在所得稅後）補償款為人民幣 117,746,000 元，直接計入本集團之資本公積，由此產生的遞延稅款負債為人民幣 38,856,000 元，詳情分別載於附註 26 及附註 22。

9. 歸屬於母公司股東之溢利

於截至 2006 年 12 月 31 日止年度，本公司財務報表中本公司股東應佔之溢利為人民幣 369,199,000 元（2005 年度：人民幣 338,452,000 元）。

10. 股息

	附註	2006年度 人民幣千元	2005年度 人民幣千元
中期－普通股每股人民幣0.05元 (2005年度：人民幣0.07元)	(a)	126,465	164,737
2006年4月發行新股除權之影響	(b)	7,037	—
擬派期末股息－普通股每股人民幣 0.04元(2005年度：人民幣0.04元)	(c)	101,172	94,135
		234,674	258,872

(a) 根據 2006 年 8 月 8 日召開的第二屆董事會第五十四次會議之決議，本公司按每股人民幣 0.05 元宣派 2006 年度中期股息，共計人民幣約 126,465,000 元。

(b) 根據本公司於 2006 年 6 月 15 日舉行的 2005 年度股東周年大會之決議，批准派發 2005 年期末股息，本公司按每股人民幣 0.04 元宣派 2005 年期末股息，共計人民幣約 101,172,000 元，其中含 2006 年 4 月 12 日發行共計 175,922,000 新股之股息人民幣 7,037,000 元。

(c) 截至 2006 年 12 月 31 日止年度之擬派末期股息尚待本公司即將於 2007 年 6 月 28 日股東周年大會批准。

11. 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 481,361,000 元（2005 年度：人民幣 560,553,000 元）除以年度內平均發行在外之 2,480,627,000 股（2005 年度：2,328,884,000 股）普通股計算。

因無導致每股盈利稀釋之事項存在，故截至 2005 及 2006 年 12 月 31 日止二年各年度經稀釋之每股盈利未作披露。

12. 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、其附屬公司及共同控制企業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、其附屬公司及共同控制企業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、其附屬公司及共同控制企業所在地區平均工資的三倍為限。本公司、其附屬公司及共同控制企業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、其附屬公司及共同控制企業和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、其附屬公司及共同控制企業不再承擔額外之義務。

13. 物業及設備

集團

	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
並購附屬公司	—	—	2,285	1,465	3,750
處置	—	—	(374)	(359)	(733)
於2005年12月31日 及2006年1月1日	14,643	1,084	17,972	20,426	54,125
增加	60,160	1,839	7,066	6,725	75,790
處置	(11,912)	—	(3,973)	(825)	(16,710)
部分處置附屬公司 權益繼而成為 共同控制企業	—	—	(103)	(210)	(313)
於2006年12月31日	62,891	2,923	20,962	26,116	112,892
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
並購附屬公司	—	—	670	225	895
處置	—	—	(177)	(312)	(489)
於2005年12月31日 及2006年1月1日	2,031	528	6,129	8,022	16,710
年度撥備	958	159	3,013	3,867	7,997
處置	(2,144)	—	(1,856)	(816)	(4,816)
部分處置附屬公司 權益繼而成為 共同控制企業	—	—	(18)	(47)	(65)
於2006年12月31日	845	687	7,268	11,026	19,826
賬面淨值：					
於2006年12月31日	62,046	2,236	13,694	15,090	93,066
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

13. 物業及設備 (續)

公司

	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日及2006年1月1日	6,336	4,172	10,508
增加	718	2,028	2,746
處置	—	(471)	(471)
於2006年12月31日	7,054	5,729	12,783
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日及2006年1月1日	1,653	2,046	3,699
年度撥備	738	821	1,559
處置	—	(380)	(380)
於2006年12月31日	2,391	2,487	4,878
賬面淨值：			
於2006年12月31日	4,663	3,242	7,905
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

14. 投資物業

	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
於1月1日之賬面值	—	—
轉自存貨	315,349	—
按公允價值調整之收益	130,651	—
於12月31日之賬面值	446,000	—

本集團之投資物業位於中國北京。

於 2006 年 12 月 31 日，本集團之投資物業經由獨立專業認可之測量師－西門（遠東）有限公司依據公開市場及現有使用情況之基準重估為人民幣 446,000,000 元。該等估值乃假設賣方於公開市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以便抬高物業權益之價值取利。該投資物業按經營租約租予第三方。

於 2006 年 12 月 31 日，本集團賬面價值人民幣 446,000,000 元之投資物業（2005 年：無）設作為人民幣 120,000,000 元銀行貸款之抵押物。詳情載於附註 27(a)。

15. 開發中物業

	本集團		本公司	
	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
土地成本	5,324,770	5,509,813	12,978	12,978
建造成本	2,367,065	1,878,208	14,411	14,104
財務開支	301,896	205,781	1,829	1,829
	7,993,731	7,593,802	29,218	28,911
列作流動資產	(4,105,695)	(4,913,684)	—	—
	3,888,036	2,680,118	29,218	28,911

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。

於2006年12月31日，本集團賬面價值為人民幣3,944,409,000元（2005年：人民幣3,863,558,000元）之開發中物業已設作銀行貸款人民幣1,823,230,000元（2005年：人民幣1,872,730,000元）之抵押物；賬面價值為人民幣203,395,000元（2005年：人民幣203,395,000元）之開發中物業已設作其它借款人民幣200,000,000元（2005年：人民幣200,000,000元）之抵押物。詳情載於附註27(a)。

16. 商譽

集團

人民幣千元

於2005年1月1日	
成本值及賬面淨值	26,848
於2005年1月1日之成本值，減去累計減值	26,848
收購附屬公司	2,942
收購附屬公司之額外權益	21,321
處置	(101)
年度減值	(18,609)
2005年12月31日之賬面值	32,401
於2005年12月31日及2006年1月1日	
成本值	51,010
累計減值	(18,609)
賬面淨值	32,401
於2006年1月1日之成本值，減去累計減值	32,401
收購附屬公司之額外權益	263
2006年12月31日之賬面值	32,664
於2006年12月31日	
成本值	51,273
累計減值	(18,609)
賬面淨值	32,664

16. 商譽(續)

商譽減值測試

透過業務合併收購之商譽，已按業務分部劃分至現金產出單位進行減值測試。

該等現金產出單位之可收回金額乃基於使用價值確定。計算時使用之現金流量預測乃基於經高級管理層批准之五年期財務預算編製，現金流量預測採用之折現率為11%（2005：10%）。五年後之現金流量乃依據預計增長率推斷而得。該預算增長率不超過中國境內房地產開發行業的長期平均增長率。

計算2005年12月31日及2006年12月31日各個現金產出單位之使用價值時採用了關鍵假設。以下內容描述了管理層為進行商譽減值測試，在制定現金流量預測時作出的所有關鍵假設：

預算毛利率—釐定預算毛利率所用之基準為緊接以往年度取得之平均毛利率，並就預測效益增幅及預期市場發展調整。

折現率—使用之折現率為除稅前之折現率，並反映與相關單位有關之個別風險。

17. 於附屬公司之投資

本公司

	2006年度 人民幣千元	2005年度 人民幣千元
非上市股份，按成本列示	1,246,571	1,049,764
減值損失	(9,600)	(2,400)
	1,236,971	1,047,364

17. 於附屬公司之投資 (續)

本公司應收、應付附屬公司之流動資產和流動負債分別為：人民幣 2,943,865,000 元（2005：人民幣 2,375,187,000 元）及人民幣 912,317,000 元（2005：人民幣 1,058,576,000 元），附屬公司之結餘為無抵押，免息及須於要求時償還，詳情分別載於附註 26 及附註 30。以上應收、應付附屬公司款項的賬面值接近其公允價值。

於 2006 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	
上海豫園商城豪亭 房地產發展有限公司	中國 2000年11月28日	10,000	70%	30%	物業開發
上海東航復地 房地產開發有限公司	中國 2004年2月25日	10,000	55%	—	物業開發
武漢復地房地產 開發有限公司	中國 2002年2月7日	10,000	60%	—	物業開發
北京柏宏房地產開發 有限公司	中國 2000年12月8日	30,000	—	98.4%	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%	10%	物業中介
上海柏斯置業有限公司	中國 2002年11月14日	50,000	70%	30%	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%	90%	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，羅列其他附屬公司之詳情將使本詳情內容冗長，故不贅述。

18. 於共同控制企業之投資

	本集團		本公司	
	2006	2005	2006	2005
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本列示	—	—	58,149	22,500
應佔之淨資產	—	—	—	—
	—	—	58,149	22,500

本集團應收、應付共同控制企業款項之詳情分別載於附註26及30。

於2006年12月31日，共同控制企業之詳情如下：

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
無錫復地房地產 開發有限公司	中國 2004年9月28日	130,000	50%	—	物業開發

18. 於共同控制企業之投資 (續)

下表列示了本集團共同控制企業之財務信息滙總：

	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
應佔共同控制企業之資產與負債：		
流動資產	128,761	561
非流動資產	404,120	236,642
流動負債	(399,567)	(214,748)
非流動負債	(39,251)	—
淨資產	94,063	22,455
應佔共同控制企業之經營成果：		
營業額	30,370	—
其他收入	3,306	—
總收入	33,676	—
總開支	(26,095)	—
稅項	(2,003)	—
稅後溢利	5,578	—

2005年12月15日，本集團與9154-5905 Quebec Inc. 簽署協議，轉讓本集團所持有無錫復地房地產開發有限公司（「無錫復地」）50%之股權。該轉讓對價為人民幣65,000,000元，該處置獲取之收益人民幣3,271,000元已包含於附註4－「處置附屬公司權益之收益」共計人民幣3,289,000元中。

18. 於共同控制企業之投資 (續)

無錫復地於 2006 年 1 月 10 日經批准註冊為中外合作企業，並於 2006 年 2 月 28 日該股權轉讓完成後，由本集團原 100% 控股之附屬公司變為本集團之共同控制企業。根據於 2005 年 12 月 15 日由本公司、9154 - 5905 Quebec Inc. 及無錫復地（「三方」）簽署並生效的中外合作企業協議及項目合作協議：

- (i) 本公司及 9154 - 5905 Quebec Inc. 被要求在合作期限內為無錫復地提供免息之股東貸款。於 2006 年 12 月 31 日，本公司及 9154 - 5905 Quebec Inc. 已經分別為無錫復地提供金額為人民幣 21,000,000 和美元 14,209,000（等值於人民幣 114,155,000 元）的股東貸款。由本公司提供之股東貸款系免息、無抵押及須於要求時償還，詳情載於附註 26 之應收共同控制企業之款項中。由 9154 - 5905 Quebec Inc. 提供之股東貸款系免息、無抵押及須於 2012 年 3 月 24 日償還，詳情載於附註 28。
- (ii) 無錫復地應通過委託銀行貸款協議向本公司提供一筆金額為人民幣 93,000,000 元的貸款（「復地委託貸款」），該貸款為免息、無抵押及須於 2012 年 1 月 10 日償還，詳情載於附註 28。
- (iii) 彌補累計虧損和撥備儲備基金後之無錫復地之可分配利潤應按以下方式分配：
 - (a) 本公司將收到總計人民幣 186,000,000 元之優先分配（「復地優先分配」）。
 - (b) 扣除復地優先分配後之可分配利潤應在本公司與 9154 - 5905 Quebec Inc. 之間按各自持有之權益比例分配。
- (iv) 根據三方另行簽署之協議，如果無錫復地被清算或解散，或者在本公司收到復地優先分配人民幣 93,000,000 元（包含於總計人民幣 186,000,000 元之優先分配中）前合作經營合同終止，無錫復地不應要求本公司償還復地委託貸款。
- (v) 若無錫復地就項目需要承擔或可能承擔繳納土地增值稅（預繳土地增值稅除外）的責任，本公司應按照協議約定向無錫復地作出彌償。

19. 於聯營公司之投資

	本集團		本公司	
	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
非上市投資，按成本值	—	—	166,050	172,050
應佔之淨資產	193,522	219,269	—	—
收購產生之商譽	166	166	—	—
	193,688	219,435	166,050	172,050

本集團應收／應付共同控制企業款項之詳情分別載於附註 26 及 30。

於 2006 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	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	30%	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	20%	物業開發
上海解放不動產營銷有限公司	30%	物業中介

19. 於聯營公司之投資 (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滙總：

	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
資產	2,270,322	3,033,689
負債	(1,640,102)	(2,474,558)
收入	2,640,566	66,314
溢利	314,838	6,069

20. 可供出售之投資

	本集團		本公司	
	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
非上市投資，按公允價值	250	250	250	250

上述非上市投資乃於中國成立的非上市有限責任制公司 5% 的股權投資。

21. 預付收購款

預付收購款之詳情如下：

(a) 注資北京荷華房地產開發有限公司之預付款

於 2006 年 12 月 28 日，本集團與家飾佳控股有限公司（「家飾佳」）簽署合作協議，合作開發位於北京的萬豪中心項目。根據此協議：(i)本集團將以向家飾佳旗下子公司北京荷華房地產開發有限公司（「北京荷華」）注入資本美元 7,600,000（等值於人民幣 60,000,000 元）的方式取得北京荷華 33% 的股權；(ii)此外，本集團將陸續投入項目開發資金人民幣 387,000,000 元。

截至 2006 年 12 月 31 日，本集團已向北京荷華支付預付款人民幣 106,900,000 元。相關資本承擔人民幣 340,100,000 元載於附註 35。

(b) 收購另外六家公司權益之預付款

於 2006 年 4 月，本集團與蘇州隆興物流股份有限公司、上海鋼聯投資發展有限公司、恒興國際投資有限公司及 Longshine International Investment Co., Ltd. 簽定股權轉讓協議，分別收購其下屬的上海亞盛置業發展有限公司，上海木申置業發展有限公司，上海騰興置業發展有限公司，上海港瑞置業發展有限公司，上海滬鋼置業發展有限公司和上海舜港置業發展有限公司等六家公司 50% 的權益，該六家公司將共同開發上海寶山國際鋼鐵物流服務基地項目。根據收購協議，本公司將共計支付對價接近人民幣 63,700,000 元。

截至 2006 年 12 月 31 日，本集團已向上述四家公司支付預付款人民幣 4,842,000 元。相關資本承擔人民幣 58,858,000 元載於附註 35。

22. 遞延稅項

集團

遞延稅項資產

	附註	可抵銷日 後應課稅 收入之虧損 人民幣千元	撥備及 預提項目 人民幣千元	額外 土地增值 稅撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2005年1月1日		—	—	—	—	—
年內於利潤表中扣除	8	21,359	—	—	—	21,359
於2005年12月31日 及2006年1月1日		21,359	—	—	—	21,359
年內於利潤表中 計入／(扣除)	8	(1,961)	14,384	77,414	1,628	91,465
年內於權益中計入		(1,478)	—	—	—	(1,478)
於2006年12月31日		17,920	14,384	77,414	1,628	111,346

22. 遞延稅項(續)

集團(續)

遞延稅項負債

	附註	投資物業 公允價值 調整 人民幣千元	收購附屬 公司之公允 價值調整 人民幣千元	應收控股 公司土地 增值稅彌償 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2005年1月1日		—	—	—	—	—
收購附屬公司		—	219,308	—	—	219,308
於2005年12月31日 及2006年1月1日		—	219,308	—	—	219,308
年內於利潤表中 計入/(扣除)	8	43,115	(490)	—	1,085	43,710
年內於權益中計入	8	—	—	38,856	—	38,856
於2006年12月31日		43,115	218,818	38,856	1,085	301,874

23. 現金及現金等價物與抵押存款

	附註	本集團		本公司	
		2006	2005	2006	2005
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物		1,164,624	894,743	106,899	21,705
抵押存款	27(a)	26,099	28,292	—	—

24. 應收賬款

本集團應收賬款信用期通常在 30 天至 360 天之間。於資產負債表日，本集團及本公司之應收賬款賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2006	2005	2006	2005
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月以內	138,375	75,865	801	1,226
六個月至一年	—	18,591	—	—
	138,375	94,456	801	1,226

應收賬款的賬面值接近其公允價值。

25. 預付款、按金及其他應收款

	本集團		本公司	
	2006	2005	2006	2005
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款	50,516	89,321	5,212	15,000
按金及其他應收款	178,407	195,107	8,456	15,012
	228,923	284,428	13,668	30,012

預付款、按金及其他應收款的賬面值接近其公允價值。

26. 應收關聯公司款項

	附註	本集團		本公司	
		2006	2005	2006	2005
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收聯營公司款項		89,533	100,619	86,804	86,434
應收共同控制企業款項		152,678	121,787	282,652	221,431
應收附屬公司款項		—	—	2,943,865	2,375,187
		242,211	222,406	3,313,321	2,683,052
應收控股公司款項	8	117,746	—	117,746	—

應收關聯公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。以上應收關聯公司款項的賬面值接近其公允價值。應收控股公司款項為應收控股公司土地增值稅彌償款，詳情載於附註 8。

27. 計息銀行借款及其他借款

	附註	本集團		本公司	
		2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
銀行借款，有抵押	(a)	1,943,230	1,872,730	—	—
銀行借款，無抵押		726,500	75,000	—	—
		2,669,730	1,947,730	—	—
其他借款，有抵押	(a)	200,000	200,000	—	—
其他借款，無抵押		192,731	213,000	—	—
		392,731	413,000	—	—
		3,062,461	2,360,730	—	—
須於以下期間內償還之 計息銀行及其他借款：					
於一年內		1,100,730	527,500	—	—
於第二年		1,661,731	1,063,230	—	—
於第三至第五年 (包括首尾兩年)		300,000	770,000	—	—
		3,062,461	2,360,730	—	—
列作流動負債部分		(1,100,730)	(527,500)	—	—
非流動負債部分	(b)	1,961,731	1,833,230	—	—

銀行借款之年利率為 5.58% 至 6.93% (2005 : 5.18% 至 6.91%)。其他借款之年利率為 5.22% 至 9.20% (2005 : 5.22% 至 9.20%)。

27. 計息銀行借款及其他借款(續)

(a) 於 2006 年 12 月 31 日，本集團之部分銀行借款由以下項目作抵押：

- (1) 本集團以位於中國北京之投資物業設作銀行借款人民幣 120,000,000 元之抵押物（2005 年：無），該投資物業於 2006 年 12 月 31 日之賬面值為人民幣 446,000,000 元。詳情載於附註 14。
- (2) 本集團以開發中物業及銀行存款設作銀行借款人民幣 1,823,230,000 元之抵押物（2005 年：人民幣 1,872,730,000 元），該等開發中物業及銀行存款於 2006 年 12 月 31 日之賬面值分別為人民幣 3,944,409,000 元（2005 年：人民幣 3,863,558,000 元）及人民幣 26,099,000 元（2005 年：人民幣 28,292,000 元）。詳情載於附註 15 及 23。
- (3) 本集團以開發中物業設作其他借款人民幣 200,000,000 元（2005 年：人民幣 200,000,000 元）之抵押物，該等開發中物業於 2006 年 12 月 31 日之賬面值人民幣 203,395,000 元（2005 年：人民幣 203,395,000 元）。詳情載於附註 15。

(b) 本集團短期借款之賬面值接近其公允價值。長期借款之賬面價值與公允價值之詳情如下：

	賬面價值		公允價值	
	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
非流動借款：				
— 銀行借款	1,769,000	1,441,230	1,769,654	1,441,831
— 其他借款	192,731	392,000	191,022	392,255
	1,961,731	1,833,230	1,960,676	1,834,086

28. 關聯公司借款

本集團

附註	賬面價值		公允價值	
	2006	2005	2006	2005
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯公司借款，借自				
— 共同控制企業之股東 (a)	39,250	—	40,255	—
— 共同控制企業 (b)	33,336	—	32,820	—
— 附屬公司之少數股東 (c)	77,901	—	77,877	—
	150,487	—	150,952	—

本公司

	賬面價值		公允價值	
	2006	2005	2006	2005
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯公司借款，借自				
— 共同控制企業 (b)	66,672	—	65,640	—
	66,672	—	65,640	—

28. 關聯公司借款 (續)

上述長期借款之公允價值系以獲取該等借款之日以預計未來現金流量按 6.48% 至 6.84% 之市場利率折現之價值作為初始計量價值。詳情列示如下：

- (a) 無錫復地系本集團之共同控制企業，其 50% 之權益由本集團持有，另外 50% 之權益由 9154 – 5905 Quebec Inc. 持有。於 2006 年 3 月 24 日，無錫復地從其股東 9154 – 5905 Quebec Inc. 處獲取一筆金額為 14,209,000 的美元借款（等值於人民幣 114,155,000 元）。該借款為免息、無抵押並將於 2012 年 3 月 24 日償還。該借款於獲取日之公允價值系參照中國人民銀行公佈之同期借款利率 6.84% 折現為人民幣 76,738,000 元。於獲取日，本集團按照享有之權益比例將該借款公允價值與應付借款之差額共計人民幣 18,708,000 元確認為資本公積。該金融負債採用實際利率法，按攤余成本作為後續計量方法。
- (b) 於 2006 年 4 月 19 日，本公司從其共同控制企業無錫復地處獲取一筆金額為人民幣 93,000,000 元的委託銀行貸款。該借款為免息、無抵押並將於 2012 年 1 月 10 日償還。該借款於獲取日之公允價值系參照中國人民銀行公佈之同期借款利率 6.84% 折現為人民幣 63,649,000 元。於獲取日，本公司將該借款公允價值與應付借款之差額共計人民幣 29,351,000 元確認為對共同控制企業投資成本的收回。本集團按照享有之權益比例將該借款公允價值與應付借款之差額人民幣 14,675,000 元確認為資本公積。該金融負債採用實際利率法，按攤余成本作為後續計量方法。
- (c) 天津復地浦和發展有限公司（「天津復地」）系本集團之附屬公司，其 75% 之權益由本集團持有，另外 25% 之權益由 Yangzte Tianjin Limited 持有。於 2006 年 12 月 8 日，天津復地從其少數股東 Yangzte Tianjin Limited 處獲取一筆金額為 12,798,000 的美元借款（等值於人民幣 99,716,000 元）。該借款為免息、無抵押並將於 2010 年 12 月 7 日償還。該借款於獲取日之公允價值系參照中國人民銀行公佈之同期借款利率 6.48% 折現為人民幣 77,570,000 元。於獲取日，本集團按照享有之權益比例將該借款公允價值與應付借款之差額共計人民幣 16,610,000 元確認為資本公積。該金融負債採用實際利率法，按攤余成本作為後續計量方法。

29. 應付賬款及應付票據

於資產負債表日，本集團及本公司之應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2006	2005	2006	2005
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月內	638,568	1,354,066	—	—
六個月至一年	42,995	69,272	—	8,874
一年以上	200,669	220,690	21,232	38,074
	882,232	1,644,028	21,232	46,948

應付賬款及應付票據之賬面價值接近其公允價值。

30. 應付關聯公司款項

	本集團		本公司	
	2006	2005	2006	2005
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付聯營公司款項	137,179	50,798	180,370	50,000
應付共同控制企業款項	—	—	31,936	—
應付附屬公司款項	—	—	912,317	1,058,576
	137,179	50,798	1,124,623	1,108,576

應付關聯公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。以上應付關聯公司款項的賬面值接近其公允價值。

31. 股本

	2006	2005	2006	2005
	股數千數	股數千數	人民幣千元	人民幣千元
已註冊	2,529,306	2,353,384	505,861	470,677
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	1,055,538	879,616	211,107	175,923
	2,529,306	2,353,384	505,861	470,677

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息，並且普通股同股同權。

於2006年4月12日，本公司按每股H股3.95港元向投資者配售合計175,922,000股新H股（「配售」）。扣除發行費用港幣10,492,000元（等值於人民幣10,837,000元）後，本公司此次配售實際募集資金淨額約為港幣684,400,000元（等值於人民幣706,813,000元），其中已發行股本計人民幣35,184,000元，股本儲備計人民幣671,629,000元。

32. 儲備

法定盈餘公積金

根據中國公司法，本公司、其附屬公司及共同控制企業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、其附屬公司及共同控制企業註冊資本之 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

2006 年 1 月 1 日前，根據中國公司法，本公司、其附屬公司及共同控制企業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、其附屬公司及共同控制企業清盤則除外）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、其附屬公司及共同控制企業擁有。

根據 2006 年 1 月 1 日起執行的經修訂後中國公司法之規定，本公司及其附屬公司無須從稅後溢利中撥備法定公益金。按照中國公司法及相關法規之規定，本公司及其附屬公司已將尚未使用完之法定公益金轉至法定盈餘公積金帳戶中。

可供分派儲備

就分派股息而言，中國公司依法可供分配之股息取決於按照中國會計準則編製之法定財務報表之留存溢利。該等留存溢利非等同於本報告按國際財務報告準則編製之留存溢利。

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。根據公司章程，本公司經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。

33. 金融工具

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。

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，其主要業務以人民幣結算。除載於附註 28 之美元借款外，本集團並無其他資產或負債面臨外幣風險。因此外幣匯率波動可能影響本集團之經營結果，但董事並不預期本集團有任何重大的外幣風險，因而未通過套期保值交易規避潛在風險。

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。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。

流動性風險

本集團旨在維持足夠資金以供營運資本使用。

33. 金融工具 (續)

公允價值

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 2006 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。

34. 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃協議租出所持有之投資物業，該類租約為期一年至八年，詳情載於附註 14。於資產負債表日本集團根據與其承租人釐訂之不可撤銷經營租約，可於以下年度到期日收取之未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
一年以內	4,164	—	—	—
二至五年，(包括首尾兩年)	9,884	—	—	—
五年以上	475	—	—	—
	14,523	—	—	—

作為承租人

本集團為經營租賃下多項物業的承租人，該等租約為期三至六年，於資產負債表日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：

	本集團		本公司	
	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
一年以內	10,215	12,995	6,752	7,295
二至五年，(包括首尾兩年)	3,349	15,587	—	6,080
五年以上	2,700	2,850	—	—
	16,264	31,432	6,752	13,375

35. 資本承擔

於資產負債表日，除上述經營租賃承擔外，本集團及本公司之資本承擔如下：

	附註	本集團		本公司	
		2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
已批准但未簽約 之權益投資：	21(a)	340,100	—	—	—
已簽約但未撥備之：					
權益投資：	21(b)	58,858	—	58,858	—
開發中物業：		2,137,491	2,942,647	—	1,124,839
		2,536,449	2,942,647	58,858	1,124,839

另外，本集團及本公司應佔共同控制企業資本承擔之份額（未計入上表中）如下：

	本集團和本公司	
	2006年度 人民幣千元	2005年度 人民幣千元
與開發中物業相關之：		
— 已批准但未簽約	—	—
— 已簽約但未撥備	7,234	5,839
	7,234	5,839

36. 或然負債

截止資產負債表日，本集團存在如下或然負債：

	附註	本集團		本公司	
		2006 人民幣千元	2005 人民幣千元	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
向銀行擔保為第三方 獲得銀行授信額度	(a)	221,500	—	221,500	—
向銀行擔保為其客戶 獲得銀行授信額度	(b)	1,325,788	1,228,382	—	43,132
向銀行擔保為關聯公司 獲得銀行授信額度	(c)	37,500	—	1,647,230	1,183,230
		1,584,788	1,228,382	1,868,730	1,226,362

36. 或然負債 (續)

- (a) 年內本公司為杭州大地環保有限公司 (「杭州大地」) 合計人民幣 228,000,000 元的貸款提供擔保。根據 2006 年 8 月 30 日雙方達成的土地動遷補償協議，本公司將向杭州大地支付人民幣 273,000,000 元，作為本公司對杭州大地的動遷補償。根據該協議，本公司將以代杭州大地償還銀行貸款共計人民幣 228,000,000 元的方式支付部分補償費，餘下部分以現金方式支付，該等補償費將在 2007 年 9 月前付訖。該等擔保將於本公司向杭州大地環保有限公司支付土地動遷補償費時逐筆解除。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司合計人民幣 6,500,000 元的銀行貸款擔保已得到解除。

- (b) 截至 2006 年 12 月 31 日，本集團及本公司就應銀行要求而對購買本集團及本公司之開發產品而辦理按揭貸款之客戶提供擔保，產生的或然負債分別約計人民幣 1,325,788,000 元 (2005 年人民幣 1,228,382,000 元) 和人民幣 0 元 (2005 年：人民幣 43,132,000 元)。該等擔保將於客戶取得商品房所有權證交予該等銀行作為已授按揭貸款之抵押後解除。
- (c) 截至 2006 年 12 月 31 日，本公司就其附屬公司之銀行貸款進行擔保而產生的或然負債約計人民幣 1,572,230,000 元 (2005 年：人民幣 1,183,230,000 元)。就一間共同控制企業，無錫復地之銀行貸款人民幣 75,000,000 元提供擔保，考慮到本集團對共同控制企業採用比例合併法，故扣除已於本集團資產負債表反映之負債人民幣 37,500,000 元外，或然負債為人民幣 37,500,000 元。

37. 關聯方交易

除財務報表其他部分披露之關聯交易及結餘外，本集團於本年度內與關聯方訂立以下重大交易：

關聯方名稱	交易性質	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
持續性關聯交易			
復星醫藥(附註a)	由本公司向關聯方租用辦公樓之經營租賃(附註b&c)	8,102	7,230
上海中行別業科技發展有限公司(附註a)	由一間附屬公司向關聯公司租用辦公樓之經營租賃(附註b)	—	1,702
上海復瑞物業管理有限公司(附註a)	由關聯公司提供之物業管理服務(附註b)	7,616	3,904
北京玉泉新城房地產開發有限公司(附註a)	向關聯公司提供之銷售中介服務(附註d)	782	1,921
9154-5905 Quebec Inc. (附註a)	接受共同控制企業股東之貸款(附註g)	57,078	—
	名義利息(附註g)	2,481	—
Yangzte Tianjin Limited (附註a)	接受附屬公司少數股東之貸款(附註h)	99,716	—
	名義利息(附註h)	331	—
無錫復地(附註a)	接受共同控制企業之委託銀行貸款(附註f)	46,500	—
	名義利息(附註f)	1,511	—
復星高科技(附註a)	應收控股公司土地增值稅彌償(附註e)	117,746	—

37. 關聯方交易 (續)

關聯方名稱	交易性質	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
非持續性關聯交易			
上海石化蠡地置業 有限公司(附註a)	接受聯營公司之委託 銀行貸款(附註i)	3,200	—
復星高科技(附註a)	向控股公司購買附屬 公司之權益(附註j)	4,832	—

(l) 附註：

- (a) 復星醫藥(原稱上海復星實業有限公司,「復星實業」)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。無錫復地為本集團之共同控制企業。9154-5905 Quebec Inc. 為無錫復地之股東。Yangzte Tianjin Limited為復地附屬公司天津復地之少數股東。上海復星虹橋房地產開發有限公司(「復星虹橋」)及上海復錦房地產開發有限公司(「上海復錦」)為本集團的附屬公司。2006年12月12日前,本集團持有上海石化蠡地置業有限公司(「石化蠡地」)40%的股份,石化蠡地為本集團一家聯營公司。2006年12月12日,本集團處置了原持有石化蠡地的所有股份。上海中行別業科技發展有限公司原為復星高科技之附屬公司,於2006年1月1日處置給第三方,故於本年不再為本集團之關聯公司。
- (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) 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。

37. 關聯方交易 (續)

(I) 附註：(續)

- (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。
- (e) 如附註8所示，此筆關聯方交易為應收控股公司土地增值稅彌償款。
- (f) 如附註28所示，此筆合計人民幣46,500,000元的委託銀行貸款系由無錫復地提供，免息，無抵押並將於2012年償還。截至2006年12月31日，該筆貸款按市場利率測算之名義利息約為人民幣1,511,000元。
- (g) 如附註28所示，此筆合計人民幣114,155,000元的貸款係由無錫復地之股東9154-5905 Quebec Inc. 提供，免息，無抵押並將於2012年償還。截至2006年12月31日，該筆貸款按市場利率測算之名義利息約為人民幣2,481,000元。
- (h) 如附註28所示，此筆合計人民幣99,716,000元之免息貸款系由Yangzte Tianjin Limited，天津復地之少數股東提供，無息、無抵押並將於2010年償還。截止 2006年12月31日，該筆貸款按市場利率測算之名義利息約為人民幣331,000元。
- (i) 此筆關聯方提供的委託銀行貸款為無抵押且須於要求時償還，利率系參照中國人民銀行公佈之同期貸款利率6.12%釐定。截止 2006年12月12日，該筆貸款已經還清。
- (j) 2006年8月11日，控股公司復星高科技與本集團達成協議，將其持有之復星虹橋及上海復錦20%及10%的權益分別以人民幣2,736,000元及2,096,000元的對價轉讓給本集團。協議達成後，自2006年8月31日起復星虹橋及上海復錦成為本集團的全資附屬公司。

(II) 由本集團及本公司關聯方提供之擔保

於2006年12月31日，本集團長期計息貸款中一年內到期部分，金額達人民幣108,230,000元（2005年：無），由本集團之關聯方上海大華（集團）有限公司提供無償擔保。

(III) 為本集團一家共同控制企業提供之擔保

如附註36所示，於2006年12月31日，共同控制企業無錫復地長期計息借款中一年內到期部分，金額達人民幣75,000,000元（2005年：無），由本公司提供擔保。

37. 關聯方交易 (續)

(IV) 本集團關鍵管理層薪酬：

	2006 人民幣千元	2005 人民幣千元
基本薪金及其他短期僱員福利	7,851	7,491
退休計劃供款	168	156
關鍵管理層薪酬總額	8,019	7,647

董事薪酬之詳情載於附註 7。

38. 資產負債表日後事項

(a) 擬發行 A 股

於 2007 年 1 月 21 日，本公司董事會通過決議：(i)向中國證監會申請，向中國公眾和機構投資者發行不超過 126,400,000 股每股面值人民幣 1.0 元 A 股（或 632,000,000 股每股面值人民幣 0.2 元的 A 股），(ii)向上海證券交易所申請批准該等 A 股於上海證券交易所上市。發行所得款淨額將投入於本公司已獲准開發的房地產項目。

A 股最終發行數量及發行結構將取決於董事會所作的調整，其由在 2007 年 4 月 27 日舉行的臨時股東大會及類別股東會授權，並經中國證監會及其他相關部門批准。

38. 資產負債表日後事項 (續)

(b) 新所得稅法之影響

於 2007 年 3 月 16 日閉幕的第十屆全國人民代表大會第五次會議通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，並將於 2008 年 1 月 1 日起施行。新企業所得稅法引入了包括將內、外資企業所得稅稅率統一為 25% 等的一系列變化。由於具體的實施細則和管理辦法尚未公佈，目前尚不能就新企業所得稅法實施將對集團帶來的未來財務影響做出合理評估。

39. 比較數字

若干比較數字已重新編排，以符合本年度之呈報形式。

40. 批准財務報表

本財務報表於 2007 年 4 月 10 日由董事會批准並授權發佈。