

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

1. 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立並登記為一家獲豁免有限公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，其母公司及最終控股公司為Shui On Company Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。本公司的註冊辦事處及主要營業地點已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一家投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註46。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

2. 採用尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新準則、修訂及註釋。本公司董事預期採用該等新準則、修訂及註釋將不會對本集團的業績及財務狀況帶來重大的影響。

國際會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ¹
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
國際財務報告準則第8號	經營分部 ²
國際財務報告詮釋委員會第7號	根據國際會計準則第29號惡性通脹經濟中的財務報告 採用重列法 ³
國際財務報告詮釋委員會第8號	國際財務報告準則第2號範圍 ⁴
國際財務報告詮釋委員會第9號	內在衍生工具重估 ⁵
國際財務報告詮釋委員會第10號	中期財務報告及減值 ⁶
國際財務報告詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易 ⁷
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務經營權安排 ⁸

¹ 於2007年1月1日或之後開始年度期間生效

² 於2009年1月1日或之後開始年度期間生效

³ 於2006年3月1日或之後開始年度期間生效

⁴ 於2006年5月1日或之後開始年度期間生效

⁵ 於2006年6月1日或之後開始年度期間生效

⁶ 於2006年11月1日或之後開始年度期間生效

⁷ 於2007年3月1日或之後開始年度期間生效

⁸ 於2008年1月1日或之後開始年度期間生效

3. 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

綜合財務報表已按照國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

本公司所採納的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(本公司附屬公司)的財務報表。控制指本公司有權掌握一個實體的財務及營運政策，以從其活動取得利益。

年內所收購或出售的附屬公司，其業績由收購生效日期起或截至出售生效日期止(視乎情況而定)載入綜合收益表。

如有需要，將對附屬公司財務報表作出調整，務求使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時抵銷。

於綜合附屬公司的淨資產的少數股東權益乃獨立於本集團於當中的股權予以辨別。少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的款項，以及自合併日期起少數股東應佔的股權變動。適用於少數股東且超過少數股東於該附屬公司股權的權益的虧損乃相對於本集團的權益而予以分配，惟以有約束責任及可作出額外投資以彌補虧損的少數股東為限。

共同控制合併業務的合併會計處理

綜合財務報表包括在受共同控制的情況下合併的合併實體的財務報表，猶如該等財務報表自合併實體首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體的淨資產乃按控制方所認為的現有賬面值進行合併，並無就商譽或於共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾成本的差額確認金額，惟控制方須繼續擁有權益。

綜合收益表包括各合併實體自最早呈列日期或合併實體首次受共同控制當日以來(以期限較短期間為準，而不論共同控制下合併的日期)的業績。

綜合財務報表的可比較金額乃按猶如該等實體按先前結算日或其首次受控制方控制日期起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

3. 主要會計政策 (續)

收購一家附屬公司的額外權益

本集團增加其於一家已由本公司控制實體的權益時，由該項收購產生的商譽指收購額外權益的成本及本集團應佔可識別資產、負債及或有負債的公平值增加之間的差額。重估附屬公司的可識別資產、負債及或有負債至目前公平值的重估盈餘或虧絀不會於綜合資產負債表內確認。所收購額外權益應佔淨資產的公平值(即綜合賬目時的金額減商譽的金額)及賬面值之間的差額確認為儲備變動。該差額指由於本集團於附屬公司權益增加，自原有收購日期產生的該部分重估差額。

投資物業

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業則按公平值模式計量。因投資物業公平值變動所產生的任何盈虧於產生期間計入損益賬內。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用或預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。該項資產取消確認所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於取消確認該項目年度計入綜合收益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法作出撥備，於樓宇的估計可使用年期撇銷其成本，倘可使用年期較短，則指樓宇所在的租賃土地的年期計算折舊。

折舊乃以直線法作出撥備，經計及物業、廠房及設備項目(不包括樓宇)的剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期撇銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該項目不會產生未來經濟利益時取消確認。該項目取消確認所產生的任何盈虧(按該項目的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於取消確認該項目年度計入綜合收益表。

3. 主要會計政策 (續)

預付租賃款項

預付租賃款項以直線法於土地使用權期間於收益表扣除。

發展中物業

租賃土地及樓宇處於用作生產、租賃或行政用途的發展過程中時，租賃土地部分歸類為預付租賃款項，並按直線法於租賃年期攤銷。於工程進行期間，就租賃土地所作的撥備乃計入為發展中物業成本的一部分。發展中物業以成本減任何可識別減值虧損列賬。

擬持作自用的發展中物業或該等物業的投資潛力列為非流動資產。

擬作出售的發展中物業列作流動資產。

於聯營公司的權益

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，但其並非附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力指參與被投資公司的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或聯合控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資以就本集團應佔聯營公司成本以及淨資產成本以及收購後變動作出調整，減去任何可識別減值虧損於綜合資產負債表內記賬。倘本集團應佔聯營公司的虧損等於或超出其於該聯營公司的權益（不包括實質上組成本集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益），則本集團會不再繼續確認其應佔進一步虧損。倘本集團須向聯營公司承擔法定或推定責任或代表聯營公司作出付款時，則本集團會將額外應佔虧損確認為負債。

本集團所佔的可識別資產、負債及或有負債的公平值淨額超出收購成本的部分，在重新評估後，即時於收益表內確認。

本集團旗下實體與本集團的聯營公司交易時，損益以本集團應佔有關聯營公司的權益予以抵銷。

3. 主要會計政策 (續)

於共同控制實體的權益

共同控制實體指以合營企業安排另行成立的獨立實體，其合營方可共同控制該實體的經濟活動。

共同控制實體的業績、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資以就本集團應佔共同控制實體的淨資產成本以及收購後變動作出調整，減去任何可識別減值虧損於綜合資產負債表內記賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超出其於該共同控制實體的權益(不包括實質上組成本集團於該共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則本集團會不再繼續確認其應佔進一步虧損。倘本集團須向共同控制實體承擔法定或推定責任或代表共同控制實體作出付款時，則本集團會將額外應佔虧損確認為負債。

本集團所佔的可識別資產、負債及或有負債的公平值淨額超出收購成本的部分，在重新評估後，即時於收益表內確認。

本集團旗下實體與本集團的共同控制實體交易時，損益以本集團應佔有關共同控制實體的權益予以抵銷。

減值

於各結算日，本集團均會審閱其資產的賬面值，以確定其資產有否出現減值虧損。若某項資產的可收回款額預期低於其賬面值時，該資產的賬面值將會扣減至其可收回款額。減值虧損一律即時確認為開支。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值會增加至經修訂後估計的可收回款額，但增加後的賬面值不可超過該資產於往年未確認減值虧損時的賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之間較低者入賬。成本按先進先出法計算。可變現淨值指估計售價減市場推廣、銷售及分銷產生的成本。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括土地成本、發展支出及撥充資本的借貸成本(如適用)。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

倘集團實體成為該工具的合約條文的訂約方，則於資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步以公平值計量。初步確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(以公平值計入損益賬的金融資產及金融負債除外)將視乎情況從金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。收購以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債產生的直接交易成本即時在收益表確認。

金融資產

本公司的金融資產主要為貸款及應收款項。所有一般的金融資產買賣於交易日確認或取消確認。一般的金融資產買賣指購買或出售根據市場規則或慣例設定的時限內交付的金融資產。

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後的每個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款、應收貸款、一家聯營公司欠款、一家共同控制實體欠款、有關連人士欠款、一家附屬公司的一名少數股東欠款以及銀行結餘及存款)以實際利息法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。倘有客觀證據證明資產已減值，並按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計日後現金流量現值的差額計算時，則減值虧損在損益賬確認。當資產的可收回金額與確認減值後所發生的相關客觀事件有關，減值虧損會於其後期間撥回，惟規定資產在撥回減值當日的賬面值不得超過如未確認減值前的攤銷成本。

金融負債及股本

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的實質內容及金融負債及股本工具的定義分類。就金融負債及股本工具採納的會計政策載於下文。

股本工具

股本工具指證實扣除所有負債後集團資產的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

可轉換可贖回優先股

次級可轉換可贖回優先股被視為複合工具，包括負債部分、股本部分及與主合約並無密切關係的附設衍生工具。於發行當日，負債部分以類似無兌換特性的不可轉換債務的現行市場利率估計公平值。發行可轉換可贖回優先股所得款項與指定予負債部分的公平值之間的差額，相當於持有人轉換優先股為本公司股本的內含認購期權，差額計入權益表(資本儲備)內。

於其後的期間，可轉換可贖回優先股的負債部分採用實際利率法按經攤銷成本列賬。權益部分(即可轉換負債部分為本公司普通股的選擇權)將繼續於資本儲備直至附設選擇權獲行使為止(在該情況下，於資本儲備中所列的結餘將撥往股份溢價)。如選擇權於到期日仍未獲行使，則於資本儲備中所列的結餘將撥往保留盈利。於選擇權獲轉換或到期時並無於損益賬中確認任何損益。

高級優先股包括負債部分、與主合約並無密切關係的附設衍生工具(負債部分)及並非以固定金額換取固定數目的股本工具予以結算的轉換權。負債部分、附設衍生工具及轉換權於初步確認時按公平值確認。其後，負債部分採用實際利率法按經攤銷成本計算。之後，附設衍生工具按公平值計算，而有關變動於收益表中確認。與該等非上市股本工具有關，而其公平值無法可靠計算，並須以交付該等工具結算的轉換權時，按成本值計算。當其後能夠可靠計算時，則轉換權須按公平值重新計算，而其賬面值與公平值之間的差額於收益表中確認。

與發行可轉換可贖回優先股有關的發行成本按照所得款項的比例分攤至負債及股本／轉換權部分。與股本部分及轉換權衍生工具有關的發行成本分別直接於權益表及收益表扣除。與負債部分有關的發行成本計入負債部分的賬面值內，並採用實際利率法於可轉換貸款票據的期間內攤銷。

票據及認股權證

於發行當日，已收的所得款項淨額根據公平值分配至票據及認股權證。發行成本根據發行當日的相關公平值分攤至票據及認股權證。票據其後採用實際利率法按經攤銷成本計算。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

其他金融負債

本公司的其他金融負債包括應付賬款、應付有關連人士款項、應付附屬公司少數股東款項、一家附屬公司的一名少數股東貸款及銀行借貸其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

衍生金融工具及對沖

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各結算日的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在收益表內確認，除非該衍生工具乃指定而有效的對沖工具，在此情況下，於損益賬內確認的時間取決於對沖關係的性質。本集團指定若干衍生工具用作現金流量對沖。

附設衍生工具

倘其他金融工具或其他主合約附設的衍生工具的風險及特點與主合約的風險及特點並無密切關係，且主合約不以公平值計量及其公平值變動非於收益表確認，則被視為獨立衍生工具。

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。於對沖關係開始時，本集團已記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團記錄對沖關係中的對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的對沖工具的公平值變動，其有效部分在權益表內遞延，其無效部分產生的收益或虧損則即時在收益表內確認為其他收入或其他開支的一部分。當被對沖項目在收益表內確認，在權益表遞延的金額則也在收益表內重新確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法將被終止。當時在權益表內遞延的任何累計損益會繼續留在權益表，並於預測交易最終在收益表內確認時獲得確認。當預測交易預期不會再發生，在權益表遞延的累計損益將即時在收益表內確認。

3. 主要會計政策 (續)

金融擔保合約

金融擔保合約規定，當特定債務人未能根據債務工具內原有或經修改的條款於到期日償還債務，發行人便須給予特定款項以償還持有方的損失。由本集團發出而並無指定在損益賬按公平值計算的金融擔保合約，初步按公平值減發出金融擔保合約直接交易成本確認。初步確認後，本集團將應按：(i)根據國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的金額；及(ii)根據國際會計準則第18號收益以初步確認金額減根據累計攤銷(如適用)後的金額，以較高者為準，將金融擔保合約入賬。

取消確認

若從資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將不再確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認的累計損益之和的差額，將在收益表內確認。

倘於有關合約的特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃在收益表內確認。

租約

根據經營租賃應付的租金以直線法按有關租約年期於收益表扣除。作為吸引訂立經營租賃的已收及應收利益，乃於租約年期以直線法確認為租金開支的扣減。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產直接相關的借貸成本均撥充資本，作為此等資產成本的一部分。於此等資產大體上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本撥充資本。指定用途借貸在用作認可資產的開支作短暫投資所賺取的投資收入，從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於收益表內確認。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

現時應付稅項根據年內的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅的項目，故此應課稅溢利有別於綜合收益表所列的溢利。本集團的即期稅項負債使用結算日已頒佈或實質上頒佈的稅率計算。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項乃就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的差額確認，以資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用以抵銷應課稅溢利時予以確認。倘暫時差額來自商譽或交易時最初確認的對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產的賬面值乃於各結算日進行檢討，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產的金額，則遞延稅項資產須相應減低。遞延稅項按預期於償還債項或將資產變現的期間適用的稅率計算。

遞延稅項須於收益表內扣除或入賬，惟倘遞延稅項與直接於權益表扣除或入賬的項目有關，則遞延稅項亦於權益表處理。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易以其各自的功能貨幣(即有關實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)按交易日期的通行匯率記錄。於各結算日，以外幣為單位的貨幣項目乃按結算日的通行匯率重新換算。以外幣為單位及按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。按外幣計算歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生的匯兌差額，於產生期間在收益表確認，惟組成本公司海外業務的投資淨額部分的貨幣項目所產生的匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃在綜合財務報表的權益表中確認。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，於產生期間在收益表確認，惟重新換算直接在權益表內確認盈虧的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接在權益表中確認。

3. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

就呈報綜合財務報表而言，本集團的海外業務資產及負債均按結算日的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣（即人民幣），而其收入及開支項目乃按年內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額（如有）均確認為股本的獨立部分（匯兌儲備）。該等匯兌差額於出售海外業務的期間在收益表內確認。

由於收購海外業務而產生的商譽及可識別資產的公平值調整乃視作該海外業務的資產及負債，並按結算日的通行匯率換算。所產生的匯兌差額在匯兌儲備確認。

退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，而精算估值於各結算日列賬。精算盈虧若超逾本集團的退休福利責任現值及其資產公平值兩者中較高數額的10%，則該等精算盈虧須按參與該計劃僱員的預期平均餘下工作年期內攤銷。若有關福利經已歸屬予僱員，過往服務成本將即時確認，否則將於參與界定退休福利計劃僱員的未來平均服務年期內以直線法攤銷，直至經修訂福利歸屬予其參加僱員為止。此計算方法產生的任何資產僅限於未確認精算虧損及過往服務成本，加上可動用退款的現值，並減去該計劃的未來供款。

在綜合資產負債表內確認的金額，按界定福利責任的現值，並就未確認的精算盈虧以及未確認的與過往服務有關的退休福利成本作出調整，再減去該計劃資產的公平值計算。此計算方法產生的任何資產僅限於未確認精算虧損及過往服務成本，加上可動用退款的現值，並減去該計劃的未來供款。

政府補助金

概無進一步有關成本的政府補助金，於成為無條件及應收時確認為收入。

收益確認

收益乃按已收及應收代價的公平值計算，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項。

發展作銷售用途的物業收入，如於發展完成前並無安排預售，則於落成後簽訂具約束力的銷售協議時確認。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

落成前根據預售安排預售的物業收入，乃於簽訂具約束力的銷售協議或有關政府機構發出有關已落成證書(以較後者為準)時確認。於此階段前自買家收取的款項以銷售物業的客戶訂金入賬，並作流動負債呈列。

來自經營租賃的租金收入，於各租賃期內按直線法確認。為協商與安排經營租賃產生的初步直接費用加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按直線法確認。

經營服務式公寓產生的收益於提供服務後確認。

物業管理、項目管理及服務費於提供服務的有關期間按適當基準確認。

銷售貨品乃於貨品擁有權的主要風險及回報轉讓予買家時確認，一般為貨品已交付及所有權已轉讓時。

金融資產的利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產的賬面淨值的利率。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用本集團會計政策的重要判斷

在應用本集團會計政策的過程中(詳情見附註3)，本公司董事已於結算日作出以下判斷及估計不明朗因素的主要來源。有關未來的主要假設如涉及導致下個財政年度的資產及負債賬面值有重大調整的重大風險，其討論如下。

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法為準計算。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值，並須對收益表所報盈虧作相應調整。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源 (續)

稅項

誠如附註34所載，於2006年12月31日，為數人民幣61,856,000元(2005年：人民幣37,597,000元)與稅項虧損有關的遞延稅項資產已予確認。遞延稅項資產能否實現主要視乎有否足夠未來可供動用的未來溢利或應課稅臨時差額。本公司董事根據所頒佈或實質頒佈的稅率及法律，以及本集團就遞延稅項資產預期將被動用的未來數年溢利預測的最佳資料釐定遞延稅項資產。本公司董事將於結算日前審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須確認額外收入或導致遞延稅項資產撥回，將於確認或撥回發生期間於收益表內確認。

土地增值稅

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且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，本集團於釐訂土地增值及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計，計提土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對銷售成本及相關所得稅撥備構成影響。

5. 金融工具

a. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款、應收貸款、一家聯營公司欠款、一家共同控制實體欠款、有關連人士欠款、一家附屬公司的一名少數股東欠款、銀行結餘、應付賬款、應付有關連人士款項、應付附屬公司少數股東款項、一家附屬公司的一名少數股東貸款、銀行借貸及票據。有關此等金融工具的詳情於相關附註披露。與此等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、流動資金風險、外匯風險及信貸風險。董事審閱並同意管理各該等風險的政策，有關概要如下。

5. 金融工具 (續)

a. 財務風險管理目標及政策 (續)

外匯風險

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，本集團有部分債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。本集團為減輕外匯風險，已訂立極有效的交叉貨幣利率掉期合約(已獲指定為一種對沖工具)；據此，須於2008年10月償還的美元票據的一半本金已按接近結算日當時的匯率對沖人民幣。有關對沖工具的詳情載於附註36。於2007年1月初，本集團亦作出類似安排，以對沖美元票據的餘下部分。

本集團將繼續檢討該等對沖工具的成效，並於可行及符合成本效益的情況下，或會考慮其他可進一步減低貨幣風險的時機。

現金流量利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮息借貸。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。

本集團將繼續監察現金流量利率風險，並於有需要時可實施有效對沖安排。

信貸風險

本集團的主要金融資產為銀行結餘及現金、應收賬款、應收貸款，以及關連公司欠款，為本集團有關金融資產的信貸風險上限。

本集團的信貸風險主要源於其應收賬款及應收貸款。資產負債表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬備抵，為由本集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶。

流動資金風險

本集團的目標為利用銀行及其他借貸，在資金持續性與靈活性之間取得平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契諾規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

5. 金融工具 (續)

b. 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃按以下方法釐定：

- 具有標準條款及條件並於活躍流通市場買賣的金融資產及金融負債，其公平值乃分別參考市場所報買入賣出價釐定；
- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值按折讓現金流量分析或採用可觀察的現時市場交易所得的價格，根據公認定價模式釐定；及
- 衍生工具的公平值乃採用報價計算。倘未能取得有關報價，非期權衍生工具的公平值則採用折讓現金流量分析及有關的收益率曲線進行估計，而期權衍生工具的公平值乃採用期權定價模式進行估計。

董事認為，在財務報表按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

6. 營業額及分部資料

本年度本集團的營業額分析如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
物業銷售額	4,283,412	603,989
投資物業的已收租金收入	358,239	333,736
經營服務式公寓收入	25,250	24,802
物業管理費	22,166	16,888
其他	40,199	38,383
	4,729,266	1,017,798

業務分部

為便於管理，目前本集團乃分為兩個經營分部－物業發展及物業投資。此等分部為本集團申報其主要分部資料的基準。

主要業務如下：

- 物業發展 — 發展及銷售物業
- 物業投資 — 物業出租

6. 營業額及分部資料 (續)

截至2006年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
營業額				
對外銷售	4,283,412	428,867	16,987	4,729,266
業績				
分部業績	2,395,349	471,083	(9,344)	2,857,088
利息收入				96,253
財務費用				(218,777)
應佔聯營公司溢利				694
衍生金融工具公平值變動的淨虧損				(477,504)
出售附屬公司部分股本權益的收益				582,337
未分類開支淨額				(254,499)
除稅前溢利				2,585,592
所得稅開支				(946,052)
年度溢利				1,639,540
其他資料				
一家共同控制實體欠款撥備	—	—	1,294	1,294
呆壞賬撥備	—	657	—	657
資本增置	4,462,738	134,571	18,147	4,615,456
物業、廠房及設備折舊於綜合收益表扣除	1,698	14,073	10,591	26,362
預付租賃款項撥回於綜合收益表扣除	—	1,112	—	1,112
出售物業、廠房及設備的虧損	74	2,208	1,017	3,299
資產負債表				
資產				
分部資產	13,306,449	6,439,571	61,607	19,807,627
於聯營公司的權益				3,194
未分類企業資產				6,224,424
綜合資產總值				26,035,245
負債				
分部負債	(1,500,350)	(172,638)	(3,490)	(1,676,478)
未分類企業負債				(9,194,035)
綜合負債總額				(10,870,513)

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

6. 營業額及分部資料 (續)

截至2005年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
營業額				
對外銷售	603,989	397,289	16,520	1,017,798
業績				
分部業績	271,112	932,134	(9,733)	1,193,513
利息收入				15,701
財務費用				(166,873)
應佔一家共同控制實體虧損				(52)
衍生金融工具公平值變動的淨虧損				(1,180)
未分類開支淨額				(163,567)
除稅前溢利				877,542
所得稅開支				(331,856)
年度溢利				545,686
其他資料				
一家共同控制實體欠款撥備	—	—	10,143	10,143
呆壞賬撥備	—	984	—	984
資本增置	4,588,144	146,684	21,574	4,756,402
物業、廠房及設備折舊於綜合收益表扣除	282	16,485	6,108	22,875
預付租賃款項撥回於綜合收益表扣除	—	1,112	—	1,112
資產負債表				
資產				
分部資產	9,791,730	6,112,337	36,359	15,940,426
於聯營公司的權益				2,500
未分類企業資產				2,686,022
綜合資產總值				18,628,948
負債				
分部負債	(720,529)	(301,818)	(2,931)	(1,025,278)
未分類企業負債				(12,541,817)
綜合負債總額				(13,567,095)

地域分部

本集團超過90%營業額及經營溢利貢獻來自中國客戶，因此並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產及負債大部分位於中國，因此概無列示本集團資產及負債的地域分部資料。

7. 其他收入

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
利息收入	89,770	15,701
就出售附屬公司股本權益的應收代價的估算利息收入(附註21及44(h)(i))	6,483	—
雜項收入	13,637	9,843
匯兌收益淨額	78,395	44,670
已收地區政府補助	67,605	31,453
出售物業、廠房及設備收益	—	160
	255,890	101,827

8. 衍生金融工具公平值變動的淨虧損

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
認股權證公平值變動的虧損(附註28)	357,349	3,132
高級優先股兌換權公平值變動的虧損(附註35)	143,168	—
提早贖回權公平值變動的收益(附註28)	(23,013)	(1,952)
	477,504	1,180

9. 財務費用

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	212,693	130,959
須於五年內全數償還的應付股東及 一家同系附屬公司款項利息(附註44(h)(i))	1,174	26,306
須於五年內全數償還的應付一家附屬 公司的一名少數股東款項的利息(附註27及44(h)(i))	4,200	4,200
須於五年內全數償還的一家附屬公司 一名少數股東提供的貸款估算利息(附註33及44(h)(i))	9,155	2,948
就購入附屬公司額外權益的應付代價的利息(附註29(b)及44(h)(i))	31,765	—
可轉換可贖回優先股利息	273,102	296,398
票據利息	322,204	73,144
其他財務費用	7,996	9,036
	862,289	542,991
減：發展中物業的資本化金額	(643,512)	(376,118)
	218,777	166,873

本集團於截至2006年12月31日止年度由一般借貸資本化的借貸成本，按認可資產開支約12%(2005年：12%)資本化比率計算。

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

10. 所得稅開支

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期稅項		
— 年度撥備	166,525	115,355
— 上一年度撥備不足	17,427	—
	183,952	115,355
遞延稅項	762,100	216,501
	946,052	331,856

本集團各公司年內的應課稅溢利按適用所得稅率33%就中國企業所得稅作出撥備。

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關遞延稅項的詳情載於附註34。

年內稅項支出與綜合收益表上除稅前溢利的對賬如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
除稅前溢利	2,585,592	877,542
按稅率33%計算中國企業所得稅	853,245	289,589
應佔聯營公司溢利的稅務影響	(229)	—
不可用作扣稅開支的稅務影響	322,658	66,737
不用課稅收入的稅務影響	(252,385)	(5,186)
未確認稅務虧損的稅務影響	12,783	25,365
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(4,103)	(10,473)
確認以往未確認稅務虧損產生遞延稅項資產的稅務影響	(3,344)	(34,176)
上一年度撥備不足	17,427	—
年度稅項支出	946,052	331,856

11. 年度溢利

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年度溢利已於扣除(計入)下列項目後得出：		
呆壞賬撥備	657	984
一家共同控制實體欠款撥備	1,294	10,143
核數師酬金	5,750	3,950
折舊及預付租賃款項撥回：		
物業、廠房及設備折舊	27,748	24,741
減：發展中物業的資本化金額	(1,386)	(1,866)
	26,362	22,875
預付租賃款項撥回	117,858	66,784
減：發展中物業的資本化金額	(116,746)	(65,672)
	1,112	1,112
	27,474	23,987
出售物業、廠房及設備的虧損	3,299	—
員工成本		
董事酬金	28,736	22,740
其他員工成本		
退休福利成本以外的員工成本	166,787	142,387
退休福利成本	14,599	12,975
總員工成本	210,122	178,102
減：發展中物業的資本化金額	(64,334)	(100,452)
	145,788	77,650
待售物業成本確認為開支	1,552,401	306,330
經營租賃的租金收費	24,054	20,237

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

12. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

董事

已付及應付本公司董事的酬金如下：

董事姓名	附註	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	與表現掛鈎 的獎金 人民幣千元	退休 福利成本 人民幣千元	2006年 總計 人民幣千元	2005年 總計 人民幣千元
羅康瑞先生		—	13	—	—	13	56
王英偉先生		—	6,885	4,098	414	11,397	13,448
夏達臣先生		—	3,036	3,074	—	6,110	1,668
龐約翰爵士	(a)	97	—	—	—	97	—
梁振英議員	(a)	182	—	—	—	182	—
鄭維健博士	(a)	130	—	—	—	130	—
馮國綸博士	(a)	242	—	—	—	242	—
白國禮教授	(a)	303	—	—	—	303	—
麥卡錫·羅傑博士	(a)	242	—	—	—	242	—
邵大衛先生	(a)	182	—	—	—	182	—
王克活先生	(b)	—	3,381	3,074	232	6,687	5,698
許誠新先生	(b)	—	1,973	1,025	153	3,151	1,282
李凱倫女士	(c)	—	—	—	—	—	588
2006年總計		1,378	15,288	11,271	799	28,736	22,740
2005年總計		—	11,626	10,099	1,015	22,740	

附註：

- (a) 獨立非執行董事
- (b) 已於年內辭任的執行董事，仍擔任主要管理層
- (c) 已於年內辭任的非執行董事

本集團五名最高薪酬僱員中，四名(2005年：兩名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下一名(2005年：三名)的酬金如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
薪金、與表現掛鈎的獎金及津貼	6,665	7,278
退休福利成本	145	174
	6,810	7,452

12. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員 (續)

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2006年 僱員數目	2005年 僱員數目
酬金範圍		
2,000,001港元至2,500,000港元	—	3
6,500,001港元至7,000,000港元	1	—
	1	3

13. 擬派股息

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
2006年擬派末期股息每股0.06港元(相等於人民幣0.0593元)	248,065	—

董事建議派發2006年末期股息每股普通股0.06港元(相等於人民幣0.0593元)(2005年：無)，惟須待本公司股東在即將舉行的股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃以下列數據為準：

盈利

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股權持有人應佔年度溢利	1,145,797	379,962
潛在攤薄普通股的影响：		
於綜合收益表扣除的可轉換可贖回優先股的利息	3,704	62,537
高級優先股轉換權公平值變動的虧損	143,168	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,292,669	442,499

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

14. 每股盈利 (續)

股份數目

	2006年 千股	2005年 千股
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	2,405,144	1,725,476
潛在攤薄普通股的影响：		
可轉換可贖回優先股	1,002,775	1,147,756
認股權證(附註a)	—	23,066
太平橋買賣協議的額外代價(附註44(f))	—	272,000
瑞虹新城買賣協議的額外代價(附註44(g))	1,929	35,200
用以計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	3,409,848	3,203,498

附註：

- (a) 計算每股攤薄盈利時，並無假設本公司的未行使認股權證獲行使，因其行使會導致從持續經營所得的每股溢利增加。
- (b) 截至2005年12月31日止年度已發行普通股的加權平均數乃經於2006年5月進行普通股分拆影響而作出追溯調整。

15. 投資物業

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
按公平值		
年初	5,877,300	5,142,247
添置	104,322	128,488
轉撥自預付租賃款項及發展中物業(附註17及18)	78,429	—
在綜合收益表確認的公平值增值	144,849	606,565
年末	6,204,900	5,877,300

投資物業全部均位於中國，為中／長期租賃。所有投資物業均已根據經營租賃出租。

本集團於2006年12月31日及2005年12月31日的投資物業公平值由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師卓德萊坊測計師行有限公司(前稱卓德測計師行有限公司)進行估值後得出；該估值師具備合適資格，最近曾在相關地點的類似物業進行估值。估值乃遵照香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值標準第一版，按收入淨額資本化而釐定。

本集團所有為賺取租金而根據經營租賃持有的投資物業乃分類為投資物業，並以公平值模式入賬。

16. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
按成本值				
於2005年1月1日	116,583	287	63,641	180,511
收購一家附屬公司	—	—	3,771	3,771
添置	17,480	246	26,087	43,813
出售	—	—	(1,331)	(1,331)
於2005年12月31日	134,063	533	92,168	226,764
匯兌調整	(51)	—	(5)	(56)
添置	16,628	27	34,977	51,632
出售	—	(143)	(25,016)	(25,159)
於2006年12月31日	150,640	417	102,124	253,181
累計折舊				
於2005年1月1日	10,361	151	24,471	34,983
收購一家附屬公司	—	—	184	184
本年度折舊	6,166	70	18,505	24,741
於出售時對銷	—	—	(1,150)	(1,150)
於2005年12月31日	16,527	221	42,010	58,758
本年度折舊	6,872	87	20,789	27,748
於出售時對銷	—	(113)	(21,477)	(21,590)
於2006年12月31日	23,399	195	41,322	64,916
賬面值				
於2006年12月31日	127,241	222	60,802	188,265
於2005年12月31日	117,536	312	50,158	168,006

上述物業、廠房及設備(不包括樓宇)項目經計及其剩餘價值後以直線法計算折舊，每年折舊率如下：

廠房及機器	10 - 25%
傢俱、裝置、設備及汽車	20 - 33%

樓宇乃於樓宇的50年估計可使用年期以直線法計算折舊，倘可使用年期較短，則指樓宇所在的租賃土地的年期計算折舊。

所有樓宇均位於中國。

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

17. 預付租賃款項

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初	2,664,625	854,974
添置	1,194,978	1,876,435
轉撥至投資物業(附註15)	(31,299)	—
本年度撥回(附註11)	(117,858)	(66,784)
年末	3,710,446	2,664,625

預付租賃款項成本指支付予中國政府的金額，租期介乎40至70年。

18. 發展中物業

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
按成本值		
年初	6,370,939	3,999,855
匯兌調整	(927)	(557)
添置	3,264,524	2,707,666
資本化預付租賃款項撥回至發展中物業(附註11)	116,746	65,672
轉撥至投資物業(附註15)	(47,130)	—
轉撥至待售物業	(3,195,057)	(401,697)
年末	6,509,095	6,370,939
用作申報的賬面值分析：		
非即期	1,759,836	1,126,833
即期	4,749,259	5,244,106
	6,509,095	6,370,939

所有發展中物業均位於中國。

於2006年12月31日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣4,133,483,000元(2005年：人民幣2,893,233,000元)指預期於結算日後超過十二個月方告落成及可供出售的物業的賬面值。

19. 於聯營公司的權益／應收一家聯營公司欠款

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
投資成本，非上市 應佔收購後溢利	2,500 694	2,500 —
	3,194	2,500
一家聯營公司欠款	1,758	1,821

於2006年12月31日，本集團聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	法定實體形式	註冊成立 ／註冊及經營地點	本集團持有 已發行普通股本／ 註冊股本面值比例	主要業務
新昌瑞安物業管理(上海)有限公司	有限公司	香港	50%	投資控股
上海淞滬公共交通樞紐建設 發展有限公司	中外合營企業	中國	25%	交通系統發展

附註：由於本集團有權委任新昌瑞安物業管理(上海)有限公司五名董事中的兩名董事，因此對該公司有重大影響力。

一家聯營公司欠款為無抵押、免息及按要求償還。

20. 於一家共同控制實體的權益／一家共同控制實體欠款

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
投資成本，非上市 應佔收購後虧損	52 (52)	52 (52)
	—	—
一家共同控制實體欠款 減：撥備	11,437 (11,437)	10,143 (10,143)
	—	—

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

20. 於一家共同控制實體的權益／一家共同控制實體欠款 (續)

於2006年12月31日，本集團共同控制實體的資料如下：

聯營公司名稱	法定實體形式	註冊成立 ／註冊及經營地點	本集團持有 已發行普通股本／ 註冊股本面值比例	主要業務
Crystal Jade Food and Beverage (Hangzhou) Limited	有限公司	香港	50%	投資控股

一家共同控制實體欠款為無抵押、免息及按要求償還。

21. 應收賬款、按金及預付款項

即期應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
貿易應收賬款		
尚未到期	189,904	9,021
30日內	52,588	5,266
31 - 60日	12,230	1,910
61 - 90日	3,710	1,656
90日以上	32,608	3,667
	291,040	21,520
出售附屬公司部分股本權益的應收代價(附註a)	388,914	—
遷置費用的預付款項	617,338	600,867
按金、其他預付款項及應收款項	146,716	56,360
	1,444,008	678,747
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
非即期應收賬款包括以下項目：		
銷售物業的應收款項(附註b)	113,587	—
遞延租金應收款項	33,320	33,214
	146,907	33,214

21. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期清償的物業銷售產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期清償的應收租金。

附註：

- (a) 該等款項為無抵押、免息及按附註38載列的條款償還，並以實際年利率8厘按經攤銷成本列賬。
- (b) 該款項為無抵押及須於2010年12月31日或之前償還，並按以下方法支付利息：
 - (i) 由2007年1月1日至2007年12月31日，整筆款項均免息
 - (ii) 由2008年1月1日至2008年12月31日，一半款項免息，餘款則按年利率5厘計息
 - (iii) 由2009年1月1日至2009年12月31日，整筆款項均按一般年利率6厘計息
 - (iv) 由2010年1月1日至2010年12月31日，整筆款項均按一般年利率8厘計息

該款項以實際年利率8厘按經攤銷成本列賬。

22. 已抵押銀行存款／銀行結餘

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。人民幣367,791,000元(2005年：人民幣1,619,000元)的存款已為獲得長期銀行貸款而抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按介乎0.7厘至5.0厘的市場利率計息。已抵押銀行存款按固定利率0.72厘至5.1厘計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

23. 應收貸款

貸款以人民幣列值，為無抵押、按年利率5.022厘計息及須於2007年6月26日償還。

24. 存貨

該金額指以成本入賬的製成品。

25. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業均按成本列賬。

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

26. 有關連人士欠款／應付有關連人士款項

有關連人士欠款／應付有關連人士款項的資料如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
以下人士欠款：		
— 股東	777	103,176
— 同系附屬公司	69,496	57,241
— 本公司一名董事擁有實益權益的公司(附註)	4,382	3,636
— 一名董事	10,675	—
— 主要管理層的近親	14,594	—
有關連人士欠款	99,924	164,053
應付下列人士款項：		
— 股東	19,451	18,346
— 同系附屬公司	53,355	119,656
應付有關連人士款項	72,806	138,002

附註：本公司董事羅康瑞擁有此關連公司的實益權益。

一名董事及主要管理層近親的欠款指根據有關買賣協議的條款已到期清償的物業銷售產生的應收款項。關連公司欠款／應付關連公司款項餘款為無抵押、免息及按要求償還。

27. 附屬公司少數股東欠款／應付附屬公司少數股東款項

於2006年12月31日，除應付一家附屬公司一名少數股東的款項人民幣84,000,000元(2005年：人民幣84,000,000元)為按年利率5厘(2005年：5厘)計息外，其餘款項均為無抵押、免息及應要求償還。

28. 票據及認股權證

於2005年10月12日，本公司(作為認股權證發行人)與本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「票據發行人」)發行1,750份A級單位及2,000份B級單位(統稱為「單位」)。每份A級單位包括一份本金額為100,000美元的票據及1,071份認股權證，而每份B級單位包括一份本金額為100,000美元的票據及1,000份認股權證。票據及認股權證於發行日期後可即時分開發售。

票據主要條款

該等票據為：

- (a) 票據發行人的般無抵押責任；
- (b) 票據特別指明所附帶的付款權利為對票據發行人任何現有及日後付款責任的優先權；
- (c) 與票據發行人所有其他無抵押、非從屬債項有同等的付款權(惟須受限於根據適用法律該等非從屬債項的任何優先權)；及
- (d) 實質上從屬於票據發行人附屬公司的所有現有及日後責任。

該等票據按年利率8.5厘計息，每半年於期末支付及將於2008年10月12日到期(提早贖回除外)。

票據發行人可選擇按相等於下文所載本金額百分比加直至贖回日期應計及未付利息的贖回價購回部分及全部票據(倘為於下文所示各年度10月12日起開始的12個月期間內贖回)：

各年度12個月期間開始	百分比
2005年	108.50%
2006年	104.25%
2007年	100.00%

28. 票據及認股權證 (續)

認股權證的主要條款

各認股權證：

- (a) 於2007年6月30日、2007年12月31日、2008年6月30日或2008年10月12日可行使，或於合資格首次公開發售(定義見認股權證協議)，認股權證於合資格首次公開發售日期或之後任何時間均可行使；
- (b) 倘於合資格首次公開發售前行使，持有人則可於行使時自本公司收取一筆現金，金額相等於按每股股份0.01美元行使價，本公司若干已繳足及毋須課稅普通股的公平值(定義見認股權證協議第6.01(g)節)，相等於X(定義見認股權證協議第4.01(k)節)；惟須按認股權證協議訂明的若干情況作出調整。
- (c) 倘於合資格首次公開發售日期或之後任何時間行使，持有人可於行使時自本公司收取一筆現金，金額相等於按每股股份0.01美元行使價，本公司若干已繳足及毋須課稅普通股的公平值，相等於Y(定義見認股權證協議第4.01(k)節)，惟須按認股權證協議訂明的情況作出調整；惟倘本公司向認股權證發行或交付股份毋須受任何普通股持有人先決條件所規限，而每股股份的行使價等於或大於每股普通股面值，則本公司可全權以交付普通股代替現金。

發行該單位已收的所得款項淨額包括以下需根據國際會計準則第32號及國際會計準則第39號分開作會計處理的部分：

- (a) 票據指以合約釐定按可資比較信貸狀況及根據相同條款提供大致上相同現金流量但並無轉換權的工具，當時於市場上的利率折現未來現金流量的現值。

於有關期間，利息乃按自該單位發行後於有關期間票據約12厘的實際利率計算。

- (b) 認股權證指轉換權的公平值。
- (c) 於2005年10月12日至2008年10月11日止期間，發行人可選擇提早贖回所有或部分票據。

28. 票據及認股權證 (續)

	票據 人民幣千元	認股權證 人民幣千元	提早贖回權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2005年10月12日，按發行價發行的 3,750個單位(扣除發行成本)	2,771,086	228,376	(5,128)	2,994,334
匯兌調整	(188)	(34)	22	(200)
本年度收取利息	73,144	—	—	73,144
本年度已付利息	(56,231)	—	—	(56,231)
公平值變動的虧損(收益)(附註8)	—	3,132	(1,952)	1,180
於2005年12月31日	2,787,811	231,474	(7,058)	3,012,227
匯兌調整	(109,552)	(5,539)	242	(114,849)
本年度收取利息	322,204	—	—	322,204
本年度已付利息	(238,339)	—	—	(238,339)
公平值變動的虧損(收益)(附註8)	—	357,349	(23,013)	334,336
年內行使	—	(583,284)	—	(583,284)
於2006年12月31日	2,762,124	—	(29,829)	2,732,295

根據於2006年8月有關本公司、JPMorgan Chase Bank, N.A. (作為認股權證代理人)與JPMorgan Bank Luxembourg S.A. (作為註冊處)於2005年10月12日訂立的認股權證協議的修訂協議，倘根據香港合資格首次公開發售(定義見協議)刊發招股章程，則本公司所有認股權證將視為於投資者根據香港合資格首次公開發售獲配發普通股同日自動獲行使，而持有人毋須交付認股權證或任何行使通知或就認股權證支付行使價，而認股權證股份將於同日自動獲行使時發行及配發。於2006年10月4日，所有認股權證已自動行使，並兌換為本公司107,370,582股普通股。

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

29. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應付賬款賬齡分析：		
貿易應付賬款		
尚未到期	721,649	399,064
30日內	14,366	24,419
31-60日	—	308
	736,015	423,791
應付保留工程款項(附註a)	75,986	95,953
契稅應付款項、應付營業稅及其他應付稅項	673,375	323,770
物業銷售的已收按金及預收款項	20,018	12,340
投資物業租金的已收按金及預收款項	124,210	110,280
收購附屬公司的額外權益的應付代價(附註b)	—	625,970
其他應付款項及應計費用	123,274	147,369
	1,752,878	1,739,473

附註：

- (a) 預期保留工程款項根據各合約於保留期到期時獲償還。
- (b) 該款項為無抵押、按倫敦銀行同業拆息加150個基點計息及已於本年度全數償還。

30. 銀行借貸

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
須於以下期間內償還		
— 1年內或應要求	1,683,314	2,657,022
— 1年以上，但不超過2年	286,863	596,000
— 2年以上，但不超過5年	1,744,771	666,794
	3,714,948	3,919,816
減：流動負債下於一年內到期的款項	(1,683,314)	(2,657,022)
於一年後到期的款項	2,031,634	1,262,794
以貨幣分類的銀行貸款分析：		
以港元為單位(附註a)	2,183,348	2,497,098
以人民幣為單位(附註b)	1,531,600	1,422,718
	3,714,948	3,919,816

30. 銀行借貸 (續)

附註：

(a) 以港元為單位的銀行貸款按以下年利率計息：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
港元同業拆息(「HIBOR」)加0.8厘	1,120,708	1,185,942
HIBOR加0.6125厘	618,877	579,358
HIBOR加0.875厘	443,763	—
HIBOR加0.725厘	—	606,798
中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明利率的90%	—	125,000
	2,183,348	2,497,098

(b) 以人民幣為單位的銀行貸款按以下年利率計息：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明利率的90%	186,600	201,410
中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明利率的97.8%	470,000	470,000
中國頒佈的6個月人民幣基本借貸利率	875,000	—
中國人民銀行(「中國人民銀行」)訂明利率	—	106,308
按浮動利率計息	—	595,000
以4.698厘計息	—	50,000
	1,531,600	1,422,718

(c) 貸款結餘以浮動利率(初始時定於年利率6.6厘)計息。倘於貸款期內，中國人民銀行調整其利率政策，適用利率為6.5厘的部分將按比例作出相應調整，而新利率將自中國人民銀行調整利率政策後的月份開始採用。

於結算日的銀行貸款由附註40所載的資產抵押作抵押。

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

31. 股本

於2006年5月，本公司通過一項決議案將本公司法定及已發行股本中每股普通股0.01美元的面值分拆為四股每股面值0.0025美元的普通股（「股份分拆」）。此外，本公司透過額外增設8,000,000,000股每股面值0.0025美元的新增普通股增加法定股本。綜合財務報表有關本公司股份及每股金額的提述已就股份分拆進行重列。

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	美元	股份數目	美元
每股面值0.025美元的普通股（於股份分拆後）				
於2005年1月1日	4,000,000,000	10,000	1,724,000,000	4,310
發行股份（附註42(g)）	—	—	23,466,668	59
於2005年12月31日	4,000,000,000	10,000	1,747,466,668	4,369
於2006年5月20日的增幅	8,000,000,000	20,000	—	—
向滙豐投資者發行股份（附註a）	—	—	145,009,345	363
於配發及公開發售時發行股份（附註b）	—	—	671,874,600	1,680
於兌換可轉換可贖回優先股時發行股份（附註35）	—	—	1,229,642,644	3,074
於行使認股權證時發行股份（附註28）	—	—	107,370,582	268
發行股份（附註42(f)及(g)）	—	—	283,733,332	709
於2006年12月31日	12,000,000,000	30,000	4,185,097,171	10,463

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
在綜合資產負債表顯示為	84,415	36,164

附註：

- (a) 根據本公司與HSBC Securities Investments (Asia) Limited（滙豐投資者）於2006年6月4日訂立的協議，本公司向滙豐投資者按每股普通股5.35港元發行145,009,345股每股面值0.0025美元的普通股，總現金代價為100,000,000美元。
- (b) 於2006年10月4日，本公司以配售及公開發售的方式進行首次公開發售，按每股5.35港元發行556,000,000股每股面值0.0025美元的新普通股，以換取現金。

於2006年10月11日，本公司行使超額配股權，按每股5.35港元發行115,874,600股每股面值0.0025美元的新普通股，以換取現金。

所有於年內發行的股份與其他已發行的股份在所有方面均享有同等權利。

32. 其他儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司合共股本及股份溢價面值的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後視為少數股東應佔溢利轉換；及
- (iii) 於2004年集團重組後自一名少數股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額。

(b) 特別儲備指自少數股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售附屬公司或與該項資產有關的附屬公司出售該資產時（以較早發生者為準）於收益表確認。

截至2006年12月31日止年度，附屬公司出售與其有關的資產時將金額人民幣22,893,000元撥回綜合收益表。

(c) 其他儲備包括：

- (i) Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司於2004年豁免應付的人民幣483,330,000元，該金額相當於原本已由瑞安投資有限公司的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司支付的，並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 誠如附註33所載於2005年一家附屬公司的一名少數股東的免息貸款於初步確認時的公平值調整產生的出資人民幣20,464,000元。
- (iii) 因保留溢利撥充資本作為中國一家附屬公司的註冊資本所產生的儲備人民幣99,000,000元。

33. 一家附屬公司的一名少數股東貸款

該金額為無抵押、免息，並須以每期人民幣100,000,000元分兩期於2008年3月31日及2009年3月31日償還。該金額按攤銷成本以實際年利率5.27厘（2005年：5.27厘）入賬。於初步確認時的公平值調整人民幣29,234,000元已計入權益表。

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

34. 遞延稅項資產／負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項(資產)負債及有關變動：

	加速稅項折舊 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	確認銷售及 相關銷售成本 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
於2005年1月1日	71,098	926,319	(25,664)	—	39,394	1,011,147
年內於收益表扣除(計入)	41,521	200,926	(11,933)	—	(14,013)	216,501
於2005年12月31日	112,619	1,127,245	(37,597)	—	25,381	1,227,648
年內於收益表扣除(計入)	42,752	47,800	(24,259)	698,492	(2,685)	762,100
年內於儲備扣除	—	—	—	—	40,449	40,449
於2006年12月31日	155,371	1,175,045	(61,856)	698,492	63,145	2,030,197

在資產負債表的呈報上，若干遞延稅項資產(負債)已作抵銷。下文為用作財務申報的遞延稅項資產結餘分析：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
遞延稅項資產	(4,439)	(94,260)
遞延稅項負債	2,034,636	1,321,908
	2,030,197	1,227,648

於結算日，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣288,726,000元(2005年：人民幣199,044,000元)。已就稅項虧損人民幣187,443,000元(2005年：人民幣113,930,000元)確認遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣101,283,000元(2005年：人民幣85,114,000元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下截至12月31日止年度屆滿：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
2007年	1,285	1,285
2008年	5,110	5,110
2009年	14,622	14,899
2010年	41,530	63,820
2011年	38,736	—
	101,283	85,114

35. 可轉換可贖回優先股

法定：

	次級優先股	股份數目 高級優先股	總計	每股面值 0.01美元的 次級優先股 千美元	每股面值 0.01美元的 高級優先股 千美元	總計 千美元
於2005年1月1日及 2005年12月31日	220,000,000	180,000,000	400,000,000	2,200	1,800	4,000
於兌換已發行優先股 為普通股時註銷	(220,000,000)	(180,000,000)	(400,000,000)	(2,200)	(1,800)	(4,000)
於2006年12月31日	—	—	—	—	—	—

已發行及繳足：

	次級優先股	股份數目 高級優先股	總計	每股面值 0.01美元的 次級優先股 人民幣千元	每股面值 0.01美元的 高級優先股 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2005年1月1日的結餘	137,500,000	112,500,000	250,000,000	1,139,017	931,922	2,070,939
於2005年5月20日發行	55,000,000	45,000,000	100,000,000	447,447	366,093	813,540
於2005年6月20日發行	27,500,000	22,500,000	50,000,000	223,724	183,046	406,770
於2005年12月31日 的結餘	220,000,000	180,000,000	400,000,000	1,810,188	1,481,061	3,291,249
年內兌換	(220,000,000)	(180,000,000)	(400,000,000)	(1,810,188)	(1,481,061)	(3,291,249)
於2006年12月31日 的結餘	—	—	—	—	—	—

以上所有次級優先股及高級優先股均是以每股1美元發行。

於2006年1月，本公司接獲可轉換可贖回優先股持有人的通知，將10,000,000股每股面值0.01美元的高級優先股兌換為8,115,547股每股面值0.01美元的普通股（其後於2006年5月分拆為32,462,188股每股面值0.0025美元的普通股）。普通股已於2006年3月發行。

於2006年10月4日，所有當時的次級優先股及剩餘的高級優先股已根據本公司的公司章程細則條文兌換為1,197,180,456股每股面值0.0025美元的普通股；有關條文規定，所有優先股於涉及合資格首次公開發售（定義見本公司的公司章程細則）的本公司證券於一證券交易所首次上市日期後須兌換為普通股。

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

35. 可轉換可贖回優先股 (續)

根據本公司於2006年6月6日通過的決議案，待兌換次級優先股及高級優先股而發行普通股後，所有次級優先股及高級優先股應佔的法定但未發行股本(包括因兌換產生的次級優先股及高級優先股應佔的法定但未發行股本)已作註銷。

可轉換可贖回優先股的變動如下：

	負債部分 人民幣千元	股本部分 人民幣千元	高級優先股 的兌換權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2005年1月1日	1,743,213	266,572	—	2,009,785
匯兌調整	(38,348)	—	—	(38,348)
	1,704,865	266,572	—	1,971,437
於2005年5月20日發行的可轉換可贖回優先股	708,491	105,049	—	813,540
於2005年6月20日發行的可轉換可贖回優先股	355,845	50,925	—	406,770
已收所得款項淨額	1,064,336	155,974	—	1,220,310
年內收取利息	296,398	—	—	296,398
年內已付利息	(190,363)	—	—	(190,363)
於2005年12月31日	2,875,236	422,546	—	3,297,782
匯兌調整	(70,334)	—	—	(70,334)
年內收取利息	273,102	—	—	273,102
年內已付利息	(112,290)	—	—	(112,290)
公平值變動(附註8)	—	—	143,168	143,168
年內兌換	(2,965,714)	(422,546)	(143,168)	(3,531,428)
於2006年12月31日	—	—	—	—

35. 可轉換可贖回優先股 (續)

該等優先股的主要條款如下：

兌換

(i) 強制性兌換：

本公司根據本公司的公司章程細則向優先股的持有人發出通知，可要求將所有優先股兌換為普通股，惟(a)兌換日期須為2004年5月31日後至少18個月；及(b)兌換僅於涉及合資格首次公開發售(定義見本公司的公司章程細則)的本公司證券於一證券交易所首次上市日期(並非之前)後或當時已發行優先股的持有人可能批准的較早日期方會生效，則屆時所有優先股將在本公司或本公司成員公司並無作出任何進一步行動的情況下，自動兌換為根據當時有效的兌換率釐定的繳足普通股數目。

(ii) 選擇性兌換：

(a) 優先股持有人擁有選擇權於優先股配發日期後隨時兌換為根據當時有效的兌換率釐定的入賬列為繳足普通股數目，而毋須支付任何額外的相關代價；及

(b) 根據協議(見附註44(a))，本公司擁有選擇權，於本公司發出催繳股本的日期起計滿六十日的任何時間，倘優先股持有人將繼續無力履行認購該催繳股本項下的額外優先股的責任，而有關持有人將認購的優先股不得由本公司的其他成員公司認購，則兌換為根據當時有效的兌換率釐定的入賬列為繳足普通股數目。

(iii) 兌換價：

次級優先股及高級優先股分別按初步兌換價1.07美元及1.35美元兌換為普通股。兌換價可根據本公司的公司章程細則而予以調整。於本公司普通股作股份分拆後，次級優先股及高級優先股的兌換價已按照本公司的公司章程細則予以調整。

(iv) 倘高級優先股獲強制性兌換，有權進行強制性兌換的高級優先股持有人的普通股的數目上限，為就持有人投資有關高級優先股而向持有人提供的內部回報率27.5厘的普通股數目，該數目乃根據香港公認財務慣例計算，而上述轉換產生的普通股須以本公司股份根據首次公開發售可供認購時的價格進行估值。

35. 可轉換可贖回優先股 (續)

贖回

(i) 次級優先股

- (a) 持有人可於2009年5月31日前任何時間，以書面通知要求本公司以不少於100,000股股份的倍數於2010年5月31日贖回所有或部分股份；
- (b) 倘根據該等協議宣佈出現違約事件(定義見該等協議)情況，則最少擁有當時已發行次級優先股70%的持有人可以書面通知要求本公司於書面通知日期起計六個月內贖回所有或部分股份；及
- (c) 在上文第(i)(a)及(i)(b)點以及強制性兌換的規限下，本公司須於2011年5月31日贖回所有當時已發行的次級優先股。

本公司應付的贖回價將為任何欠款或計至相關贖回日期的次級優先股應付現金股息的應計費用總和，加次級優先股發行價、加相等於以截至相關贖回日期已發行次級優先股總數除以股本參與(定義見本公司的公司章程細則)產生的溢價。

(ii) 高級優先股

- (a) 持有人可於2008年5月31日前任何時間，以書面通知要求本公司以不少於100,000股股份的倍數於2009年5月31日贖回所有或部分股份；
- (b) 倘根據該等協議宣佈出現違約事件(定義見該等協議)情況，則最少擁有當時已發行高級優先股70%的持有人可以書面通知要求本公司於書面通知日期起計六個月內贖回所有或部分股份；及
- (c) 在上文第(ii)(a)及(ii)(b)點以及強制性兌換的規限下，本公司須於2011年5月31日贖回所有當時已發行的次級優先股。

本公司應付的贖回價將為任何欠款或計至相關贖回日期的高級優先股應付現金股息及累計股息的應計費用總和，加高級優先股發行價、加相等於以截至相關贖回日期已發行高級優先股總數除以股本參與(定義見本公司的公司章程細則)產生的溢價。採用折現系數(定義見本公司的公司章程細則)之前，高級優先股投資帶給其持有人的整體回報(包括股本參與)上限為內部回報率27.5厘。

35. 可轉換可贖回優先股 (續)

股息

- (i) 次級優先股授權其持有人自次級優先股發行日期起，以發行價年利率7厘收取固定累計優先現金股息，每半年支付一次，且支付次序較普通股之股息優先。
- (ii) 高級優先股授權其持有人以下權利：
 - (a) 高級優先股自發行日期起以發行價按年利率7.5厘計算，並須每半年派付的固定累計優先現金股息；及
 - (b) 高級優先股自發行日期起以發行價按年利率7.5厘計算，並須於贖回日期派付的固定累計優先現金股息。

高級優先股的現金股息較普通股及次級優先股享有優先獲派股息的權利。

自發行可轉換可贖回優先股收取的所得款項淨額，包括以下須根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」獨立作會計處理的部分：

- (a) 債務部分指市場以當時利率折現至以相同條款提供大致上相同現金流量但並無轉換權的可資比較信貸地位工具的合約釐定未來現金流量現值。

於有關年度收取的利息，自可轉換可贖回優先股發行當時起以有關年度的債務部分按實際利率約12厘（2005年：12厘）計算。

- (b) 股本部分指所附設可將本公司負債轉換為股本的轉換權的公平值。

- (c) 附設衍生工具，包括：

- (i) 分別就次級優先股及高級優先股而言，持有人將贖回日期由2010年5月31日順延至2011年5月31日及由2009年5月31日順延至2011年5月31日的選擇權。
- (ii) 贖回次級優先股及高級優先股後本公司須支付的溢價，相等於股本參與（定義見本公司公司章程細則第3B.22條及第3A.22條）除以直至贖回日期已發行的次級／高級優先股總數所得出的金額。就高級優先股而言，採用折現系數（定義見本公司的公司章程細則第3A.22條）之前，高級優先股投資帶給其持有人的整體回報（包括股本參與）上限為內部回報率27.5厘。

本公司董事認為，附設衍生工具於2005年12月31日及2006年10月4日（即所有發行在外優先股獲兌換的日期）的公平值為零。

35. 可轉換可贖回優先股 (續)

- (d) 於高級優先股強制性兌換的情況下，將有權進行強制性兌換的高級優先股持有人的普通股的數目上限，為就持有人投資有關高級優先股而向持有人提供的內部回報率27.5厘的普通股數目，該數目根據香港公認財務慣例計算，而上述轉換產生的普通股須以本公司股份根據首次公開發售可供認購時的價格進行估值。

高級優先股份的具上限兌換權須以發行本公司股份方式支付，而該等股份於2005年1月1日或2005年12月31日的公平值無法可靠計算。

於2006年10月4日(所有發行在外高級優先股獲兌換的日期)，兌換權的公平值為人民幣143,168,000元。

36. 衍生金融工具指定為對沖工具

於2006年12月31日，本集團擁有未到期交叉貨幣掉期，據此根據名義金額187,500,000美元按固定年利率8.5厘收取利息、根據名義金額1,467,000,000人民幣按固定年利率5.2厘支付利息及於到期時交換本金。本集團指定以交叉貨幣掉期對沖與本集團發行票據有關的貨幣波動所產生的現金流量。交叉貨幣掉期的條款經商討後符合票據的條款。

於2006年12月31日，由交叉貨幣掉期產生的公平值虧損人民幣7,657,000元已在權益表遞延，預期將於結算日後的未來22個月多個日期(預期票據的利息及本金結算的期間)撥回收益表。

37. 收購附屬公司

於2005年7月11日，本集團收購Chinalink Capital Limited及菲亞有限公司的全部股本權益，兩間公司共同受Shui On Company Limited控制，現金代價共計人民幣5,000元。收購以上附屬公司以合併合計原則作會計處理。

	人民幣千元
收購負債淨值：	
物業、廠房及設備	3,587
存貨	154
銀行結餘及現金	2,495
應收賬款、按金及預付款項	1,266
應付賬款及應計費用	(2,024)
應付有關連人士款項	(23,585)
可識別負債淨值	(18,107)
因收購附屬公司視作向一名股東作出的分派	18,112
總代價，以現金償付	5
收購產生的現金流量淨額：	
已付現金代價	(5)
已收購現金及現金等同項目	2,495
	2,490

38. 出售附屬公司的權益

根據Shui On Development (Holding) Limited (「Shui On Development」) (作為賣方) 與獨立第三方 (作為買方) 於2006年9月1日訂立的買賣協議，Shui On Development同意向買方出售Score High Limited (本公司當時的全資附屬公司) 已發行股本的9.9%。出售股本權益的代價人民幣503,382,000元分兩期以美元支付。第一期合共人民幣352,367,000元已於2006年11月15日支付，而第二期合共人民幣151,015,000元須於2007年6月30日或之前支付。

根據Shui On Development (作為賣方) 與本公司優先股股東 (作為買方) 於2006年9月9日訂立的買賣協議，Shui On Development同意根據協議的條款及條件，向買方再出售本公司當時的全資附屬公司Score High Limited已發行股本9.9%。出售股本權益的代價人民幣503,382,000元須分三期以美元支付。第一期合共人民幣251,691,000元已於2006年11月15日支付，而第二期合共人民幣75,507,000元亦已於2007年3月31日支付，第三期餘額合共人民幣176,184,000元則須於2007年6月30日或之前支付。

上述收購產生的收益人民幣582,337,000元 (已扣除就2007年3月31日及2007年6月30日到期的代價初步確認的公平值調整人民幣20,274,000元) 已在截至2006年12月31日止年度的綜合收益表上確認。

39. 公積金及退休金計劃

香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例而於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃由本集團於2004年成立。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前為該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉撥至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

強積金計劃

參加強積金計劃的成員按其有關收入百分之五向強積金計劃作出供款，而本集團的僱主供款則介乎僱員薪金的百分之五至百分之十，視乎僱員任職本集團的年期而定。

截至2006年12月31日止年度，本集團於強積金計劃的供款達人民幣110,000元(2005年：人民幣171,000元)，並於綜合收益表中列為員工成本。上述財政期間，可收回的僱主自願性供款款額不多，並已用於抵減強積金計劃僱主供款。

該計劃

參加僱員按其於該計劃的薪金百分之五對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金百分之五至百分之十計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的任職年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

華信惠悅顧問有限公司的黃毅林女士(精算師公會的資深會員)於2005年12月31日及2006年12月31日對該計劃的資產現值及界定福利責任的折現值作出最近期的精算估值。精算方式以預計單位基數法計算界定福利責任的折現值及相關的本年度服務成本。

39. 公積金及退休金計劃 (續)

香港 (續)

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	2006年	2005年
折現率	3.75%	4.25%
未來薪酬升幅	3%	由2006年 1月1日 開始的其後 兩年內為1%， 其後則為2%
計劃資產的預期回報率	8.25%	6.5%

根據上述精算估值，本集團於2006年12月31日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣66,190,000元（2005年：人民幣47,057,000元），相當於成員累算福利112%（2005年：107%）。該計劃資產於2006年12月31日的盈餘為人民幣6,951,000元（2005年：盈餘人民幣2,923,000元）。

截至2005年12月31日及2006年12月31日止年度，就界定福利計劃而在綜合收益表中確認的淨開支如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
即期服務成本	2,207	2,161
利息成本	1,783	1,631
該計劃資產的預期回報	(3,035)	(2,748)
在綜合收益表確認的員工成本淨額	955	1,044

截至2005年12月31日及2006年12月31日止年度，本集團自該計劃資產所獲分配的實際回報分別為收益人民幣3,667,000元及人民幣16,407,000元。

本集團就履行該計劃的責任而載入資產負債表的金額如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
界定福利責任的現值	59,239	44,134
未確認的精算收益(虧損)	2,410	(510)
該計劃資產的公平值	(66,190)	(47,057)
界定福利資產	(4,541)	(3,433)

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

39. 公積金及退休金計劃 (續)

本年度界定福利責任的現值變動如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
於1月1日	44,134	42,080
匯兌調整	(1,511)	(926)
即期服務成本	2,207	2,162
利息成本	1,783	1,631
該計劃參與者的供款	1,561	1,405
精算虧損／(收益)	10,470	(948)
已轉讓參與者的轉入負債	1,389	3,926
已付福利	(794)	(5,196)
於12月31日	59,239	44,134

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
於1月1日	(47,057)	(41,076)
匯兌調整	1,611	903
該計劃資產的預期回報	(3,035)	(2,748)
精算收益	(13,372)	(919)
僱主供款	(2,181)	(3,082)
該計劃參與者的供款	(1,561)	(1,405)
已付福利	794	5,196
轉入資產	(1,389)	(3,926)
於12月31日	(66,190)	(47,057)

中國

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須向退休福利計劃以其僱員薪金一個特定比例作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團僅須根據個別計劃就退休福利計劃作出所須供款。

40. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
投資物業	6,204,900	5,877,300
物業、廠房及設備	89,550	61,330
預付租賃款項	260,713	417,449
發展中物業	1,053,078	3,216,614
待售物業	949,688	147,870
銀行存款	1,201,507	409,458
	9,759,436	10,130,021

此外，於結算日，若干於附屬公司的股本權益亦已抵押予銀行作為取得銀行融資的擔保。

41. 租賃安排

作為出租人

截至2006年12月31日止年度從投資物業所賺取的物業租金收入(扣除支銷)為人民幣322,548,000元(2005年：人民幣292,868,000元)。所持有投資物業有於其後一至十五年有按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2006年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣10,497,000元(2005年：人民幣11,666,000元)。

於結算日，本集團已和承租人訂定以下將來最低租賃付款，有關到期日如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
一年內	404,731	325,621
第二年至第五年(包括首尾兩年)	499,279	615,752
五年以上	126,655	120,587
	1,030,665	1,061,960

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

41. 租賃安排 (續)

作為承租人

於結算日，本集團已訂有不可取消的經營租賃的最低租賃付款，有關到期日如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
一年內	30,396	19,977
第二年至第五年(包括首尾兩年)	48,826	45,478
五年以上	100,500	82,500
	179,722	147,955

經營租賃指本集團為其若干辦公室及零售物業應付的租金。議定的租賃年期平均為一至二十年。

42. 承擔及或然事件

(a) 資本承擔

於各結算日，本集團的承擔如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
中國發展中物業的資本開支	3,874,165	5,356,222
收購物業、廠房及設備的資本開支	1,962	763

42. 承擔及或然事件 (續)

(b) 其他承擔

- (i) 於2004年9月13日，本集團與Shui On Company Limited的附屬公司瑞安建築有限公司訂立協議，以組成一家公司，而本集團可分佔該公司的業績的1%，並向該公司提供不超過人民幣320,000元資金。Shui On Company Limited為本公司的最終控股公司。

於2005年12月31日及2006年12月31日，本集團概無向該公司出資。

於2004年8月，本集團與瑞安建築有限公司共同發出達6,730,000港元的擔保函予一名第三方，作為該公司的履約擔保。

- (ii) 根據與中國上海盧灣區政府(「盧灣區政府」)簽訂的協議，本集團承諾於盧灣區太平橋興建若干教育設施，作為拆卸數幢原本位於該區的教育設施的補償。於2006年12月31日，概無就該等教育設施簽訂任何建築合約。
- (iii) 根據與中國上海市虹口區的上海市虹口區衛生局於2006年6月20日簽訂的協議，本集團承諾在虹口區瑞虹新城區興建醫院，作為撤走原本位於該區的多家醫療及健康服務的補償。於2006年12月31日，概無就該醫院簽訂任何建築合約。
- (iv) 根據與上海市江灣體育場於2006年9月20日簽訂的協議，本集團承諾支付最低固定金額人民幣24,000,000元，以獲授權於2007年1月1日至2026年12月31日期間經營位於上海楊浦區江灣地區的體育設施。

(c) 或然負債

金融擔保合約：

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣324,000,000元(2005年：人民幣324,000,000元)予一家虹口區政府指定的公司的銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2006年12月31日，此項安排下的款額並未被支取。
- (ii) 於2006年12月31日，本公司若干附屬公司因銀行授予其住宅物業買家按揭貸款而向銀行作出人民幣414,026,000元(2005年：人民幣16,408,000元)尚未解除的擔保。

本公司董事認為，本集團的金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2006年12月31日及2005年12月31日的資產負債表確認任何價值。

43. 主要非現金交易

截至2006年及2005年12月31日止年度，就出售Score High Limited的股本權益及收購Interchina International Limited額外權益而進行非現金交易的詳情分別載於附註38及44(e)。

44. 有關連人士交易

除附註19、20、26、27、32、33及42所述的有關連人士交易及結餘外，本集團與Shui On Company Limited若干附屬公司進行的交易如下：

- (a) 根據本公司、NRI Limited(瑞安建業有限公司的全資附屬公司)、投資者(定義見該協議)、瑞安投資有限公司、瑞安地產有限公司、Shui On Company Limited及瑞安建業有限公司於2004年2月18日訂立的認購及股東協議(「該協議」)，NRI Limited同意分階段認購本公司最多50,000,000股次級優先股，而投資者同意分階段認購最多170,000,000股次級優先股及180,000,000股高級優先股，各自均以現金每股1美元的認購價認購。

於2005年5月20日及2005年6月20日，本公司分別已向NRI Limited發行每股面值0.01美元的12,500,000股及6,250,000股次級優先股，總代價分別為12,500,000美元及6,250,000美元(相等於約人民幣人民幣103,456,000元及人民幣51,728,000元)。

- (b) 根據本公司(作為買方)、瑞安投資有限公司(作為賣方)與Shui On Company Limited(作為擔保人)於2005年7月11日訂立的買賣協議，本公司同意收購Chinalink Capital Limited及菲亞有限公司的全部股本權益及債務利益。收購權益及債務利益的代價分別為人民幣5,000元及人民幣6,292,000元。
- (c) 根據由本集團及Shui On Company Limited的一家附屬公司上海瑞城房地產有限公司(「上海瑞城」)於2005年9月簽訂的承兌票據，上海瑞城向本集團批授一項人民幣100,000,000元的貸款。該款項為無抵押，並於2005年9月至2005年11月期間按年利率5.22厘計息。承兌票據於2005年11月到期，並由一項款額相同的貸款協議取代。根據該協議，貸款為無抵押、免息且須於結算日後一年內償還。
- (d) 於2005年10月12日，本公司一名股東瑞安投資有限公司以現金代價100,000,000美元認購載於附註28的1,000份B級單位。

44. 有關連人士交易 (續)

- (e) 根據由Equity Millennium Limited(「Equity Millennium」)、信興中國投資有限公司(「Shun Hing」)(同為賣方)與Shui On Development(作為買方)於2005年12月7日簽訂的買賣協議，Shui On Development同意分別向Equity Millennium及Shun Hing收購一家當時擁有70%權益的附屬公司Interchina International Limited(「Interchina」)20%及10%的已發行股本。此外，Shui On Development亦同意分別收購由Equity Millennium及Shun Hing向Interchina墊支的人民幣61,168,000元及人民幣30,584,000元股東貸款利益。收購股本權益及股東貸款利益的代價分別為人民幣802,488,000元及人民幣91,752,000元，分兩期以美元支付。第一期款項人民幣268,270,000元已於2005年12月償付，而第二期人民幣625,970,000元按三個月平均倫敦銀行同業拆息加150個基點計息，並已於截至2006年12月31日止年度全數支付。
- (f) 根據瑞安投資有限公司(作為賣方)、本公司(作為買方)與Shui On Company Limited(作為擔保人)於2004年2月18日訂立的買賣協議(「太平橋買賣協議」)，本公司同意向瑞安投資有限公司收購待售股份、債務的權益及利益(定義見太平橋買賣協議)，惟須受制於及根據太平橋買賣協議所訂定的條款及條件。該收購透過發行301,000,000股本公司每股面值0.01美元的普通股(其後於2006年5月分拆為1,204,000,000股每股0.0025美元的普通股)償付，且已於2004年5月31日完成。

根據太平橋買賣協議，倘太平橋買賣協議所定的表現目標均可達成，則Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司可收取本公司支付的額外代價，金額上限達74,000,000美元。任何額外代價須由本公司透過向瑞安投資有限公司配發及發行有關數目的普通股(每股面值0.01美元，入賬列作繳足，就此而言的價值為每股1.00美元)的方式償付。

於2006年10月4日，本公司發行及配發合共272,000,000股每股面值0.0025美元入賬列為繳足的普通股予瑞安投資有限公司，作為結算根據太平橋買賣協議的額外代價。

44. 有關連人士交易 (續)

- (g) 根據瑞安建業有限公司(作為賣方)與本公司(作為買方)於2004年2月18日訂立的買賣協議(「Rainbow買賣協議」)，本公司同意向瑞安建業有限公司收購Foresight Profits Limited全部已發行股本及Foresight Profits Limited全資附屬公司Hollyfield Holdings Limited所擁有金額的利益(緊接Rainbow買賣協議完成前由瑞安建業有限公司應佔)，惟須受制於及根據Rainbow買賣協議所訂定的條款及條件。該收購透過發行130,000,000股本公司每股面值0.01美元的普通股(其後於2006年5月分拆為520,000,000股每股0.0025美元的普通股)償付，且已於2004年5月31日完成。

根據Rainbow買賣協議，倘Rainbow買賣協議所定的表現目標均可達成，則Shui On Company Limited的附屬公司瑞安建業有限公司可收取本公司支付的額外代價，金額上限達8,800,000美元。任何額外代價須由本公司透過向瑞安建業有限公司配發及發行有關數目的普通股(每股面值0.01美元，入賬列作繳足，就此而言的價值為每股1.00美元)的方式償付。

於2005年12月9日，本公司發行及配發合共5,866,667股每股面值0.01美元入賬列為繳足的普通股(其後於2006年5月分拆為23,466,668股每股0.0025美元的普通股)予瑞安建業有限公司，作為結算根據Rainbow買賣協議的額外代價。

於2006年3月2日，本公司發行及配發合共2,933,333股每股面值0.01美元入賬列為繳足的普通股(其後於2006年5月分拆為11,733,332股每股0.0025美元的普通股)予瑞安建業有限公司，作為結算根據Rainbow買賣協議的額外代價。

- (h) 根據太平橋買賣協議(附註44(f))，Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司已就可能收取的稅項開支而向本公司授出一項彌償保證；該可能收取的稅項開支乃於有關上海太平橋區人工湖及地下停車場的發展成本不能就太平橋買賣協議所述若干附屬公司作出稅項用途時產生。

44. 有關連人士交易 (續)

(h) 本集團與關連公司進行的交易如下：

(i) 交易性質

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
本公司董事擁有實益權益的關連公司		
項目顧問費用	—	4,910
<i>同系附屬公司</i>		
銷售及市場推廣費用收入	180	180
佣金開支	—	141
利息開支	—	1,187
租金及樓宇管理收入	804	3,299
物業、廠房及設備租金收入	—	2,798
項目管理費收入	960	960
項目工程費	30,432	106,220
租金及樓宇管理費開支	17,794	16,194
代理費	11,410	—
銷售及市場推廣開支	1,242	—
<i>聯營公司</i>		
樓宇管理費開支	472	556
租金收入	325	238
銷售及市場推廣費用收入	—	240
<i>股東</i>		
利息開支	1,174	25,119
發還已收員工成本	597	1,988
發還已付員工成本	1,691	—
租金及樓宇管理費開支	2,692	—
<i>附屬公司少數股東</i>		
利息開支	6,483	—
利息開支	45,120	7,148
物業管理費	3,272	3,272
<i>共同控制實體</i>		
租金及樓宇管理費收入	4,865	4,492
租金及樓宇管理費開支	699	487
銷售及市場推廣費用收入	240	240
<i>一名董事</i>		
物業銷售	14,906	—
<i>高級管理層的近親</i>		
物業銷售	14,670	—

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

45. 本公司資產負債表概要

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
於附屬公司的投資	1,236,899	1,267,219
附屬公司欠款	6,204,374	4,775,299
其他應收款項	31,982	—
銀行結餘	2,682,705	286,140
總資產	10,155,960	6,328,658
認股權證	—	(231,474)
應付一家附屬公司款項	(29,337)	(425,736)
可轉換可贖回優先股	—	(2,875,236)
總負債	(29,337)	(3,532,446)
淨資產	10,126,623	2,796,212
股本	84,415	36,164
儲備	10,042,208	2,760,048
總股本	10,126,623	2,796,212

46. 附屬公司詳情

本公司附屬公司於2006年12月31日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊股本	應佔 所持股權 (附註1)	經營 地點	主要業務
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Bestwealth Holdings Limited	英屬處女群島(「BVI」) 2004年11月18日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安啓豪有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股1美元的普通股	70%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港2003年3月5日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安兆威有限公司	香港 2002年12月27日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Brixworth International Limited	BVI 2001年1月3日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Chinalink Capital Limited	BVI 2003年7月16日	999股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
China Advance Limited	香港 2006年11月13日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
重慶瑞安天地房地產 發展有限公司	中國 2003年11月21日	註冊及繳足股本 71,750,000美元	79.398%	中國	物業發展
僑創有限公司	香港 2006年7月19日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊股本	應佔 所持股權 (附註1)	經營 地點	主要業務
思福有限公司	香港 2000年12月1日	2股每股面值 1港元的普通股	70%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 2001年1月12日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 2002年8月19日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股1美元的普通股	70%	香港	投資控股
Global Ocean Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值 1美元的普通股	70%	香港	投資控股
Glory Advance Investments Limited	BVI 2006年8月18日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值 1港元的普通股	80.2%	香港	投資控股
瑞安君業有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
杭州西湖天地經營管理 有限公司	中國 2003年3月6日	註冊及繳足股本 1,400,000美元	100%	中國	物業管理

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊股本	應佔 所持股權 (附註1)	經營 地點	主要業務
杭州西湖天地開發 有限公司(附註3)	中國 2003年6月12日	註冊及繳足股本 34,540,000美元	100%	中國	物業發展
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001年4月19日	2股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Infoshore International Limited	BVI 2002年11月1日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001年1月12日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港 2006年6月2日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 2002年9月18日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
King Concord Limited	香港 2006年10月3日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
啟萬有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	2股每股面值 1港元的普通股	70%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊股本	應佔 所持股權 (附註1)	經營 地點	主要業務
太丰有限公司	香港 2002年9月11日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Portspin Limited	BVI 1997年5月22日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值 1美元的普通股	70%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 2003年2月12日	1股1美元的普通股	80.2%	香港	投資控股
上海柏興房地產 有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣151,300,000元	97%	中國	物業發展
上海復基房地產 有限公司	中國 2004年1月18日	註冊股本 35,773,000美元繳足 股本9,184,180美元	99%	中國	物業發展
上海復祥房地產 有限公司	中國 2001年12月19日	註冊股本 人民幣345,000,000元 繳足股本 人民幣219,088,690元	99%	中國	物業發展
上海紀興房地產 有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣71,600,000元	97%	中國	物業發展
上海京復房地產 有限公司	中國 2001年12月26日	註冊及繳足股本 人民幣400,000,000元	69.3%	中國	物業發展
上海翠湖天地房地產 有限公司(前稱上海 思復房地產有限公司)	中國 2001年5月23日	註冊及繳足股本 人民幣165,000,000元	69.3%	中國	物業發展
上海樂復房地產 有限公司	中國 2004年2月20日	註冊股本 42,507,000美元 繳足股本 39,971,656美元	99%	中國	物業發展
Shanghai IPO Food & Beverage Co., Ltd.	中國 2006年9月6日	註冊及繳足股本 1,050,000美元	100%	中國	餐飲業務

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊股本	應佔 所持股權 (附註1)	經營 地點	主要業務
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊及繳足股本 人民幣567,000,000元	99%	中國	物業發展
上海瑞珍餐飲有限公司	中國 2003年11月7日	註冊及繳足股本 2,100,000美元	99%	中國	餐飲服務
上海太平橋房產管理 有限公司	中國 2001年8月31日	註冊及繳足股本 人民幣1,655,000元	99%	中國	物業管理
上海新天地廣場 有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣101,300,000元	97%	中國	物業發展
上海興邦房地產 有限公司	中國 2001年6月21日	註冊及繳足股本 人民幣290,500,000元	99%	中國	物業發展
上海興啓房地產 有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣274,900,000元	97%	中國	物業發展
上海興僑房地產 有限公司	中國 2004年1月18日	註冊股本 37,727,000美元 繳足股本37,429,753美元	99%	中國	物業發展
上海新天地湖庭餐飲 有限公司	中國 2005年3月14日	註冊及繳足 股本1,750,000美元	100%	中國	餐飲服務
上海楊浦中央社區 發展有限公司	中國 2003年8月26日	註冊及繳足 股本60,500,000美元	70%	中國	物業發展
Shui On Development (Holding) Limited	開曼群島 2005年7月27日	22股每股面值 0.01美元的普通股	100%	中國	投資控股
瑞安房地產管理 有限公司	香港 2004年5月12日	1股1港元的普通股	100%	香港	提供管理 服務
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2006年11月30日	1股1港元的普通股	100%	香港	提供秘書 服務
Shine First Limited	BVI 2006年10月25日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

46. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊股本	應佔 所持股權 (附註1)	經營 地點	主要業務
Shine Prime Investments Limited	BVI 2006年11月2日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Sino Realty Limited	香港 2006年10月3日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
華智投資有限公司	BVI 2006年5月12日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
僑亨有限公司	香港 2002年10月28日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Sinotink Holdings Limited	BVI 2000年9月15日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Smart Silver Limited	BVI 2002年12月18日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Timezone Management Limited	BVI 2001年2月28日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 2006年7月18日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
武漢瑞安天地房地產發展有限公司	中國 2005年8月2日	註冊股本 97,000,000美元 繳足股本 66,000,000美元	100%	中國	物業發展
上海瑞安房地產發展有限公司(前稱上海瑞安房地產發展有限公司)	中國 2004年6月14日	註冊及繳足 股本5,350,000美元	100%	中國	管理

附註：

1. 本公司直接持有Shui On Development (Holding) Limited的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
2. 除上海瑞安房地產發展有限公司(前稱上海瑞安房地產發展有限公司)為外商獨資企業外，所有中國成立的附屬公司均為合營企業或合作經營企業。
3. 除Shui On Development (Holding) Limited外，概無附屬公司於2006年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。