
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的內容或將採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下的瑞安房地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生的或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

主 要 及 關 連 交 易

收 購 合 營 企 業
有 關 太 平 橋 第 114 號 地 段 的 進 一 步 權 益

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 的
獨 立 財 務 顧 問



BNP PARIBAS
CORPORATE & INVESTMENT BANKING

* 僅供識別

二 零 零 七 年 九 月 二 十 八 日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
緒言	4
協議詳情	5
進行交易的理由及益處	6
收購事項對本集團的影響	7
一般資料	7
經擴大集團的財務及貿易前景	7
上市規則的涵義	8
推薦意見	8
其他資料	9
獨立董事委員會函件	10
法國巴黎融資意見函件	12
附錄一 — 本集團的財務資料	20
附錄二 — Profitstock的會計師報告	116
附錄三 — 管理層對Profitstock的討論與分析	151
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考資料	155
附錄五 — 估值報告	161
附錄六 — 一般資料	166

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	購買Profitstock已發行股本的30%及協議所指的貸款；
「協議」	指	本公司、SOD、EML及SHC就買賣Profitstock30%已發行股本及出讓貸款訂立的協議；
「該公佈」	指	本公司於二零零七年七月三十一日就協議刊發的公佈；
「聯繫人」、「主要股東」	指	各自具有上市規則賦予的涵義；
「法國巴黎融資」或 「獨立財務顧問」	指	法國巴黎融資(亞太)有限公司，為根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就有關收購事項提供意見的獨立財務顧問；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	瑞安房地產有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份在聯交所上市；
「代價」	指	根據協議應付的現金代價116,000,000美元；
「董事」	指	本公司董事；
「EML」	指	Equity Millennium Limited；
「經擴大集團」	指	本集團於協議完成後Profitstock成為本集團全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣，港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事鄭維健博士、白國禮教授及麥卡錫•羅傑博士組成的獨立董事委員會，就收購事項向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除EML、SHC及彼等各自的聯繫人以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	二零零七年九月二十四日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款」	指	Profitstock結欠賣方須於要求時償還的免息貸款；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「Profitstock」	指	Profitstock Holdings Limited，本公司擁有70%權益的附屬公司，亦為持有該項目(即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目)的中國項目公司的最終擁有人；
「Profitstock集團」	指	Profitstock及其附屬公司；
「該項目」	指	位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目；
「人民幣」	指	中國法定貨幣，人民幣；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「賣方」	指	EML及SHC；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0025美元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「SHC」	指	信興中國投資有限公司；
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司；

釋 義

「SOD」	指	Shui On Development (Holding) Limited，本公司的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣，美元。

除非本通函另有指明及僅為說明，人民幣按1.00港元兌人民幣0.97元的匯率換算為港元，美元按1.00港元兌0.13美元的匯率換算為港元，並不代表任何人民幣或美元金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

執行董事：
羅康瑞先生
(主席兼行政總裁)
夏達臣先生

非執行董事：
梁振英議員

獨立非執行董事：
龐約翰爵士
鄭維健博士
馮國綸博士
白國禮教授
麥卡錫•羅傑博士
邵大衛先生

註冊辦事處：
Walker House
87 Mary Street
George Town
Grand Cayman KY1-9002
Cayman Islands

香港營業地點：
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓

敬啟者：

主要及關連交易

收購合營企業
有關太平橋第114號地段的進一步權益

緒言

董事會於二零零七年七月三十一日宣佈，本公司、SOD(本公司的全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此SOD將以現金代價116,000,000美元(約892,307,692港元)，向賣方收購彼等於Profitstock的全部權益，即Profitstock已發行股本的30%及Profitstock結欠賣方的貸款人民幣121,080,117元(約124,824,863港元)。

* 僅供識別

董事會函件

根據上市規則，收購事項構成本公司的主要收購事項及關連交易。本通函旨在向閣下提供：(i)協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦意見；及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

協議詳情

日期：二零零七年七月三十一日

訂約方：

- (1) SOD (本公司的全資附屬公司作為買方)；
- (2) EML及SHC (作為賣方)；及
- (3) 本公司 (作為SOD的控股公司)。

董事在作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，除在Profitstock及其附屬公司及本公司若干其他附屬公司的權益外，賣方及彼等各自的股東均為獨立於本公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或本公司的任何附屬公司的第三方。

標的：

Profitstock已發行股本的30% (即賣方於Profitstock股本中的全部權益) 以及Profitstock結欠賣方的貸款人民幣121,080,117元。

Profitstock為本公司擁有70%權益的附屬公司，並為持有該項目 (即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目) 的中國項目公司的最終擁有人。

Profitstock集團於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值分別約為人民幣2,171,814,000元及人民幣1,442,724,000元。Profitstock集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前及後的經審核綜合溢利分別為人民幣285,000元及人民幣621,000元。Profitstock集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前及後的經審核綜合溢利分別為人民幣2,161,330,000元及人民幣1,433,232,000元。Profitstock的30%權益的相應未經審核綜合資產淨值及Profitstock的30%權益應佔溢利分別約為人民幣432,817,000元 (以二零零六年十二月三十一日的資產淨值計算)、人民幣648,399,000元及人民幣429,970,000元 (以二零零六年溢利計算)。

董 事 會 函 件

代價：

現金116,000,000美元(約892,307,692港元)。首筆款項58,000,000美元(約446,153,846港元)(相當於全部代價的50%)已於協議簽署時支付。餘額58,000,000美元(約446,153,846港元)將於收購事項完成時支付。代價由訂約方按公平原則磋商，經參考貸款數額而釐定，較Profitstock集團於二零零七年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約人民幣2,409,929,997元溢價約6%。

根據暫定安排，代價的50%將由本公司內部資源撥付，其餘50%將由銀行融資撥付。

條件：

除非訂約方另有協議，協議須待(其中包括)以下條件於二零零七年十二月十四日前達成後方可作實：

- (1) 以上市規則允許的方式獲股東批准協議及其項下擬進行的所有交易；及
- (2) 遵照上市規則的規定發出通函。

完成：

協議項下的收購事項將於上述條件達成後完成，除非訂約方另有協議，否則收購事項不得遲於二零零七年十二月二十八日完成，但亦不能早於上述條件達成後兩星期之日。

如下文「上市規則的涵義」所載，本公司已經獲得一組有密切聯繫的股東：瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited，就有關協議及其項下擬進行交易而發出的書面批准。本公司亦已根據上市規則第14A.43條獲聯交所豁免遵守舉行股東大會的規定。因此，待本通函發行後，所有上述條件均將達成。

進行交易的理由及益處

Profitstock為本公司擁有70%權益的附屬公司。協議完成後，Profitstock將成為本公司的全資附屬公司，本公司便能更有效地管理及規劃整個項目。此外，本公司亦能靈活利用Profitstock集團作為未來項目發展的工具，並且，由於毋須為該項目支付股息予海外股東，本公司可保留溢利在中國作日後發展。

收購事項對本集團的影響

盈利

收購事項完成時，Profitstock集團仍然是本集團的附屬公司。因此，並不會對本集團的營業額造成影響。然而，股東應佔綜合純利或會因收購事項而有所增加，金額相當於來自Profitstock集團約30%溢利。

資產及負債

Profitstock集團的資產及負債將繼續綜合入賬至本集團。以現金支付50%代價後，本集團的總資產將減少人民幣442,000,000元。

另一方面，因以人民幣442,000,000元的銀行融資支付其餘50%代價及償還Profitstock集團結欠賣方的人民幣121,000,000元貸款，本集團的總負債將增加人民幣321,000,000元。

一般資料

本公司為中國主要房地產發展商之一，主要業務為在中國從事開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

EML及SHC各自的主要業務為投資控股。於二零零五年十二月十六日，20股Profitstock股份以代價20美元配發予EML，而10股Profitstock股份則以代價10美元配發予SHC。

經擴大集團的財務及貿易前景

經擴大集團繼續專注發展獨特的業務模式，透過總體規劃城市核心發展及綜合住宅發展項目而創造價值。憑藉該獨特模式，董事會有信心可藉加快經擴大集團的物業組合的資本值及提高我們於主要城市區域的住宅項目溢價，使業務得以保持穩定增長。

收購事項完成後，Profitstock將成為本公司的全資附屬公司。因此，經擴大集團將可靈活利用Profitstock集團作為未來項目發展的工具，並且，毋須為中國項目支付股息予海外股東，本公司便可保留溢利在中國作日後發展。董事會相信，收購事項與經擴大集團的業務目標一致，且配合經擴大集團的獨特業務模式。

董事會函件

董事會將憑藉其總體規劃的專業知識優勢，繼續尋找符合本公司及股東整體最佳利益的商機。

上市規則的涵義

Profitstock為本公司擁有70%權益的附屬公司，並為間接持有該項目(即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目)的中國項目公司99%權益的持有人。收購事項構成本公司的一項主要交易，而且由於賣方各自為Profitstock的主要股東，收購事項亦構成本公司的一項關連交易。收購事項須遵守上市規則的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

於該公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有本公司940,000,000股股份、563,713,901股股份及746,695,324股股份。於該公佈日期，彼等合共持有本公司已發行股本約53.77%。據董事所知、所悉及所信，賣方概無擁有任何股份。由於概無股東須就收購事項及訂立協議放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44及14A.43條就收購事項及訂立協議獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以代替在股東大會上獲得獨立股東批准。

由於收購事項及訂立協議已獲得一組有密切聯繫的股東的書面批准，本公司根據上市規則第14A.43條已獲聯交所豁免遵守舉行股東大會的規定。

推薦意見

董事認為交易條款及條件屬公平合理，且交易乃按正常商業條款進行，符合本公司及股東整體最佳利益。

獨立董事委員會及法國巴黎融資(獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問)認為收購事項的條款及條件對本公司及股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。載有法國巴黎融資意見及進行收購事項的主要因素及理由的函件全文載於本通函第12頁至第19頁。

董 事 會 函 件

其他資料

閣下務請垂注本通函所載的獨立董事委員會函件及法國巴黎融資函件，以及本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
瑞安房地產有限公司
主席
羅康瑞
謹啟

二零零七年九月二十八日



Shui On Land Limited
瑞安房地產有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：272)

敬啟者：

主要及關連交易

收購合營企業

有關太平橋第114號地段的進一步權益

吾等謹提述本公司於二零零七年九月二十八日致股東的通函(「通函」)，而本函件構成通函的一部份。除非文義另有所指，否則本函件所使用的詞彙與通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

根據上市規則，吾等已獲董事會委任，就有關根據上市規則構成本公司主要及關連交易的收購事項向獨立股東提供意見。在此方面，法國巴黎融資已獲委任為獨立財務顧問，就有關收購事項的條款及條件對本公司及股東而言是否屬公平合理，以及是否符合本公司及股東的整體利益提供意見。載有收購事項的詳情及理由的董事會函件載於本通函第4頁至第9頁，而本函件構成其中一部份。

吾等作為獨立董事委員會成員，已與本公司管理層就進行收購事項的理由進行討論。閣下務請垂注載於本通函第12頁至第19頁的法國巴黎融資意見函件。吾等亦已與法國巴黎融資就其提交意見的基準進行討論。吾等亦已留意到該函件及其中所載意見，且亦考慮到(其中包括)該等函件所載的多項因素。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等認為收購事項條款及條件對本公司及股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

此致

列位獨立股東 台照

瑞安房地產有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

鄭維健博士

獨立非執行董事

白國禮教授

謹啟

獨立非執行董事

麥卡錫•羅傑博士

二零零七年九月二十八日



BNP PARIBAS

CORPORATE & INVESTMENT BANKING

敬啟者：

主要及關連交易

收購合營企業

有關太平橋第114號地段的進一步權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購Profitstock已發行股本的30%以及Profitstock結欠賣方為數人民幣121,080,117元（約124,824,863港元）的貸款，以換取現金代價116,000,000美元（約892,307,692港元）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於通函（本函件為其中一部分）的董事會函件。務請注意，根據上市規則，收購事項構成貴公司的主要交易，而且由於各賣方均為Profitstock的主要股東，是次交易亦構成貴公司的關連交易。除非文義另有所指，否則本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已成立，以考慮收購事項條款及條件及就收購事項是否公平合理向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就收購事項是否按正常商業條款，以及是否於日常業務過程中訂立，以及收購事項就貴公司及股東整體利益而言是否屬公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於該公佈日期，瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited為一組有密切聯繫的股東，各自為Shui On Company Limited的附屬公司，分別持有貴公司940,000,000股股份、563,713,901股股份及746,695,324股股份。彼等合共持有貴公司已發行股本約53.77%。由於概無股東須就收購事項放棄投票，故已就批准收購事項

法國巴黎融資意見函件

及訂立協議而獲得瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司及New Rainbow Investments Limited的書面批准，以代替在股東大會上獲得獨立股東批准。根據上市規則第14A.43條，貴公司已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則的規定。

吾等為根據香港法例第571章證券及期貨條例獲發牌照從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌企業。吾等將就寄發本函件而向貴公司收取費用。貴公司亦同意就此項委任的若干負債及開支彌償法國巴黎融資及若干關連方。

於最後實際可行日期，吾等所屬的集團公司（「法國巴黎融資集團」）曾與貴集團的不同成員公司進行銀行相關業務，涉及款項少於法國巴黎融資集團資產總值0.05%（按其於二零零六年十二月三十一日的綜合資產負債表計算）。除本函件所述者外及除上文所述就吾等向貴公司所提供服務收取的一般專業費用外，概無存在其他安排致使吾等可據此而向貴公司、其附屬公司或聯繫人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為本身適合就收購事項條款及條件向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見。於最後實際可行日期，吾等的母公司法國巴黎銀行實際擁有若干股股份，佔貴公司已發行股本少於0.05%。鑑於所持貴公司權益與其他獨立股東所持者相同，吾等並不認為有關股權會有損吾等在收購事項方面所提供意見的客觀程度。

於達致吾等的意見時，吾等依賴董事、貴公司顧問及貴公司管理層所提供的聲明、資料及事實、所表達的意見及所作出的陳述（包括通函所載列者），並假設所有聲明、意向、意見及陳述（貴公司及董事對此單獨或共同承擔責任）於作出時及直至通函刊發日期（包括該日）止所有各方面均屬真實、完整及正確。吾等已假設本通函所載管理層或董事的所有意向聲明將得以落實，而董事所有期望可以達致。吾等亦已依賴通函所述假設及公開取得若干資料，並假設該等資料準確及可靠。吾等已審閱（其中包括）協議、由德勤•關黃陳方會計師行編製日期為二零零七年九月二十八日的Profitstock的會計師報告及萊坊測計師行有限公司編製日期為二零零七年九月二十八日的Profitstock的物業估值報告。吾等認為，吾等已接獲及審閱足夠資料，作為吾等意見之合理依據。然而，吾等並無就該等資料作出任何獨立核證，或就貴集團的業務及事宜進行獨立調查，且未對任何資產或負債作任何估值或評估，亦未對貴集團未來前景的商業可行性或上述協議任何其他訂約方的未來前景進行任何形式的調查。吾等已進一步假設在不會對貴公司所預計利益構成任何負面影響下，已獲取或將獲取所有有關該協議的有效性及實施而所需的政府、監管機關或其

他同意及批文。吾等亦已獲董事告知，通函內所述資料及陳述並無遺漏任何重大事實，吾等亦無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞，或懷疑所提供資料的真實或準確性。吾等已尋求董事確認，以確認所提供的資料及/或所表達的意見並無遺漏重大事實或其他資料。

吾等的意見必須依據當時存在及可予評估的市場、經濟及其他狀況及截至提供有關意見日期止吾等可公開取得的資料而作出。吾等並無責任更新本意見以涵蓋本意見提交獨立董事委員會及獨立股東後所發生的事件。謹請注意，倘吾等提供意見時已得悉於通函日期後可能發生或改變的情況，則可能影響或改變吾等所提供的意見。吾等概不就有關情況而承擔任何責任。

考慮的主要因素及理由

吾等於達致收購事項的意見時，已考慮下列主要因素及理由。於達致吾等的結論時，吾等已衡量各項分析結果，並根據所有整體分析而最終達致吾等的意見。

1. 背景

貴公司為中國主要房地產發展商之一，主要業務為在中國從事開發、銷售、租賃、管理及長期持有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

Profitstock為 貴公司擁有70%權益的附屬公司，並為持有該項目(即位於中國上海市盧灣區太平橋地區第114號地段的發展項目)的中國項目公司的最終擁有人，總地盤面積約32,603平方米。該等物業的未售出部份包括於二零零七年七月三十一日總建築面積為13,461.66平方米的住宅單位及386個停車位。

誠如通函附錄二的Profitstock的會計師報告所載，Profitstock集團於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日的經審核綜合資產淨值分別約為人民幣1,422,724,000元及人民幣2,171,814,000元。Profitstock集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前及後的經審核綜合溢利分別為人民幣2,161,330,000元及人民幣1,433,232,000元。

於二零零七年七月三十一日， 貴公司的全資附屬公司SOD與賣方訂立協議，據此SOD須向賣方收購其於Profitstock的所有權益，即Profitstock已發行股本30%及貸款人民幣121,080,117元(約124,824,863港元)，現金代價為116,000,000美元(約892,307,692港元)。

法國巴黎融資意見函件

誠如通函內的董事會函件所述，除賣方及其各自股東於Profitstock及其附屬公司及 貴公司若干其他附屬公司的權益外，賣方及其各自股東均為獨立於 貴公司董事、主要行政人員或主要股東或 貴公司的任何附屬公司的第三方。

2. 進行收購事項的理由

誠如通函中的董事會函件所述，於協議完成後，Profitstock將成為 貴公司的全資附屬公司，使經擴大集團能更好地管理及規劃整個項目。因此，經擴大集團將可靈活利用Profitstock集團作為未來項目發展的工具，並且，毋須為中國項目支付股息予海外股東，經擴大集團便可保留溢利在中國作日後發展。

3. 協議的主要條款及條件

根據協議，整筆代價為現金116,000,000美元（約892,307,692港元）。佔全部代價50%的首筆款項58,000,000美元（約446,153,846港元）已於協議簽署時支付。餘額58,000,000美元（約446,153,846港元）將於收購事項完成時支付。

誠如其董事會函件所載，根據暫定安排，代價的50%將由 貴公司內部資源撥付，另外50%將由銀行融資撥付。

除非訂約方另有協議，協議須待（其中包括）以下條件於二零零七年十二月十四日前獲達成後方可作實：

- (1) 以上市規則允許的方式獲股東批准協議及其項下擬進行的所有交易；及
- (2) 遵照上市規則的規定發出通函。

4. 釐定代價的基準

吾等明白代價乃由各訂約方公平磋商後釐定，並經參考貸款額及較Profitstock於二零零七年六月三十日約人民幣2,409,929,997元未經審核綜合資產淨值約6%的溢價。

法國巴黎融資意見函件

吾等達致意見時，已按下列各項比較代價與Profitstock集團資產淨值的公平值：

- Profitstock集團主要從事太平橋第114號地段的物業發展，而該項目於二零零六年已近乎落成，故同期的盈利因一次性開始銷售而大幅增加且並非屬經常性收入。因此，吾等認為就吾等向獨立董事委員會及獨立股東發表意見而言，不宜使用市盈率作為估值的適當計量方式；
- 由於Profitstock乃私人公司，故吾等亦認為就吾等向獨立董事委員會及獨立股東發表意見而言，不宜使用市賬率(多數以估值上市公司的價值及賬面值的比率，除此，未完全反映物業的公平市值)作為估值的適當計量方式。

因此，吾等認為評估代價的最適當方式為比較代價與Profitstock集團資產淨值的公平值，並調整土地及物業交易常見的若干稅項、開支及負債。

代價與Profitstock集團的資產淨值公平值的比較

該項目的物業未售出部份的總市值經獨立估值師萊坊測計師行有限公司於二零零七年七月三十一日估值為人民幣804,000,000元，其報告全文載於通函中的附錄五。

吾等已與萊坊測計師行有限公司討論編製估值報告所採納的估值方法，並注意到其已遵守上市規則第5章及應用指引第12號的規定及香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

萊坊測計師行有限公司採納的估值基準為其對物業市場價值的意見。所謂市場價值，就其所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買賣雙方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的估計物業交易金額」。

法國巴黎融資意見函件

以下概述計算代價折讓的計算方法，乃摘錄自附錄四所載經擴大集團的未經審核備考資料附註。誠如 貴公司所告知，就此項說明而言，該項目項下物業未售出部份於二零零七年六月三十日及二零零七年七月三十一日的總市值並無重大差異。

人民幣百萬元

載於附錄二會計師報告於二零零七年六月三十日的

Profitstock集團資產淨值	2,172
加：重新分配 貴集團其他實體產生的 若干公共設施成本	253
加：於二零零七年六月三十日 持作銷售物業的公平值調整，除稅後	409
 Profitstock集團資產淨值公平值	 2,834
 已收購30%權益 貸款	 850 121
 已收購權益總額	 971 (相當於127,000,000美元)
全部代價	884 (相當於116,000,000美元)
收購折讓	87
折讓為	9.8%

然而務請注意，由於Profitstock可資識別資產及負債於完成時的賬面值可能與其於二零零七年六月三十日的賬面值有重大差異，收購事項產生的收購實際折讓可能與上文所載的收購預計折讓有差異。

有鑑於該等折讓，董事認為代價乃屬合理。吾等同意該意見。

5. 對 貴集團的財務影響

根據協議，整筆代價為現金116,000,000美元(約892,307,692港元)。根據暫定安排，代價的50%將由 貴公司內部資源撥付，另外50%將由銀行融資撥付。

就此，吾等於 貴公司的二零零七年中期業績中注意到， 貴集團於二零零七年六月三十日的現金及現金等值物總額(包括約人民幣4,067,000,000元的現金及銀行結餘及約人民幣826,000,000元的已抵押存款)約為人民幣4,893,000,000元。 貴集團於同日的總借貸為人

法國巴黎融資意見函件

人民幣4,184,000,000元，而未動用銀行融資則約為人民幣3,028,000,000元。董事告知，於二零零七年六月三十日的未配發現金及並非用於現有項目及其他公司用途的資本出資（約人民幣5,892,000,000元）的可使用未動用銀行融資達人民幣1,203,000,000元。因此，董事相信貴集團擁有足夠財務資源支付代價。

收購事項完成時，Profitstock集團仍然是 貴集團的附屬公司。因此，並不會對 貴集團的營業額構成影響。然而，股東應佔綜合純利或會因收購事項而增加，金額相當於來自Profitstock集團約30%溢利。

假設收購事項已於二零零六年一月一日完成，Profitstock於截至二零零六年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目後30%額外未經審核綜合溢利將為人民幣425,315,000元並撥歸 貴公司所有。基於約人民幣442,000,000元的50%代價將由 貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度總平均融資成本約7.5%的銀行融資撥付，故將產生約人民幣33,100,000元的機會成本。因此， 貴公司股權持有人於截至二零零六年十二月三十一日止年度的應佔溢利將會增加。

此外，收購產生的負商譽將即時在收益表確認，而負商譽為Profitstock可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超過收購成本的權益部份。

Profitstock集團的資產及負債將繼續綜合入賬至 貴集團。以現金支付50%代價後， 貴集團的總資產將減少人民幣442,000,000元。除此，因以人民幣442,000,000元的銀行融資支付其餘50%代價及償還Profitstock集團結欠賣方的人民幣121,000,000元貸款， 貴集團的總負債將增加人民幣321,000,000元。由此， 貴集團的資產淨值將減少人民幣763,000,000元。

6. 須股東垂注事項

在中國，來自銷售及轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入均須按累進稅率繳納土地增值稅（「土地增值稅」），根據有關稅務法律，稅率介乎有關物業所增加價值的30%至60%。

誠如 貴公司所告知，包括上海市盧灣區在內的若干當地稅務部門現時要求物業發展

法國巴黎融資意見函件

商須就預售或出售物業所得款項繳付土地增值稅。倘出現下列任何情況，相關稅務機構或將要求物業發展商支付土地增值稅：

- 就已完成物業發展項目而言，佔總可出售建築面積逾85%的已轉讓建築面積或其比例低於85%但剩餘可出售建築面積已由發展商租賃或佔用；
- 物業於獲准出售或預售後三年以上尚未售出；
- 發展商申請撤回稅務登記，但並未繳納土地增值稅；或
- 稅務機關訂定的其他條件。

Profitstock須繳付中國的土地增值稅。然而，由於中國各城市不同司法權區域在徵收及清付稅項方面有所差別，Profitstock未能與中國地方稅務機關落實土地增值稅的責任及繳納該筆稅項。由於在釐定土地增值稅及其相關所得稅的條款方面須作出重大判斷，故Profitstock的管理層已按其最佳估計來確定土地增值稅。稅項的最終結果可能與最初編製及紀錄的數目不同，而有關差額將會影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的銷售成本及有關的所得稅撥備。因此，Profitstock的獲利能力可能因收取預付土地增值稅款項與實際土地增值稅付款之間的土地增值稅差額而受到影響。就董事所知，於通函刊發日期，董事相信Profitstock已預付足夠的土地增值稅，而預付額與實際土地增值稅付款之間的差額微不足道。

總結

經考慮本函件所載以上各項主要理由及因素後，吾等認為收購事項的條款及條件乃於日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

此致

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心34樓
瑞安房地產有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
法國巴黎融資(亞太)有限公司
北亞洲區投資銀行部主管
李玉華
謹啟

二零零七年九月二十八日

1. 財務資料

本集團截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月中期業績的財務資料乃摘錄自本集團截至二零零七年六月三十日止中期報告；本集團截至二零零四年十二月三十一日止及二零零五年十二月三十一日止年度經審核年度業績所載的財務資料乃摘錄自本公司的招股章程；及本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核年度業績所載的財務資料乃摘錄自本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度年報。

(i) 業績

	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	於二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)
營業額	1,039	1,018	4,729	2,158	2,178
銷售成本	(600)	(327)	(1,745)	(646)	(665)
毛利	439	691	2,984	1,512	1,513
其他收入	17	102	256	61	128
員工成本	(66)	(78)	(146)	(64)	(134)
折舊及預付租賃					
款項撥回	(16)	(24)	(27)	(13)	(13)
其他開支	(194)	(252)	(512)	(100)	(181)
應佔聯營公司業績	—	—	1	—	—
衍生金融工具公平值					
變動的淨(虧損)收益	—	(1)	(478)	15	(14)
出售附屬公司股本					
權益的收益	—	—	582	—	1
投資物業的公平值增值	1,687	607	145	168	267
財務費用	(109)	(167)	(219)	(167)	(56)
稅項前溢利	1,758	878	2,586	1,412	1,511
所得稅開支	(648)	(332)	(946)	(578)	(180)
年內溢利	1,110	546	1,640	834	1,331

	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零六年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	於二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)
以下應佔：					
— 本公司股權					
持有人	786	380	1,146	558	1,098
— 少數股東權益	324	166	494	276	233
	<u>1,110</u>	<u>546</u>	<u>1,640</u>	<u>834</u>	<u>1,331</u>
股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>248</u>	<u>—</u>	<u>203</u>
每股盈利					
— 基本	人民幣0.46元	人民幣0.22元	人民幣0.48元	人民幣0.31元	人民幣0.26元
— 攤薄	<u>人民幣0.39元</u>	<u>人民幣0.14元</u>	<u>人民幣0.38元</u>	<u>人民幣0.19元</u>	<u>人民幣0.26元</u>

(ii) 資產及負債

	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零五年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元	於二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)
投資物業	5,142	5,877	6,205	7,652
物業、廠房及設備	146	168	188	184
預付租賃款項	855	2,665	3,710	4,198
發展中物業	455	1,127	1,760	1,368
於聯營公司的投資	—	3	3	4
應收賬款	12	33	147	296
已抵押銀行存款	611	2	368	336
界定福利資產	—	3	5	4
遞延稅項資產	73	94	4	—
	<u>7,294</u>	<u>9,972</u>	<u>12,390</u>	<u>14,042</u>
流動資產	4,955	8,657	13,645	13,682
流動負債	<u>(3,038)</u>	<u>(5,145)</u>	<u>(3,852)</u>	<u>(4,515)</u>
流動資產淨值	<u>1,917</u>	<u>3,512</u>	<u>9,793</u>	<u>9,167</u>
非流動資產	<u>(4,100)</u>	<u>(8,421)</u>	<u>(7,019)</u>	<u>(6,960)</u>
資產淨額	<u><u>5,111</u></u>	<u><u>5,063</u></u>	<u><u>15,164</u></u>	<u><u>16,249</u></u>

2. 本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的年報所公佈經審核賬目所載的本集團經審核綜合收益表、綜合資產負債表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及本公司的資產負債表及賬目附註。

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
營業額	6	4,729,266	1,017,798
銷售成本		(1,745,404)	(326,698)
毛利		2,983,862	691,100
其他收入	7	255,890	101,827
員工成本		(145,788)	(77,650)
預付租賃款項撥回及折舊		(27,474)	(23,987)
其他開支		(512,497)	(252,208)
應佔聯營公司溢利		694	—
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	8	(477,504)	(1,180)
投資物業的公平值增值		144,849	606,565
出售附屬公司部分股本權益的收益	38	582,337	—
財務費用	9	(218,777)	(166,873)
稅項前溢利		2,585,592	877,542
所得稅開支	10	(946,052)	(331,856)
年度溢利	11	1,639,540	545,686
以下應佔：			
本公司股權持有人		1,145,797	379,962
少數股東權益		493,743	165,724
		1,639,540	545,686
擬派股息	13	248,065	—
每股盈利	14		
— 基本		人民幣0.48元	人民幣0.22元
— 攤薄		人民幣0.38元	人民幣0.14元

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	15	6,204,900	5,877,300
物業、廠房及設備	16	188,265	168,006
預付租賃款項	17	3,710,446	2,664,625
發展中物業	18	1,759,836	1,126,833
於聯營公司的權益	19	3,194	2,500
應收賬款	21	146,907	33,214
已抵押銀行存款	22	367,791	1,619
界定福利資產	39	4,541	3,433
遞延稅項資產	34	4,439	94,260
		<u>12,390,319</u>	<u>9,971,790</u>
流動資產			
存貨	24	2,330	2,222
發展中物業	18	4,749,259	5,244,106
待售物業	25	1,799,400	156,744
應收賬款、按金及預付款項	21	1,444,008	678,747
應收貸款	23	227,067	—
一家聯營公司欠款	19	1,758	1,821
有關連人士欠款	26	99,924	164,053
一家附屬公司的一名少數股東欠款	27	5,624	5,624
提早贖回權	28	29,829	7,058
已抵押銀行存款	22	833,716	407,839
銀行結餘及現金	22	4,452,011	1,988,944
		<u>13,644,926</u>	<u>8,657,158</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	29	1,752,878	1,739,473
應付有關連人士款項	26	72,806	138,002
應付附屬公司少數股東款項	27	267,003	272,699
認股權證	28	—	231,474
稅項負債		75,592	106,962
銀行借貸—於一年內到期	30	1,683,314	2,657,022
		<u>3,851,593</u>	<u>5,145,632</u>
流動資產淨值		<u>9,793,333</u>	<u>3,511,526</u>
總資產減流動負債		<u>22,183,652</u>	<u>13,483,316</u>

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
股本及儲備			
股本	31	84,415	36,164
儲備		<u>13,867,457</u>	<u>4,719,630</u>
本公司股權持有人應佔權益		13,951,872	4,755,794
少數股東權益		<u>1,212,860</u>	<u>306,059</u>
權益總額		<u>15,164,732</u>	<u>5,061,853</u>
非流動負債			
一家附屬公司的一名少數股東貸款	33	182,869	173,714
票據	28	2,762,124	2,787,811
銀行借貸－於一年後到期	30	2,031,634	1,262,794
遞延稅項負債	34	2,034,636	1,321,908
可轉換可贖回優先股	35	—	2,875,236
指定為對沖工具的衍生金融工具	36	<u>7,657</u>	<u>—</u>
		<u>7,018,920</u>	<u>8,421,463</u>
		<u>22,183,652</u>	<u>13,483,316</u>

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔									少數股東		總計
	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	資本儲備	滙兌儲備	對沖儲備	其他儲備	累計溢利	總計	權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註32(a))	人民幣千元 (附註32(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註32(c))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零五年一月一日	35,689	2,314,911	121,988	(91,573)	266,600	792	—	483,330	1,387,035	4,518,772	592,285	5,111,057
於權益表直接確認換算海外業務 產生的滙兌差額及收入淨額	—	—	—	—	—	31,116	—	—	—	31,116	5,713	36,829
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	379,962	379,962	165,724	545,686
年度確認總收入	—	—	—	—	—	31,116	—	—	379,962	411,078	171,437	582,515
發行股份(附註44(g))	475	(475)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,380	4,380
一名少數股東提供免息貸款的 出資額(附註33)	—	—	—	—	—	—	—	20,464	—	20,464	8,770	29,234
收購附屬公司後視作向一名 股東作出分派	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,112)	(18,112)	—	(18,112)
優先股的股本部分(附註35)	—	—	—	—	155,974	—	—	—	—	155,974	—	155,974
收購附屬公司的額外權益	—	—	—	(332,382)	—	—	—	—	—	(332,382)	(470,813)	(803,195)
於二零零五年十二月三十一日	36,164	2,314,436	121,988	(423,955)	422,574	31,908	—	503,794	1,748,885	4,755,794	306,059	5,061,853
換算海外業務產生的滙兌差額	—	—	—	—	(28)	76,954	—	—	—	76,926	3,390	80,316
集團內公司間結餘的遞延稅項	—	—	—	—	—	(40,449)	—	—	—	(40,449)	—	(40,449)
現金流量對沖虧損	—	—	—	—	—	—	(7,657)	—	—	(7,657)	—	(7,657)
於權益表直接確認的 收入/開支淨額	—	—	—	—	(28)	36,505	(7,657)	—	—	28,820	3,390	32,210
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,145,797	1,145,797	493,743	1,639,540
現金流量對沖時轉撥損益賬	—	—	—	—	—	—	2,868	—	—	2,868	—	2,868
年度確認總收入及開支	—	—	—	—	(28)	36,505	(4,789)	—	1,145,797	1,177,485	497,133	1,674,618
按溢價發行股份	16,176	4,433,055	—	—	—	—	—	—	—	4,449,231	—	4,449,231
發行股份(附註44(f)及(g))	5,617	(5,617)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
轉換可轉換可贖回優先股以 發行股份(附註35)	24,334	3,507,094	—	—	(422,546)	—	—	—	—	3,108,882	—	3,108,882
行使認股權證以 發行股份(附註28)	2,124	581,160	—	—	—	—	—	—	—	583,284	—	583,284
發行新股份的交易成本	—	(145,697)	—	—	—	—	—	—	—	(145,697)	—	(145,697)
出售附屬公司的股本權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	404,153	404,153
一家附屬公司將保留溢利 撥充資本(附註32(c)(iii))	—	—	—	—	—	—	—	99,000	(99,000)	—	—	—
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,515	5,515
撥回特別儲備(附註32(b))	—	—	—	22,893	—	—	—	—	—	22,893	—	22,893
於二零零六年十二月三十一日	84,415	10,684,431	121,988	(401,062)	—	68,413	(4,789)	602,794	2,795,682	13,951,872	1,212,860	15,164,732

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		2,585,592	877,542
經以下項目調整：			
呆壞賬撥備		657	984
一家共同控制實體欠款撥備		1,294	10,143
物業、廠房及設備折舊		26,362	22,875
預付租賃款項撥回		1,112	1,112
提早贖回權公平值變動的收益		(23,013)	(1,952)
高級優先股兌換權公平值變動的虧損		143,168	—
認股權證公平值變動的虧損		357,349	3,132
外匯收益淨額		(109,552)	—
現金流量對沖轉撥損益賬的虧損		2,868	—
應佔聯營公司溢利		(694)	—
應佔一家共同控制實體的虧損		—	52
出售附屬公司部分股本權益的收益		(582,337)	—
財務費用		218,777	166,873
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)		3,299	(160)
利息收入		(96,253)	(15,701)
投資物業公平值增值		(144,849)	(606,565)
界定福利資產增值		(1,108)	(3,433)
撥回特別儲備		22,893	—
未計營運資金變動前的營運現金流量		2,405,565	454,902
存貨增加		(108)	(617)
應收賬款、按金及預付款項增加		(490,696)	(617,538)
待售物業減少		1,552,401	306,330
應付賬款、已收按金及應計費用增加		13,405	60,190
經營產生的現金		3,480,567	203,267
已付中國所得稅		(215,322)	(90,713)
經營活動產生的現金淨額		3,265,245	112,554
投資活動			
已收利息		89,770	15,701
購置物業、廠房及設備		(51,632)	(43,813)
出售物業、廠房及設備所得款項		270	341
添置投資物業		(104,322)	(128,488)

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
預付租賃款項增加		(1,194,978)	(1,876,435)
添置發展中物業		(2,619,626)	(2,329,682)
一家聯營公司償還款項／向一家聯營公司(墊支)款項		63	(492)
墊付予一家共同控制實體		(1,294)	(10,143)
收購附屬公司	37	—	2,490
收購附屬公司的額外權益		—	(269,645)
出售附屬公司股本權益所得款項	38	604,058	—
投資於一家聯營公司		—	(2,500)
投資於一家共同控制實體		—	(52)
已抵押銀行存款(增加)減少		(794,008)	273,404
應收貸款增加		(227,067)	—
投資活動所用的現金淨額		(4,298,766)	(4,369,314)
融資活動			
發行股份所得款項淨額		4,449,231	—
發行票據所得款項淨額		—	2,994,334
發行優先股所得款項淨額		—	1,220,310
來自附屬公司少數股東的墊款		3,459	202,730
向一家聯營公司償還款項		—	(221)
向有關連人士償還款項淨額		(1,067)	(464,399)
少數股東注資		5,515	4,380
新造銀行貸款		3,476,516	1,680,676
償還銀行貸款		(3,611,065)	(74,199)
股份發行開支		(145,697)	—
已付利息及銀行費用		(617,612)	(402,160)
融資活動產生的現金淨額		3,559,280	5,161,451
現金及現金等值物的增加淨額		2,525,759	904,691
年初現金及現金等值物		1,988,944	1,090,706
外匯變動的影響		(62,692)	(6,453)
年末現金及現金等值物		4,452,011	1,988,944
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		4,452,011	1,988,944

綜合財務報表附註

截至二零零六年十二月三十一日止年度

1. 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於二零零四年二月十二日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第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。本公司股份已於二零零六年十月四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 於二零零七年一月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零零六年三月一日或之後開始年度期間生效

⁴ 於二零零六年五月一日或之後開始年度期間生效

⁵ 於二零零六年六月一日或之後開始年度期間生效

⁶ 於二零零六年十一月一日或之後開始年度期間生效

⁷ 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效

⁸ 於二零零八年一月一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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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滙兌差額，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滙兌差額除外，在此情況下，有關滙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滙兌差額，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，滙兌差額亦會直接在權益表中確認。

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。由此產生的滙兌差額（如有）均確認為股本的獨立部分（滙兌儲備）。該等滙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。所產生的滙兌差額在滙兌儲備確認。

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。

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。有關未来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。

稅項

誠如附註34所載，於二零零六年十二月三十一日，為數人民幣61,856,000元(二零零五年：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。

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，本集團須承受滙率波動的風險。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，須於二零零八年十月償還的美元票據的一半本金已按接近結算日當時的滙率對沖人民幣。有關對沖工具的詳情載於附註36。於二零零七年一月初，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。

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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
	<u>4,729,266</u>	<u>1,017,798</u>

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

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	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	<u>4,283,412</u>	<u>428,867</u>	<u>16,987</u>	<u>4,729,266</u>
業績				
分部業績	<u>2,395,349</u>	<u>471,083</u>	<u>(9,344)</u>	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				<u>(254,499)</u>
除稅前溢利				2,585,592
所得稅開支				<u>(946,052)</u>
年度溢利				<u>1,639,540</u>
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	<u>74</u>	<u>2,208</u>	<u>1,017</u>	<u>3,299</u>
資產負債表				
資產				
分部資產	<u>13,306,449</u>	<u>6,439,571</u>	<u>61,607</u>	19,807,627
於聯營公司的權益				3,194
未分類企業資產				<u>6,224,424</u>
綜合資產總值				<u>26,035,245</u>
負債				
分部負債	<u>(1,500,350)</u>	<u>(172,638)</u>	<u>(3,490)</u>	(1,676,478)
未分類企業負債				<u>(9,194,035)</u>
綜合負債總額				<u>(10,870,513)</u>

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	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

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
滙兌收益淨額	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
	<u>255,890</u>	<u>101,827</u>

8. 衍生金融工具公平值變動的淨虧損

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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)
	<u>477,504</u>	<u>1,180</u>

9. 財務費用

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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

本集團於截至二零零六年十二月三十一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% (二零零五年：12%) 資本化比率計算。

10. 所得稅開支

	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：		
即期稅項		
— 一年度撥備	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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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)
	<u>26,362</u>	<u>22,875</u>
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)
	<u>1,112</u>	<u>1,112</u>
	<u>27,474</u>	<u>23,987</u>
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
	<u>210,122</u>	<u>178,102</u>
減：發展中物業的資本化金額	(64,334)	(100,452)
	<u>145,788</u>	<u>77,650</u>
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	<u>24,054</u>	<u>20,237</u>

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	與表現掛鉤 的獎金 人民幣千元	退休 福利成本 人民幣千元	二零零六年 總計 人民幣千元	二零零五年 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
二零零六年總計		<u>1,378</u>	<u>15,288</u>	<u>11,271</u>	<u>799</u>	<u>28,736</u>	<u>22,740</u>
二零零五年總計		<u>—</u>	<u>11,626</u>	<u>10,099</u>	<u>1,015</u>	<u>22,740</u>	

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(二零零五年：兩名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下一名(二零零五年：三名)的酬金如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
	<u>6,810</u>	<u>7,452</u>

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	二零零六年 僱員數目	二零零五年 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	—
	<u>1</u>	<u>3</u>

13. 擬派股息

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
二零零六年擬派末期股息每股0.06港元 (相等於人民幣0.0593元)	<u>248,065</u>	<u>—</u>

董事建議派發二零零六年末期股息每股普通股0.06港元(相等於人民幣0.0593元)(二零零五年：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

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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	<u>1,292,669</u>	<u>442,499</u>

股份數目

	二零零六年 千股	二零零五年 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	<u>3,409,848</u>	<u>3,203,498</u>

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) 截至二零零五年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數乃經於二零零六年五月進行普通股分拆影響而作出追溯調整。

15. 投資物業

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
	<u>6,204,900</u>	<u>5,877,300</u>
年末		

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。

本集團於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一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				
於二零零五年一月一日	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)
於二零零五年十二月三十一日	134,063	533	92,168	226,764
滙兌調整	(51)	—	(5)	(56)
添置	16,628	27	34,977	51,632
出售	—	(143)	(25,016)	(25,159)
於二零零六年十二月三十一日	150,640	417	102,124	253,181
累計折舊				
於二零零五年一月一日	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)
於二零零五年十二月三十一日	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)
於二零零六年十二月三十一日	23,399	195	41,322	64,916
賬面值				
於二零零六年十二月三十一日	127,241	222	60,802	188,265
於二零零五年十二月三十一日	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%
傢具、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。

17. 預付租賃款項

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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	<u>3,710,446</u>	<u>2,664,625</u>

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

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
按成本值		
年初	6,370,939	3,999,855
滙兌調整	(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	<u>6,509,095</u>	<u>6,370,939</u>
用作申報的賬面值分析：		
非即期	1,759,836	1,126,833
即期	<u>4,749,259</u>	<u>5,244,106</u>
	<u>6,509,095</u>	<u>6,370,939</u>

所有發展中物業均位於中國。

於二零零六年十二月三十一日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣4,133,483,000元(二零零五年：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

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
投資成本，非上市	2,500	2,500
應佔收購後溢利	694	—
	<u>3,194</u>	<u>2,500</u>
一家聯營公司欠款	<u>1,758</u>	<u>1,821</u>

於二零零六年十二月三十一日，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

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
投資成本，非上市	52	52
應佔收購後虧損	(52)	(52)
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
一家共同控制實體欠款	11,437	10,143
減：撥備	(11,437)	(10,143)
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零六年十二月三十一日，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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
貿易應收賬款		
尚未到期	189,904	9,021
三十日內	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
	<u>291,040</u>	<u>21,520</u>
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	<u>146,716</u>	<u>56,360</u>
	<u>1,444,008</u>	<u>678,747</u>
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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	<u>33,320</u>	<u>33,214</u>
	<u>146,907</u>	<u>33,214</u>

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二零一零年十二月三十一日或之前償還，並按以下方法支付利息：

- (i) 由二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日，整筆款項均免息
- (ii) 由二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日，一半款項免息，餘款則按年利率5厘計息
- (iii) 由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，整筆款項均按一般年利率6厘計息
- (iv) 由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日，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(二零零五年：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厘計息及須於二零零七年六月二十六日償還。

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。

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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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	—
	<u>99,924</u>	<u>164,053</u>
有關連人士欠款		
應付下列人士款項：		
－股東	19,451	18,346
－同系附屬公司	53,355	119,656
	<u>72,806</u>	<u>138,002</u>
應付有關連人士款項		

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

於二零零六年十二月三十一日，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(二零零五年：人民幣84,000,000元)為按年利率5厘(二零零五年：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

於二零零五年十月十二日，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) 票據發行人的一般無抵押責任；
- (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二零零八年十月十二日到期（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十月十二日起開始的12個月期間內贖回）：

各年度12個月期間開始	百分比
二零零五年	108.50%
二零零六年	104.25%
二零零七年	100.00%

認股權證的主要條款

各認股權證：

- (a) 於二零零七年六月三十日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年六月三十日或二零零八年十月十二日可行使，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) 於二零零五年十月十二日至二零零八年十月十一日止期間，發行人可選擇提早贖回所有或部分票據。

	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
於二零零五年十月十二日， 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
滙兌調整	(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
於二零零五年十二月三十一日	2,787,811	231,474	(7,058)	3,012,227
滙兌調整	(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)
於二零零六年十二月三十一日	<u>2,762,124</u>	<u>—</u>	<u>(29,829)</u>	<u>2,732,295</u>

根據於二零零六年八月有關本公司、JP Morgan Chase Bank, N.A. (作為認股權證代理人) 與J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A. (作為註冊處) 於二零零五年十月十二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。於二零零六年十月四日，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。

29. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
三十日內	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

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
	<u>3,714,948</u>	<u>3,919,816</u>
減：流動負債下於一年內到期的款項	(1,683,314)	(2,657,022)
	<u>2,031,634</u>	<u>1,262,794</u>
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
	<u>3,714,948</u>	<u>3,919,816</u>

附註：

(a) 以港元為單位的銀行貸款按以下年利率計息：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
	<u>2,183,348</u>	<u>2,497,098</u>

(b) 以人民幣為單位的銀行貸款按以下年利率計息：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
中國頒佈的六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(附註c)	—	595,000
以4.698厘計息	—	50,000
	<u>1,531,600</u>	<u>1,422,718</u>

(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。

31. 股本

於二零零六年五月二十日，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	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的 普通股(於股份分拆後)：				
於二零零五年一月一日	4,000,000,000	10,000	1,724,000,000	4,310
發行股份(附註44(g))	—	—	23,466,668	59
於二零零五年十二月三十一日	4,000,000,000	10,000	1,747,466,668	4,369
於二零零六年五月二十日的增幅	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44(f)及(g))	—	—	283,733,332	709
於二零零六年十二月三十一日	<u>12,000,000,000</u>	<u>30,000</u>	<u>4,185,097,171</u>	<u>10,463</u>

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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」) 於二零零六年六月四日訂立的協議，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) 於二零零六年十月四日，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。

於二零零六年十月十一日，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) 於二零零四年集團重組後視為少數股東應佔溢利轉換；及
 - (iii) 於二零零四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。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，附屬公司出售與其有關的資產時將金額人民幣22,893,000元(二零零五年：無)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二零零四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所載於二零零五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元分兩期於二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日償還。該金額按攤銷成本以實際年利率5.27厘（二零零五年：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。

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	總計 人民幣千元
於二零零五年一月一日	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
於二零零五年十二月三十一日	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
於二零零六年十二月三十一日	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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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(二零零五年：人民幣199,044,000元)。已就稅項虧損人民幣187,443,000元(二零零五年：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(二零零五年：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十二月三十一日止年度屆滿：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
二零零七年	1,285	1,285
二零零八年	5,110	5,110
二零零九年	14,622	14,899
二零一零年	41,530	63,820
二零一一年	38,736	—
	<u>101,283</u>	<u>85,114</u>

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
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	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)
於二零零六年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

已發行及繳足：

	股份數目			每股面值 0.01美元的 次級優先股	每股面值 0.01美元的 高級優先股	總計
	次級優先股	高級優先股	總計	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零五年一月一日的結餘	137,500,000	112,500,000	250,000,000	1,139,017	931,922	2,070,939
於二零零五年五月二十日發行	55,000,000	45,000,000	100,000,000	447,447	366,093	813,540
於二零零五年六月二十日發行	27,500,000	22,500,000	50,000,000	223,724	183,046	406,770
於二零零五年十二月三十一日 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)
於二零零六年十二月三十一日 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。

於二零零六年一月，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（其後於二零零六年五月分拆為32,462,188股每股面值0.0025美元的普通股）。普通股已於二零零六年三月發行。

於二零零六年十月四日，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。

根據本公司於二零零六年六月六日通過的決議案，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
於二零零五年一月一日	1,743,213	266,572	—	2,009,785
滙兌調整	(38,348)	—	—	(38,348)
	<u>1,704,865</u>	<u>266,572</u>	<u>—</u>	<u>1,971,437</u>
於二零零五年五月二十日				
發行的可轉換可贖回優先股	708,491	105,049	—	813,540
於二零零五年六月二十日				
發行的可轉換可贖回優先股	355,845	50,925	—	406,770
	<u>1,064,336</u>	<u>155,974</u>	<u>—</u>	<u>1,220,310</u>
已收所得款項淨額				
年內收取利息	296,398	—	—	296,398
年內已付利息	(190,363)	—	—	(190,363)
	<u>2,875,236</u>	<u>422,546</u>	<u>—</u>	<u>3,297,782</u>
於二零零五年十二月三十一日				
滙兌調整	(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)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零六年十二月三十一日				

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)兌換日期須為二零零四年五月三十一日後至少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。

贖回

(i) 次級優先股

- (a) 持有人可於二零零九年五月三十一日前任何時間，以書面通知要求本公司以不少於100,000股股份的倍數於二零一零年五月三十一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，本公司須於二零一一年五月三十一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) 持有人可於二零零八年五月三十一日前任何時間，以書面通知要求本公司以不少於100,000股股份的倍數於二零零九年五月三十一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，本公司須於二零一一年五月三十一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。

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(二零零五年：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二零一零年五月三十一日順延至二零一一年五月三十一日及由二零零九年五月三十一日順延至二零一一年五月三十一日的選擇權。
- (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，附設衍生工具於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十月四日（即所有發行在外優先股獲兌換的日期）的公平值為零。

- (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，而該等股份於二零零五年一月一日或二零零五年十二月三十一日的公平值無法可靠計算。

於二零零六年十月四日（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

於二零零六年十二月三十一日，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。

於二零零六年十二月三十一日，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

於二零零五年七月十一日，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)於二零零六年九月一日訂立的買賣協議，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元已於二零零六年十一月十五日支付，而第二期合共人民幣151,015,000元須於二零零七年六月三十日或之前支付。

根據Shui On Development(作為賣方)與本公司優先股股東(作為買方)於二零零六年九月九日訂立的買賣協議，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元已於二零零六年十一月十五日支付，而第二期合共人民幣75,507,000元亦已於二零零七年三月三十一日支付，第三期餘額合共人民幣176,184,000元則須於二零零七年六月三十日或之前支付。

上述收購產生的收益人民幣582,337,000元(已扣除就二零零七年三月三十一日及二零零七年六月三十日到期的代價初步確認的公平值調整人民幣20,274,000元)已在截至二零零六年十二月三十一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二零零零年十二月設立的強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該計劃由本集團於二零零四年成立。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，而於二零零零年十二月一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。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團於強積金計劃的供款達人民幣110,000元（二零零五年：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二零零三年九月一日前每年不少於6厘利息及二零零三年九月一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）。一九九七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）於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一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。

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	二零零六年	二零零五年
折現率	3.75%	4.25%
未來薪酬升幅	3%	由二零零六年一月一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，本集團於二零零六年十二月三十一日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣66,190,000元（二零零五年：人民幣47,057,000元），相當於成員累算福利112%（二零零五年：107%）。該計劃資產於二零零六年十二月三十一日的盈餘為人民幣6,951,000元（二零零五年：盈餘人民幣2,923,000元）。

截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度，就界定福利計劃而在綜合收益表中確認的淨開支如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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)
	<u>955</u>	<u>1,044</u>
在綜合收益表確認的員工成本淨額		

截至二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日止年度，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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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)
	<u>(4,541)</u>	<u>(3,433)</u>
界定福利資產		

本年度界定福利責任的現值變動如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於一月一日	44,134	42,080
滙兌調整	(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)
	<u>59,239</u>	<u>44,134</u>
於十二月三十一日		

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於一月一日	(47,057)	(41,076)
滙兌調整	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)
	<u>(66,190)</u>	<u>(47,057)</u>
於十二月三十一日	<u>(66,190)</u>	<u>(47,057)</u>

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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
	<u>9,759,436</u>	<u>10,130,021</u>

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

截至二零零六年十二月三十一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(二零零五年：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。若干租賃包括截至二零零六年十二月三十一日止年度確認的或然租金收入達人民幣10,497,000元(二零零五年：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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
	<u>1,030,665</u>	<u>1,061,960</u>

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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
	<u>179,722</u>	<u>147,955</u>

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：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
中國發展中物業的資本開支	<u>3,874,165</u>	<u>5,356,222</u>
收購物業、廠房及設備的資本開支	<u>1,962</u>	<u>763</u>

(b) 其他承擔

- (i) 於二零零四年九月十三日，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。

於二零零五年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日，本集團概無向該公司出資。

於二零零四年八月，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。於二零零六年十二月三十一日，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二零零六年六月二十日簽訂的協議，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。於二零零六年十二月三十一日，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二零零六年九月二十日簽訂的協議，本集團承諾支付最低固定金額人民幣24,000,000元，以獲授權於二零零七年一月一日至二零二六年十二月三十一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」）及其教育局於二零零二年七月三十一日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣324,000,000元（二零零五年：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。於二零零六年十二月三十一日，此項安排下的款額並未被支取。
- (ii) 於二零零六年十二月三十一日，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（二零零五年：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，故並無於二零零六年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日的資產負債表確認任何價值。

43. 主要非現金交易

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，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二零零四年二月十八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。

於二零零五年五月二十日及二零零五年六月二十日，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）於二零零五年七月十一日訂立的買賣協議，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」)於二零零五年九月簽訂的承兌票據，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，並於二零零五年九月至二零零五年十一月期間按年利率5.22厘計息。承兌票據於二零零五年十一月到期，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) 於二零零五年十月十二日，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。
- (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)於二零零五年十二月七日簽訂的買賣協議，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元已於二零零五年十二月償付，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，並已於截至二零零六年十二月三十一日止年度全數支付。
- (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)於二零零四年二月十八日訂立的買賣協議(「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(其後於二零零六年五月分拆為1,204,000,000股每股0.0025美元的普通股)償付，且已於二零零四年五月三十一日完成。

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。

於二零零六年十月四日，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。

- (g) 根據瑞安建業有限公司(作為賣方)與本公司(作為買方)於二零零四年二月十八日訂立的買賣協議(「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(其後於二零零六年五月分拆為520,000,000股每股0.0025美元的普通股)償付，且已於二零零四年五月三十一日完成。

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。

於二零零五年十二月九日，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(其後於二零零六年五月分拆為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。

於二零零六年三月二日，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(其後於二零零六年五月分拆為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。

(h) 本集團與關連公司進行的交易如下：

(i) 交易性質

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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
同系附屬公司		
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	—
聯營公司		
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
股東		
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	—
附屬公司少數股東		
利息開支	6,483	—
利息開支	45,120	7,148
物業管理費	3,272	3,272
共同控制實體		
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
一名董事		
物業銷售	14,906	—
高級管理層的近親		
物業銷售	14,670	—

46. 本公司資產負債表摘要

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 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

本公司附屬公司於二零零六年十二月三十一日的詳情如下：

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 二零零一年一月五日	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」) 二零零四年十一月十八日	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 二零零三年三月十四日	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 二零零三年十一月十九日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 二零零零年十二月二十八日	1股1美元的普通股	70%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 二零零三年三月五日	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 二零零四年七月一日	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 二零零二年十二月二十七日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Brixworth International Limited	BVI 二零零一年一月三日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
紀添有限公司	香港 一九九八年一月十六日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Chinalink Capital Limited	BVI 二零零三年七月十六日	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 二零零六年十一月十三日	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 二零零六年一月四日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股

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
重慶瑞安天地房地產 發展有限公司	中國 二零零三年十一月二十一日	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 二零零六年七月十九日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 二零零零年十二月一日	2股每股面值 1港元的普通股	70%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 二零零一年一月十二日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 二零零零年四月二十八日	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 二零零一年二月十四日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 二零零二年八月十九日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 二零零五年三月三十日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 一九九八年四月二十四日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 二零零一年二月八日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 二零零一年一月二十三日	1股1美元的普通股	70%	香港	投資控股
Global Ocean Investments Limited	BVI 二零零二年十一月一日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 二零零二年十月三十日	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 二零零五年十月十二日	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 二零零六年八月十八日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股

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
僑雄有限公司	香港 二零零三年三月十四日	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 二零零三年三月十四日	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 二零零三年三月六日	註冊及繳足股本 1,400,000美元	100%	中國	物業管理
杭州西湖天地開發 有限公司(附註3)	中國 二零零三年六月十二日	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 二零零一年四月十九日	2股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Infoshore International Limited	BVI 二零零二年十一月一日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 二零零一年一月十二日	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 二零零六年六月二日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 二零零二年九月十八日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
King Concord Limited	香港 二零零六年十月三日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股
啟萬有限公司	香港 一九九八年四月二十四日	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 一九九七年六月四日	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 二零零二年十一月八日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 一九九六年八月二十八日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 二零零二年十一月一日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股

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
龍亞有限公司	香港 二零零三年十月三十一日	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 二零零五年十月十八日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 二零零二年十一月十三日	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 二零零二年十一月十三日	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 二零零一年二月二日	2股每股面值 1港元的普通股	70%	香港	投資控股
太丰有限公司	香港 二零零二年九月十一日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Portspin Limited	BVI 一九九七年五月二十二日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 一九九八年四月十五日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 二零零五年六月二日	100股每股面值 1美元的普通股	70%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 二零零三年二月十二日	1,000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 一九九九年二月二日	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 二零零四年一月十八日	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 二零零一年十二月十九日	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 一九九九年二月二日	註冊及繳足股本 人民幣71,600,000元	97%	中國	物業發展

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
上海京復房地產 有限公司	中國 二零零一年十二月二十六日	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 二零零一年五月二十三日	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 二零零四年二月二十日	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 二零零六年九月六日	註冊及繳足股本 1,050,000美 元	100%	中國	餐飲業務
上海瑞虹新城有限公司	中國 二零零一年七月二日	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 二零零三年十一月七日	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 二零零一年八月三十一日	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 一九九九年二月二日	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 二零零一年六月二十一日	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 一九九九年二月二日	註冊及繳足股本 人民幣274,900,000元	97%	中國	物業發展

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
上海興僑房地產 有限公司	中國 二零零四年一月十八日	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 二零零五年三月十四日	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 二零零三年八月二十六日	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 二零零五年七月二十七日	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 二零零四年五月十二日	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 二零零六年十一月三十日	1股1港元的普通股	100%	香港	提供秘書 服務
Shine First Limited	BVI 二零零六年十月二十五日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Shine Prime Investments Limited	BVI 二零零六年十一月二日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Sino Realty Limited	香港 二零零六年十月三日	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 二零零六年五月十二日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
僑亨有限公司	香港 二零零二年十月二十八日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Sinothink Holdings Limited	BVI 二零零零年九月十五日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Smart Silver Limited	BVI 二零零二年十二月十八日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 二零零五年二月二十五日	1股1港元的普通股	100%	香港	投資控股

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
Timezone Management Limited	BVI 二零零一年二月二十八日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 二零零六年七月十八日	1股1美元的普通股	100%	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 二零零二年十一月八日	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 二零零五年八月二日	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 二零零四年六月十四日	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，概無附屬公司於二零零六年十二月三十一日或年內任何時間擁有任何債務證券。

3. 本集團截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核簡明財務報表

下文載列摘錄自本公司截至二零零七年六月三十日止六個月的中期報告所公佈賬目所載的本集團簡明綜合收益表、簡明資產負債表、簡明權益變動表及簡明綜合現金流量表以及該等賬目附註。

簡明綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
		(未經審核)	(未經審核)
營業額	3	2,178	2,158
銷售成本		(665)	(646)
毛利		1,513	1,512
其他收入		128	61
員工成本	4	(134)	(64)
預付租賃款項撥回及折舊	5	(13)	(13)
其他開支		(181)	(100)
衍生金融工具公平值變動的(虧損)收益	6	(14)	15
投資物業的公平值增值	12	267	168
出售附屬公司權益的收益	19	1	—
財務費用	7	(56)	(167)
稅項前溢利		1,511	1,412
所得稅開支	8	(180)	(578)
期間溢利	9	1,331	834
以下應佔：			
本公司股權持有人		1,098	558
少數股東權益		233	276
		1,331	834
股息	10		
— 已付，二零零六年末期		248	—
— 已宣佈派發，二零零七年中期		203	—
每股盈利	11		
— 基本		RMB 0.26	RMB 0.31
— 攤薄		RMB 0.26	RMB 0.19

簡明綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日

		二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 人民幣百萬元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
投資物業	12	7,652	6,205
物業、廠房及設備		184	188
預付租賃款項		4,198	3,710
發展中物業		1,368	1,760
於聯營公司的權益		4	3
應收賬款	13	296	147
已抵押銀行存款		336	368
界定福利資產		4	5
遞延稅項資產		—	4
		<u>14,042</u>	<u>12,390</u>
流動資產			
存貨		2	2
發展中待作銷售物業		5,642	4,749
待售物業		1,146	1,799
應收賬款、按金及預付款項	13	1,559	1,445
應收貸款		233	227
一家聯營公司欠款		2	2
有關連人士欠款		43	100
一家附屬公司的一名少數股東欠款		6	6
可收回稅項		141	—
票據提早贖回權		15	29
已抵押銀行存款		826	834
銀行結餘及現金		4,067	4,452
		<u>13,682</u>	<u>13,645</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	14	1,793	1,752
應付有關連人士款項		47	73
應付附屬公司少數股東款項		373	267
稅項負債		29	76
銀行借貸 — 於一年內到期		2,273	1,683
		<u>4,515</u>	<u>3,851</u>
流動資產淨值		<u>9,167</u>	<u>9,794</u>
總資產減流動負債		<u>23,209</u>	<u>22,184</u>

		二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	二零零六年 十二月 三十一日 人民幣百萬元 (經審核)
股本及儲備			
股本	15	84	84
儲備		14,708	13,868
本公司股權持有人應佔權益		14,792	13,952
少數股東權益		1,457	1,213
權益總額		16,249	15,165
非流動負債			
一家附屬公司的一名少數股東貸款		91	183
票據	17	2,734	2,762
銀行借貸 — 於一年後到期		1,911	2,032
遞延稅項負債		2,178	2,035
指定為對沖工具的衍生金融工具		46	7
		6,960	7,019
		23,209	22,184

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	資本儲備	購股權儲備	本公司股權持有人應佔	其他儲備	累計溢利	總計	少數股東權益	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	84	10,684	122	(401)	-	(附註8)	本公司股權持有人應佔	(附註16(c))	2,796	13,952	1,213	15,165
			(附註16(a))	(附註16(b))			對沖儲備					
於二零零七年一月一日	84	10,684	122	(401)	-	(附註8)	69	(5)	603	13,952	1,213	15,165
換算海外業務產生的滙兌差額及集團內公司間結餘	-	-	-	-	-	-	(17)	-	-	(17)	3	(14)
集團內公司間結餘的遞延稅項	-	-	-	-	-	-	(19)	-	-	(19)	-	(19)
現金流量對沖虧損	-	-	-	-	-	-	-	(39)	-	(39)	-	(39)
於權益表直接確認的收入(開支)淨額	-	-	-	-	-	-	(36)	(39)	-	(75)	3	(72)
期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,098	1,098	233	1,331
現金流量對沖時轉撥損益賬	-	-	-	-	-	-	-	54	-	54	-	54
期間確認總收入(開支)	-	-	-	-	-	-	(36)	15	1,098	1,077	236	1,313
股份支付費用	-	-	-	-	-	11	-	-	-	11	-	11
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(248)	(248)	-	(248)
於二零零七年六月三十日(未經審核)	84	10,684	122	(401)	-	11	33	10	3,646	14,792	1,457	16,249

	股本	股份溢價	合併儲備	特別儲備	資本儲備	購股權儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	累計溢利	總計	少數股東權益	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於二零零六年一月一日	36	2,314	122	(424)	423	—	32	—	504	1,749	4,756	306	5,062
換算海外業務產生的滙兌差額及集團內公司間結餘	—	—	—	—	—	—	89	—	—	—	89	1	90
集團內公司間結餘的遞延稅項	—	—	—	—	—	—	(7)	—	—	—	(7)	—	(7)
於權益表直接確認的收入淨額	—	—	—	—	—	—	82	—	—	—	82	1	83
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	558	558	276	834
期間確認總收入	—	—	—	—	—	—	82	—	—	558	640	277	917
發行股份	3	878	—	—	—	—	—	—	—	—	881	—	881
撥回特別儲備	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	1	—	1
注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6	6
於二零零六年六月三十日 (未經審核)	39	3,192	122	(423)	423	—	114	—	504	2,307	6,278	589	6,867

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	二零零七年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零零六年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額	1,453	2,147
投資活動所用的現金淨額		
添置發展中物業	(1,092)	(1,886)
預付租賃款項增加	(892)	(374)
已抵押銀行存款減少(增加)	40	(1,398)
其他投資現金流量	51	10
	(1,893)	(3,648)
融資活動產生的現金淨額		
新造銀行貸款	1,145	1,358
償還銀行貸款	(605)	(562)
已付股息	(248)	—
其他融資現金流量	(209)	(302)
發行普通股所得款項淨額	—	798
	83	1,292
現金及現金等值物的減少淨額	(357)	(209)
期初現金及現金等值物	4,452	1,989
外變動的影響	(28)	(54)
期末現金及現金等值物	4,067	1,726
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	4,067	1,726

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司董事認為於英屬處女群島註冊成立的私人有限公司Shui On Company Limited為其母公司及最終控股公司。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定及國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 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，簡明綜合報表按歷史成本法編製。

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用者貫徹一致。

於本中期期間，本集團已首次採納多項新的國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及國際財務報告詮釋委員會詮釋（「國際財務報告詮釋委員會」），並將於本集團自二零零七年一月一日起的財政年度生效。

採納該等新的國際會計準則、國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會對本集團於本期間或過往會計期間的業績或財務狀況並無重大影響。因此，並無須就過往期間作出調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新國際會計準則、國際財務報告準則及國際財務報告準則。本公司董事預期採用該等新準則或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況帶來重大影響。

國際財務報告詮釋委員會第11號
國際財務報告詮釋委員會第12號
國際財務報告詮釋委員會第13號
國際財務報告詮釋委員會第14號

國際會計準則第1號（經修訂）
國際會計準則第23號（經修訂）
國際財務報告準則第8號

國際財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易¹
服務經營權安排²
客戶忠誠度項目³
國際會計準則第19號—對界定利益資料、最低資金
規定及其相互作用的限制²
財務報表之披露⁴
借貸成本⁴
經營分部⁴

¹ 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效

⁴ 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效

3. 分部資料

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

有關該等分部的分部資料呈列如下：

截至二零零七年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
營業額				
對外銷售	<u>1,943</u>	<u>214</u>	<u>21</u>	<u>2,178</u>
業績				
分部業績	<u>1,262</u>	<u>476</u>	<u>12</u>	1,750
利息收入				77
財務費用				(56)
衍生金融工具公平值變動的虧損				(14)
出售附屬公司權益的收益				1
未分類開支淨額				<u>(247)</u>
稅項前溢利				1,511
所得稅開支				<u>(180)</u>
期間溢利				<u>1,331</u>

截至二零零六年六月三十日止六個月

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
營業額				
對外銷售	<u>1,945</u>	<u>201</u>	<u>12</u>	<u>2,158</u>
業績				
分部業績	<u>1,323</u>	<u>337</u>	<u>5</u>	<u>1,665</u>
利息收入				23
財務費用				(167)
衍生金融工具公平值變動的收益				15
未分類開支淨額				<u>(124)</u>
稅項前溢利				1,412
所得稅開支				<u>(578)</u>
期間溢利				<u>834</u>

地域分部

本集團超過90%營業額及經營溢利貢獻來自中華人民共和國(「中國」)客戶。因此，並無呈報地域分部的分析。

4. 員工成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
董事酬金		
費用	1	—
薪金及其他福利	16	7
退休福利成本	—	—
股份支付費用	7	—
	<u>24</u>	<u>7</u>
其他員工成本		
薪金及其他福利	136	94
退休福利成本	11	7
股份支付費用	4	—
	<u>151</u>	<u>101</u>
總員工成本	175	108
減：發展中物業的資本化金額	(41)	(44)
	<u>134</u>	<u>64</u>

5. 預付租賃款項撥回及折舊

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業、廠房及設備折舊	13	13
減：發展中物業的資本化金額	(1)	(1)
	<u>12</u>	<u>12</u>
預付租賃款項撥回	50	39
減：發展中物業的資本化金額	(49)	(38)
	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>13</u>	<u>13</u>

6. 衍生金融工具公平值變動的(虧損)收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
提早贖回權公平值變動的(虧損)收益	(14)	1
認股權證公平值變動的收益	—	14
	<u>(14)</u>	<u>15</u>

7. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
須於五年全數償還的銀行貸款及透支利息	103	114
須於五年內全數償還的應付股東款項利息 (附註22(b)(i))	—	1
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22(b)(i))	2	2
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22(b)(i))	5	5
就購入附屬公司額外權益的應付代價的利息 (附註22(b)(i))	—	19
可轉換可贖回優先股利息	—	196
票據利息	116	155
其他財務費用	7	4
	<u>233</u>	<u>496</u>
減：發展中物業的資本化金額	(177)	(329)
	<u>56</u>	<u>167</u>

本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月由一般借貸資本化的借貸成本，按認可資產開支約8% (截至二零零六年六月三十日止六個月：12%) 資本化比率計算。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
中國企業所得稅：		
即期稅項	50	67
遞延稅項		
— 期內撥備	485	511
— 中國企業所得稅稅率變動應佔份額	(355)	—
	130	511
	180	578

本集團各公司於期內應稅溢利已按適用的所得稅率33%就中國企業所得稅作出撥備。

由於本集團並無自香港產生或衍生任何收入，故並無就香港所得稅作出撥備。

於二零零七年三月十六日，根據中華人民共和國主席令第63號，中華人民共和國頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」），該法案將由二零零八年一月一日起將若干附屬公司的稅率由33%改為25%。遞延稅項結餘已予調整，以反映資產變現後或負債償還時，預期將於相關期間採用的稅率。

9. 期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
期間溢利已於扣除（計入）下列項目後得出：		
呆壞賬撥備	3	—
一家共同控制實體欠款撥備	—	1
待售物業成本確認為開支	654	631
經營租賃的租金收費	26	17
滙兌虧損淨額	10	—
利息收入	(77)	(23)
已收地區政府補助（附註）	(42)	(17)

附註：該數額指中國政府為鼓勵本集團於中國上海及武漢省進行物業發展業務而授予的無條件補助。

10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
二零零六年已付末期股息	248	—
二零零七年已宣派中期股息每股0.05港元 (相當於每股人民幣0.0484元)(二零零六年：無)	203	—

於二零零七年六月二十九日，已向股東支付每股普通股0.06港元(相當於人民幣0.0593元)作為二零零六年的末期股息。

董事會已宣派每股普通股0.05港元(相當於人民幣0.0484元)(二零零六年：無)作為二零零七年的中期股息。

11. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股權持有人應佔期間溢利	1,098	558
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	—	54
認股權證公平值變動的收益	—	(14)
用以計算每股攤薄盈利的盈利	1,098	598

股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 百萬股	二零零六年 百萬股
用以計算每股基本盈利的普通股的加權平均數	4,185	1,802
潛在攤薄普通股的影響：		
可轉換可贖回優先股 (附註a)	—	1,326
認股權證 (附註a)	—	4
瑞虹新城買賣協議的額外代價 (附註22(a))	—	4
用以計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數	<u>4,185</u>	<u>3,136</u>

附註：

- (a) 所有發行在外優先股及認股權證已於二零零六年十月四日獲轉換為普通股，因此並不影響截至二零零七年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利計算方法。
- (b) 由於本公司購股權的行使價高於股份於期間的平均市價，故並無呈列截至二零零七年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利。

12. 投資物業

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。

於期內，預付租賃款項及發展中物業分別為人民幣354百萬元及人民幣818百萬元，已於該等物業的興建工程竣工後轉至投資物業項下。

本集團所有投資物業均以公平值模式入賬。本集團於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一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萊坊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，按租金資本化模式計算。投資物業的公平值因此所增值的人民幣267百萬元(二零零六年六月三十日：人民幣168百萬元)已直接在綜合收益表中確認。

13. 應收賬款、按金及預付款項

	二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
即期應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析：		
貿易應收賬款		
尚未到期	704	190
30日內	83	53
31-60日	19	12
61-90日	17	4
90日以上	10	32
	833	291
出售附屬公司股本權益的應收代價	2	389
遷置費用的預付款項	602	617
按金、其他預付款項及應收款項	122	148
	1,559	1,445
非即期應收賬款包括以下項目：		
銷售物業的應收款項(附註)	262	114
遞延租金應收款項	34	33
	296	147

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：

該等款項包括：

- (a) 為數人民幣115百萬元(二零零六年十二月三十一日：人民幣114百萬元)以美元列賬、無抵押及須於二零一零年十二月三十一日或之前償還。利息應付如下：
 - (i) 於二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日，整筆款項均免息；
 - (ii) 於二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日，一半項免息，餘款則按年利率5厘計息；

(iii) 於二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，整筆款項均按一般年利率6厘計息；及

(iv) 於二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日，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。

(b) 為數人民幣147百萬元(二零零六年十二月三十一日：無)屬無抵押、免息及須於向買方發出房地產證後36個月的最後一日償還。

該款項以實際年利率6.75厘按經攤銷成本列賬。

14. 應付賬款、已收按金及應計費用

	二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
應付賬款賬齡分析：		
貿易應付賬款		
尚未到期	622	722
30日內	17	14
	<u>639</u>	<u>736</u>
應付保留工程款項(附註)	53	76
契稅應付款項、應付營業稅及其他應付稅項	658	673
物業銷售的已收按金及預收款項	92	20
投資物業租金的已收按金及預收款項	127	124
出售附屬公司部份權益的已收按金(附註23(b)及(c))	80	—
其他應付款項及應計費用	144	123
	<u>1,793</u>	<u>1,752</u>

附註：應付保留工程款項根據各合約於保留期到期時獲償還。

15. 股本

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股				
於二零零六年十二月三十一日				
及二零零七年六月三十日	12,000,000,000	30,000	4,185,097,171	10,463
			二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
在簡明綜合資產負債表顯示為			84	84

16. 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) 於二零零四年集團重組後視為少數股東應佔溢利轉換；及
- (iii) 於二零零四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。

(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二零零四年豁免應付的人民幣483百萬元，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) 於二零零五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21百萬元。
- (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99百萬元。

17. 票據

該等票據以美元作價，按年利率8.5厘計息，每半年於期末支付及將於二零零八年十月十二日到期（提早贖回除外）。於有關期間，利息乃按自票據發行後於有關期間票據約12厘（二零零六年六月三十日：12厘）的實際利率計算。

票據的主要條款

該等票據為：

- (a) 本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited（「票據發行人」）的一般無抵押責任；
- (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權先權；
- (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。

票據發行人可選擇按相等於下文所載本金額百分比加至直至贖回日期應計及未討利息的贖回價贖回部分及全部票據（倘為於下文所示各年度十月十二日起開始的十二個月期間內贖回）：

各年度12個月期間開始	百分比
二零零五年	108.50%
二零零六年	104.25%
二零零七年	100.00%

18. 股份支付費用

本公司的購股權計劃（「該計劃」）乃根據股東於二零零七年六月八日通過的決議案而採納。根據該計劃，146,888,190項購股權已於二零零七年六月二十日授予合資格僱員及董事（授權1）、董事及顧問（授權2）及顧問（授權3）。購股權的公平值乃於授出當日以二項式期權定價模式釐定，界乎每項購股權2.02港元至3.10港元。人民幣11百萬元的購股權開支已於截至二零零七年六月三十日止六個月確認。

計算購股權公平值時已使用下列假設：

於授出日期的股份收市價	6.98港元
行使價	7.00港元

有關期內授出的購股權歸屬期詳情如下：

授權1	歸屬期	購股權可予行使期間
部份1	於二零零七年六月二十日至 二零零九年六月十九日	於二零零九年六月二十日至 二零一四年六月十九日
部份2	於二零零七年六月二十日至 二零一零年六月十九日	於二零一零年六月二十日至 二零一五年六月十九日
部份3	於二零零七年六月二十日至 二零一一年六月十九日	於二零一一年六月二十日至 二零一六年六月十九日
部份4	於二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	於二零一二年六月二十日至 二零一六年六月十九日
部份5	於二零零七年六月二十日至 二零一三年六月十九日	於二零一三年六月二十日至 二零一六年六月十九日
部份6	於二零零七年六月二十日至 二零一四年六月十九日	於二零一四年六月二十日至 二零一六年六月十九日
部份7	於二零零七年六月二十日至 二零一五年六月十九日	於二零一五年六月二十日至 二零一六年六月十九日
授權2		
部份1	無條件及於二零零七年六月二十日 完全歸屬	於二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日
部份2	無條件及於二零零七年六月二十日 完全歸屬	於二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日
授權3		
部份1	無條件及於二零零七年六月二十日 完全歸屬	於二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日
部份2	於二零零七年六月二十日至 二零零八年六月十九日	於二零零八年六月二十日至 二零一三年六月十九日
部份3	於二零零七年六月二十日至 二零零九年六月十九日	於二零零九年六月二十日至 二零一四年六月十九日
部份4	於二零零七年六月二十日至 二零一零年六月十九日	於二零一零年六月二十日至 二零一五年六月十九日
部份5	於二零零七年六月二十日至 二零一一年六月十九日	於二零一一年六月二十日至 二零一六年六月十九日
預期購股權年期		3.42年至8.76年
預期波動		40% — 45%
股息率		2.5%
免息利率		4.45% — 4.68%

購股權的公平值乃使用二項式期權定價模式預測。計算購股權公平值所用的可變因素及假設乃按董事的最佳預測作出。購股權的價值因若干主觀假設變動而有差異。

19. 出售附屬公司權益

於二零零七年二月十四日，本集團向獨立第三方出售Bestwealth Holdings Limited及上海新天地湖庭餐飲有限公司的所有股本權益，現金總代價為人民幣11百萬元。已出售附屬公司於出售當日的資產淨值如下：

人民幣百萬元

已出售資產淨值：

物業、廠房及設備	5
銀行結餘及現金	7
其他應付款項及應計費用	(1)

11

滙兌儲備變現	(1)
--------	-----

10

出售收益	1
------	---

總代價	11
-----	----

支付方式：

現金代價	9
遞延代價	2

11

出售產生的現金流入淨額：

現金代價	9
已出售銀行結餘及現金	(7)

2

遞延代價已由買方於二零零七年八月以現金支付。

20. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產於銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
投資物業	6,598	6,205
物業、廠房及設備	88	90
預付租賃款項	180	260
發展中物業	939	1,053
待售物業	783	950
銀行存款	1,162	1,202
	<u>9,750</u>	<u>9,760</u>

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。

21. 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：

	二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	二零零六年 十二月三十一日 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
位於中國之發展中物業的資本開支	<u>4,469</u>	<u>3,874</u>
購置物業、廠房及設備的資本開支	<u>3</u>	<u>2</u>

(b) 其他承擔

於二零零七年六月三十日，本集團有一項已訂約但未於簡明綜合財務報表中撥備的投資項目中的責任約為1,108百萬港元(相當於約人民幣1,120百萬元)。倘發展該投資項目時須要任何第三方資金，則本集團將就最高總額人民幣240百萬元的資金提供擔保。有關結算日後進行的交易詳情載於附註23(a)。

除上述所披露者外，本集團的其他責任自二零零六年十二月三十一日起並無重大變動。

(c) 或然負債

於二零零六年十二月三十一日，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414百萬元尚未解除的擔保。於二零零七年六月三十日，本集團未有就此安排作出任何擔保。

除上文披露者外，本集團的其他或然負債自二零零六年十二月三十一日起並無重大變動。

22. 有關連人士交易

除附註7及23及簡明綜合資產負債表所述的有關連人士交易及結餘外，本集團於期內與其他有關連人士進行的交易如下。

- (a) 於二零零六年三月二日，本公司向Shui On Company Limited的附屬公司瑞安建業有限公司發行及配發合共2,933,333股每股面值0.01美元的列賬為繳足普通股(其後已於二零零六年五月分拆為11,733,332股每股面值0.0025美元的普通股)，以支付買賣協議項下的額外代價，而該買賣協議乃由瑞安建業有限公司及本公司於二零零四年二月十八日就收購瑞安建業有限公司若干附屬公司而訂立。
- (b) 本集團亦有與有關連人士進行下列交易：
- (i) 交易性質

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本公司董事於其中擁有實益權益的有關連公司		
項目管理費收入	10	—
同系附屬公司		
項目建築費	19	9
租金及樓宇管理費開支	11	9
聯繫公司		
租金及樓宇管理費開支	2	—
股東		
利息開支	—	1
租金及樓宇管理費開支	1	—
附屬公司的少數股東		
利息收入	14	—
利息開支	7	26
物業管理費	2	2
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	2	2

23. 結算日後事宜

- (a) 於二零零七年五月二十五日，本集團與瑞安建業有限公司的全資附屬公司及一名獨立第三方就成立一間合資企業以發展大連天地•軟件園（「大連項目」）而訂立合資協議，據此本集團於大連項目最終持有48%實際權益。根據合資協議，本集團已於二零零七年七月二十四日向合營企業提供達1,108百萬港元（相當於人民幣1,078百萬元）的股東貸款。有關交易詳情載於本公司於二零零七年六月四日致股東的通函。
- (b) 根據本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited（「SOD」，作為賣方）與獨立第三方（作為買方）於二零零七年六月二十九日訂立的買賣協議，SOD同意向買方出售本公司當時的全資附屬公司Fieldcity Investments Limited（「Fieldcity」）已發行股本25%。此外，買方亦同意收購SOD向Fieldcity作出的98百萬美元股東貸款的利益。出售須待協議所載條件獲履行後，方始完成。出售權益的代價及股東貸款的利益達人民幣1,245百萬元，分五期收取。首期款項為人民幣62百萬元，已於二零零七年六月二十九日收到。第二至第五期款項總計為人民幣1,183百萬元，按中國人民銀行（「中國人民銀行」）的指定利率計息，須分別於二零零七年十月十五日、二零零八年三月十五日、二零零八年七月十五日、二零零八年十月十五日或之前收到。
- (c) 根據SOD（作為賣家）及上文(b)所述的獨立第三方（作為買家）於二零零七年六月二十九日訂立的買賣協議，SOD同意購買本公司當時的全資附屬公司Portspin Limited（「Portspin」）的已發行股本49%。出售須待協議所載條件獲履行後，方始完成。出售權益的代價約達人民幣364百萬元，將分三期收取。首期款項為人民幣18百萬元，已於二零零七年六月二十九日收到。第二期款項為人民幣182百萬元，按中國人民銀行的指定利率計息，須於二零零七年十月十五日收取。剩餘的第三期款項為人民幣164百萬元，按中國人民銀行的指定利率計息，須於二零零八年三月十五日或之前收取。
- (d) 根據Equity Millennium Limited（「Equity Millennium」）及信興中國投資有限公司（「Shun Hing」）（統稱為「賣方」）與SOD（作為買方）而於二零零七年七月三十一日訂立買賣協議，據此SOD同意向賣方收購當時擁有70%的附屬公司Profitstock Holding Limited（「Profitstock」）的已發行股本30%。此外，SOD亦同意收購賣方向Profitstock提供達人民幣121百萬元股東貸款的利益。收購Profitstock已發行股本30%及股東貸款的利益的代價達116百萬美元（相當於約人民幣884百萬元），須以現金分兩期收取。首期款項58百萬美元（相當於人民幣442百萬元）已於二零零七年七月三十一日支付。第二期餘款58百萬美元（相當於人民幣442百萬元）將於上述交易完成後支付。

出售須待協議所載條件獲履行後，方始完成。有關收購事項的詳情已載於本公司於二零零七年七月三十一日刊發的公佈。

- (e) 一項協議(「修訂協議」)已於二零零七年八月十四日訂立，據此上海楊浦中央社區發展有限公司(「楊浦」，本公司擁有70%權益的附屬公司)的註冊資本由61百萬美元增加77百萬美元至138百萬美元。光僑有限公司(本公司的全資附屬公司，持有楊浦70%股權)將注資77百萬美元，即楊浦股本增加額的全部。此外，本公司將按溢價約9百萬美元以現金注資，作為楊浦的額外股本。楊浦餘下30%股權的少數股東將不會參與於楊浦的任何額外股本注資。

修訂協議完成後，本集團於楊浦的權益將由70%增至86.8%。

本集團的債務

債務

於二零零七年七月三十一日(即本通函付印前就本債務而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的借貸約人民幣8,225百萬元，有關詳情如下：

借貸

下表闡述本集團於二零零七年七月三十一日的銀行及其他借貸：

	人民幣百萬元
銀行貸款－一年內到期	2,333
銀行貸款－一年後到期	1,875
票據	2,738
應付關聯人士款項	67
附屬公司少數股東貸款	838
應付附屬公司少數股東款項	374
	8,225
有抵押	4,208
無抵押	4,017
	8,225

於二零零七年七月三十一日，本集團質押下列資產予銀行作為抵押以取得若干銀行融資：

人民幣百萬元

投資物業	6,598
物業、廠房及設備	88
預付租賃款項	180
發展中物業	940
待售物業	661
銀行存款	1,088
	9,555

此外，若干附屬公司的權益、於其資產及物業的資產、租賃及銷售已落成物業的所得款項於二零零七年七月三十一日亦質押予銀行作為抵押，以取得銀行融資。

或有負債

根據與中國上海市虹口區政府（「虹口區政府」）及其教育局於二零零二年七月三十一日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣324百萬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。於二零零七年七月三十一日，此項安排下的款額並未被支取。

免責聲明

除上文披露者及集團內公司間負債外，於二零零七年七月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還及已獲授權或以其他方式增設但尚未發行或同意發行的借貸資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、押記或貸款或租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

營運資金

董事考慮到本集團的內部資源、可得銀行融資及其他借貸融資後，認為本集團於本通函刊發日期起計最少12個月內擁有足夠營運資金應付其的現時需求。

無重大不利變動

董事已確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財政或貿易狀況自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈的經審核賬目的編製日期）以來有任何重大不利變動。

以下為瑞安房地產有限公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就Profitstock Holdings Limited (「Profitstock」) 及其附屬公司(其後統稱為「Profitstock集團」) 截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月(「有關期間」) 的財務資料(「財務資料」) 而編製的報告，以供載入瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」) 於二零零七年九月二十八日就收購瑞安房地產的一家附屬公司Profitstock的進一步權益的主要及關連交易而刊發的通函(「本通函」)。

Profitstock 為於二零零五年六月二日於英屬處女群島(「英屬處女群島」) 註冊成立的私營有限責任公司。根據附註30(a)所述的一項在共同控制下進行的公司間的業務合併(「集團重組」)，Profitstock已成為Profitstock集團的控股公司。

於本報告日期，Profitstock擁有以下附屬公司：

附屬公司名稱	註冊／成立 地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	持有的 應佔權益	營運地	主要業務
Galore Profits Limited	英屬處女群島 二零零一年 一月二十三日	1股1美元的 普通股	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 二零零一年 二月二日	2股每股面值1港元 的普通股	100%	香港	投資控股
上海京復房地產 有限公司	中華人民共和國 (「中國」) 二零零一年 十二月二十六日	已註冊及 已繳足股本人民幣 400,000,000元	99%	中國	物業發展

附註：

- Profitstock 直接持有Galore Profits Limited 的權益。上述所有其他權益均由 Profitstock 間接持有。
- 上海京復房地產有限公司為於中國成立的中外合資合營公司，合營期限為70年。

Profitstock採納三月三十一日為其財政年度年結日。就本報告而言，已採用截至十二月三十一日止期間（與瑞安房地產的財務年度年結日一致）用以呈報Profitstock的財務資料。

上海京復房地產有限公司採納十二月三十一日為其財政年度年結日。其他附屬公司自其個別註冊成立日期直至二零零六年三月三十一日已採納三月三十一日為其財政年度年結日。二零零六年三月三十一日後，該等附屬公司已將其財政年度年結日由三月三十一日改作十二月三十一日。

因Profitstock及Galore Profits Limited 的註冊成立司法權區並無任何法定審核規定的規限，因而並無為其編製經審核財務報表。

吾等已審核柏京有限公司根據香港公認的會計政策編製的截至二零零六年三月三十一日止三個年度各年的財務報表。

上海京復房地產有限公司截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年的法定財務報表乃根據中國成立之企業適用的相關會計政策及財務規定而編製，並已由上海復興明方會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則（「香港核數準則」），獨立審核Profitstock董事根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製Profitstock集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。

吾等已審閱有關期間的相關財務報表。吾等的審閱乃根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行。

本報告所載Profitstock集團於有關期間的財務資料，按下文A節附註2所載基準的相關財務報表而編制。

Profitstock董事負責編製相關財務報表，而相關財務報表乃由彼等批准刊發。瑞安房地產董事須對收錄本報告的本通函內容負責。吾等的責任為以相關財務報表編製本報告所載財務資料，並根據吾等的審查及審閱，就財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

吾等認為，根據下文A節附註2所載的呈報基準，財務資料連同其附註就本報告而言，真實而公平地反映Profitstock集團於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日及Profitstock於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日的財務狀況，以及Profitstock集團於截至二零零六年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零七年六月三十日止六個月的綜合業績及現金流量。

Profitstock集團於截至二零零六年六月三十日止六個月的比較綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同相關附註，乃摘錄自Profitstock集團於同期的未經審核綜合財務資料（「二零零六年六月三十日財務資料」），而Profitstock董事僅為本報告而編製二零零六年六月三十日財務資料。吾等已按照香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告的聘用」審閱二零零六年六月三十日財務資料。吾等的審閱工作主要包括向Profitstock集團管理層作出查詢，及對二零零六年六月三十日財務資料應用分析程序，然後根據結果評估是否已貫徹採用會計政策及呈報方式（惟已另作披露者除外）。審閱工作並不包括監控測試及核證資產負債及交易等審核程序。審閱範圍遠較審核為小，故所提供的保證水平亦較審核為低。因此，吾等並無就二零零六年六月三十日財務資料發表審核意見。根據吾等並不構成審核的審閱，吾等並不知悉有任何重大修訂須於二零零六年六月三十日財務資料作出。

A. PROFITSTOCK集團的財務資料

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元 (未經審核)
營業額	6	—	—	3,531,113	1,771,714	1,729,451
銷售成本		—	—	(1,241,441)	(566,247)	(549,344)
毛利		—	—	2,289,672	1,205,467	1,180,107
其他收入	7	921	24,245	17,533	11,228	38,006
員工成本		—	(1,122)	(1,654)	(169)	(2,109)
折舊		—	(5)	(91)	(31)	(68)
其他開支		(19,491)	(22,833)	(141,480)	(43,167)	(90,951)
財務費用	8	—	—	(2,650)	—	—
稅項前(虧損)溢利		(18,570)	285	2,161,330	1,173,328	1,124,985
所得稅計入(開支)	10	6,046	336	(728,098)	(392,988)	(375,895)
年度／期間(虧損)溢利	11	(12,524)	621	1,433,232	780,340	749,090
以下應佔：						
Profitstock股權持有人		(12,401)	628	1,417,717	772,365	741,473
少數股東權益		(123)	(7)	15,515	7,975	7,617
		(12,524)	621	1,433,232	780,340	749,090

資產負債表

		Profitstock集團				Profitstock			
		於十二月三十一日			於二零零七年	於二零零五年	於二零零六年	於二零零七年	
附註		二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元	
非流動資產									
物業、廠房及設備	12	307	669	506	460	—	—	—	
於附屬公司的投資	13	—	—	—	—	31,453	51,120	51,120	
應收賬款	14	—	—	113,587	261,974	—	—	—	
同系附屬公司貸款	15	—	—	135,000	135,000	—	—	—	
已抵押銀行存款	16	106,124	—	—	—	—	—	—	
遞延稅項資產	26	6,361	6,697	—	—	—	—	—	
		112,792	7,366	249,093	397,434	31,453	51,120	51,120	
流動資產									
發展中物業	17	1,098,596	1,480,266	—	—	—	—	—	
待售物業	18	—	—	938,102	395,921	—	—	—	
應收賬款、按金 及預付款項	14	299	9	210,887	767,369	—	—	—	
應收貸款	19	—	—	227,067	232,831	—	—	—	
有關連人士欠款	20	30,811	18,553	510,727	997,086	1	1	1	
附屬公司欠款	21	—	—	—	—	402,941	393,370	378,462	
可收回稅項		—	—	9,489	141,496	—	—	—	
已抵押銀行存款	16	—	5,527	—	—	—	—	—	
銀行結餘及現金	16	4,201	79,240	992,220	1,211,737	—	—	—	
		1,133,907	1,583,595	2,888,492	3,746,440	402,942	393,371	378,463	
流動負債									
應付賬款、已收按金 及應計費用	22	35,528	73,057	444,984	353,752	—	—	—	
應付有關連人士款項	20	767,449	795,176	548,476	521,012	423,093	417,195	408,266	
應付附屬公司一名 少數股東款項	23	1,438	1,438	—	—	—	—	—	
銀行借貸—於一年內到期	24	263,012	731,798	—	—	—	—	—	
		1,067,427	1,601,469	993,460	874,764	423,093	417,195	408,266	
流動資產(負債)淨值		66,480	(17,874)	1,895,032	2,871,676	(20,151)	(23,824)	(29,803)	
總資產減流動負債		179,272	(10,508)	2,144,125	3,269,110	11,302	27,296	21,317	

		Profitstock集團				Profitstock		
		於十二月三十一日			於二零零七年	於二零零五年	於二零零六年	於二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日	十二月三十一日	十二月三十一日	六月三十日
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股本及儲備								
股本	25	—	1	1	1	1	1	1
儲備		(15,001)	(14,373)	1,403,344	2,144,817	11,301	27,295	21,316
Profitstock股權持有人應佔權益		(15,001)	(14,372)	1,403,345	2,144,818	11,302	27,296	21,317
少數股東權益		3,871	3,864	19,379	26,996	—	—	—
權益總額		(11,130)	(10,508)	1,422,724	2,171,814	11,302	27,296	21,317
非流動負債								
銀行借貸—於一年後到期	24	190,402	—	—	—	—	—	—
遞延稅項負債	26	—	—	721,401	1,097,296	—	—	—
		190,402	—	721,401	1,097,296	—	—	—
		179,272	(10,508)	2,144,125	3,269,110	11,302	27,296	21,317

權益變動表

PROFITSTOCK集團

	Profitstock股權持有人應佔				
	累計			少數	
	股本	(虧損)溢利	總計	股東權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零四年一月一日	—	(2,600)	(2,600)	3,994	1,394
年度虧損	—	(12,401)	(12,401)	(123)	(12,524)
於二零零四年十二月三十一日	—	(15,001)	(15,001)	3,871	(11,130)
年度溢利	—	628	628	(7)	621
發行股份	1	—	1	—	1
於二零零五年十二月三十一日	1	(14,373)	(14,372)	3,864	(10,508)
年度溢利	—	1,417,717	1,417,717	15,515	1,433,232
於二零零六年十二月三十一日	1	1,403,344	1,403,345	19,379	1,422,724
期內溢利	—	741,473	741,473	7,617	749,090
於二零零七年六月三十日	1	2,144,817	2,144,818	26,996	2,171,814
截至二零零六年六月三十日 止六個月(未經審核)：					
於二零零六年一月一日	1	(14,373)	(14,372)	3,864	(10,508)
期內溢利	—	772,365	772,365	7,975	780,340
於二零零六年六月三十日	1	757,992	757,993	11,839	769,832

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(18,570)	285	2,161,330	1,173,328	1,124,985
經以下項目調整：					
折舊	—	5	91	31	68
財務費用	—	—	2,650	—	—
出售物業、廠房及設備的虧損	—	—	75	—	—
利息收入	(53)	(18)	(17,207)	(3,068)	(32,853)
未計營運資金變動前的營運現金流量	(18,623)	272	2,146,939	1,170,291	1,092,200
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(181)	290	(324,465)	(720,125)	(700,468)
待售物業減少	—	—	1,228,395	562,321	542,181
應付賬款及應計費用增加(減少)	13,909	37,529	371,927	487,470	(91,232)
經營(所用)產生的現金	(4,895)	38,091	3,422,796	1,499,957	842,681
已繳中國所得稅	—	—	(9,489)	(9,489)	(132,007)
經營活動(所用)產生的現金淨額	(4,895)	38,091	3,413,307	1,490,468	710,674
投資活動					
已收利息	53	18	17,207	3,068	28,452
購置物業、廠房及設備	(117)	(441)	(67)	(51)	(22)
添置發展中物業	(157,953)	(330,414)	(636,613)	(503,005)	—
應收貸款增加	—	—	(227,067)	—	(232,831)
償還應收貸款	—	—	—	—	227,067
同系附屬公司貸款	—	—	(135,000)	—	—
(給予)償還自有關連人士的墊款	(23,911)	12,258	(492,174)	(157)	(486,359)
已抵押銀行存款(減少)增加	(87,752)	100,597	5,527	(1,044,778)	—
投資活動所用的現金淨額	(269,680)	(217,982)	(1,468,187)	(1,544,923)	(463,693)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
融資活動					
發行股份的所得款項淨額	—	1	—	—	—
來自(應償還)有關					
連人士的墊款	63,284	27,727	(246,700)	73,287	(27,464)
償還一家附屬公司					
一名少數股東	—	—	(1,438)	—	—
新造銀行貸款	229,339	278,384	544,647	26,069	—
償還銀行貸款	—	—	(1,276,445)	—	—
已付利息	(27,155)	(51,182)	(52,204)	(36,606)	—
	<u>265,468</u>	<u>254,930</u>	<u>(1,032,140)</u>	<u>62,750</u>	<u>(27,464)</u>
融資活動產生(所用)					
 的現金淨額	<u>265,468</u>	<u>254,930</u>	<u>(1,032,140)</u>	<u>62,750</u>	<u>(27,464)</u>
現金及現金等值物的					
 (減少)增加淨額	<u>(9,107)</u>	<u>75,039</u>	<u>912,980</u>	<u>8,295</u>	<u>219,517</u>
年／期初現金及現金等值物	<u>13,308</u>	<u>4,201</u>	<u>79,240</u>	<u>79,240</u>	<u>992,220</u>
年／期末現金及現金等值物	<u><u>4,201</u></u>	<u><u>79,240</u></u>	<u><u>992,220</u></u>	<u><u>87,535</u></u>	<u><u>1,211,737</u></u>
現金及現金等值物結餘分析					
 銀行結餘及現金	<u><u>4,201</u></u>	<u><u>79,240</u></u>	<u><u>992,220</u></u>	<u><u>87,535</u></u>	<u><u>1,211,737</u></u>

1. 一般事項

Profitstock為於英屬處女群島註冊成立的私營有限責任公司。Profitstock董事視 Shui On Development (Holding) Limited (於開曼群島註冊成立的私營有限責任公司) 為其母公司，並視 Shui On Company Limited (於英屬處女群島註冊成立的私營有限責任公司) 為其最終控股公司。

Profitstock為投資控股公司。Profitstock的附屬公司的主要業務為投資控股及於中國進行物業發展。Profitstock的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，與其呈報貨幣相同。

Profitstock的註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。Profitstock的主要營業地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。

2. 財務資料的呈報基準

截至二零零五年十二月三十一日止兩年各年的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括組成Profitstock集團各公司的業績、權益變動及現金流量(猶如Profitstock於相關期間一直作為Profitstock集團的控股公司)。

二零零四年十二月三十一日的綜合資產負債表乃為呈報組成Profitstock集團各公司的資產及負債(猶如集團重組后的集團架構已於當時一直存在)而編制。

3. 主要會計政策

財務資料以歷史成本法根據下文所載主要會計政策編製，符合國際財務報告準則。

就編製及呈報截至二零零六年十二月三十一日止三個年度的財務資料而言，Profitstock集團已貫徹採納多項由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)及國際會計準則委員會下屬的國際財務報告詮釋委員會(「國際財務報告詮釋委員會」)頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋(其後統稱為「國際財務報告準則」)，於二零零五年一月一日或二零零六年一月一日開始的會計期間生效。

截至二零零七年六月三十日止六個月，Profitstock集團已首次採用由國際會計準則委員會頒佈的多項新準則、修訂本及詮釋(「新國際財務報告準則」)。

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 ²
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 ³
國際財務報告詮釋委員會第9號	內在衍生工具重估 ⁴
國際財務報告詮釋委員會第10號	中期財務報告及減值 ⁵

¹ 自二零零七年一月一日開始的年度期間起生效

² 自二零零六年三月一日開始的年度期間起生效

³ 自二零零六年五月一日開始的年度期間起生效

⁴ 自二零零六年六月一日開始的年度期間起生效

⁵ 自二零零六年十一月一日開始的年度期間起生效

採納該等新國際財務報告準則並無對Profitstock集團當期或以往會計期間的業績或財務狀況構成重大影響。因此，毋須作出前期調整。

於本報告日期，國際會計準則委員會已經頒佈以下於相關期間尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋。Profitstock集團並無於相關期間的財務報表中提前採納該等新訂及經修訂準則及詮釋。

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 ¹
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務經營權安排 ²
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠度項目 ³
國際財務報告詮釋委員會第14號	國際會計準則第19號－對界定利益資產、最低資金規定及其相互作用的限制 ²
國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表之披露 ⁴
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ⁴
國際財務報告準則第8號	經營分類 ⁴

¹ 於二零零七年三月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零零八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效

Profitstock董事已經考慮過該等準則及詮釋，但預計其並不會對已編製及呈報的財務報表產生重大影響。

綜合基準

財務資料包括Profitstock及Profitstock所控制實體(其附屬公司)的財務報表。控制指Profitstock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Profitstock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與Profitstock集團於當中的股權分開呈列。淨資產中的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Profitstock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。

於附屬公司投資

於附屬公司投資已按成本減可辨別減值虧損計入Profitstock的資產負債表。

共同控制合併業務的合併會計處理

綜合財務資料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綜合，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，而不論共同控制合併的日期)的業績。

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，經計及物業、廠房及設備項目的剩餘價值後，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。

發展中物業

發展中物業以成本減任何可識別減值虧損列賬。

擬持作待售的發展中物業列作流動資產。

減值

於各結算日，Profitstock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。

當於其後撥回減值虧損，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。

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。

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，收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本(以公平值計入損益賬的金融資產及金融負債除外)將視乎情況於金融資產或金融

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

Profitstock集團及Profitstock的金融資產分為貸款及應收款項兩類。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、貸款予同系附屬公司、應收貸款、有關連人士欠款、附屬公司欠款以及銀行存款及結餘)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。

金融負債及權益

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

權益工具

權益工具指可證實Profitstock集團資產的剩餘權益於扣除所有負債後的任何合約。Profitstock發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

金融負債

Profitstock集團及Profitstock的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及銀行借貸，已於其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

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，發行人便須支付特定款項以償還持有方的損失。由Profitstock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，Profitstock集團將應按：(i)根據國際會計準則第37號有關撥備、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，計量金融擔保合約。

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Profitstock集團已轉讓其金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將取消確認。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的總和差額，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，金融負債將取消確認。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。

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。

現時應付稅項根據有關期間的應課稅溢利計算。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。Profitstock集團的即期稅項負債使用各結算日已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

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。倘暫時差額來自交易時首次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Profitstock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所產生的應課稅臨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計入，惟倘遞延稅項與直接於權益表扣除或計入的項目有關，則遞延稅項亦於權益表處理。

外幣

編製各個集團實體的財務報表時，以該實體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滙兌差額，於產生期間在收益表確認，惟組成Profitstock海外業務的投資淨額部分的貨幣項目所產生的滙兌差額除外，在此情況下，有關滙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滙兌差額，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，滙兌差額亦會直接在權益表中確認。

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。

收益確認

收益乃按已收或應收的代價公平值計算，指於一般業務過程中出售貨品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。

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。

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年期準確地折現為該資產的賬面淨值的利率。

4. 估計不明朗因素的主要來源

有關未来的主要假設及於結算日其他估計不明朗因素的主要來源，均存在重大風險可能導致下個年度的資產及負債賬面值出現重大調整，其討論如下。

稅項

誠如附註26所載，於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，為數人民幣6,361,000元、人民幣11,174,000元、人民幣20,089,000元及人民幣24,003,000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。Profitstock董事根據所頒佈或實質頒佈的稅率及法律，以及Profitstock集團就遞延稅項資產預期獲動用的未來數年溢利預測的最佳資料釐定遞延稅項資產。Profitstock董事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，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，將於確認或撥回發生期間於收益表內確認。

土地增值稅

Profitstock集團在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Profitstock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，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。Profitstock集團根據管理層的最佳估計，確認土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將影響與地方稅務機關落實有關稅項期間的銷售成本及相關所得稅撥備。

5. 金融工具

a. 財務風險管理目標及政策

Profitstock集團的主要金融工具包括應收賬款、同系附屬公司貸款、應收貸款、有關連人士欠款、銀行存款及銀行結餘、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及銀行借貸。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。

Profitstock集團的金融工具產生的主要風險為外匯風險、現金流量利率風險及信貸風險。董事審閱並認可管理該等風險的政策，有關概要如下。

b. 外匯風險管理

Profitstock集團的營業額以人民幣計值。然而，Profitstock集團有部分交易乃以外幣計值。故此，Profitstock集團須承受滙率波動的風險。Profitstock集團為減輕外滙風險，已嚴密監視滙率波動。

於各結算日，Profitstock集團以外幣列值的貨幣資產及負債賬面值如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零零七年 六月三十日 止六個月
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	人民幣千元
資產				
美元	—	684	160,941	132,709
港元	72,941	17,866	34,846	3,596
	<u>72,941</u>	<u>18,550</u>	<u>195,787</u>	<u>136,305</u>
負債				
港元	881,109	1,055,760	316,875	307,097
	<u>881,109</u>	<u>1,055,760</u>	<u>316,875</u>	<u>307,097</u>

Profitstock集團主要承受美元及港元的幣值波動風險。

下表詳細載列Profitstock集團就人民幣兌其他相關外幣滙率上升及下降5%的影響。當向高級管理人員申報內部外幣風險時及呈報管理層對以外幣滙率可能變動進行評估時採用的影響率為5%。影響分析僅包括以外幣列值的未償還貨幣項目及於期終以外幣滙率5%的變動進行換算調整。當人民幣兌相關貨幣處於強勢時，正數(負數)即表示年度／期間溢利增加(減少)或年度／期間的虧損減少(增加)。

	截至十二月三十一日止年度			截至二零零七年 六月三十日 止六個月
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	人民幣千元
美元				
虧損	—	(33)	(7,664)	(6,319)
	<u>—</u>	<u>(33)</u>	<u>(7,664)</u>	<u>(6,319)</u>
港元				
溢利	38,770	49,424	13,430	14,452
	<u>38,770</u>	<u>49,424</u>	<u>13,430</u>	<u>14,452</u>

Profitstock集團並無訂立任何遠期合約以對沖該風險。然而，Profitstock集團時刻嚴密監視外匯行情變化並將依據需要實行有效的對沖安排。

c. 現金流量利率風險管理

Profitstock集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。Profitstock集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮息銀行借貸、銀行存款及銀行結餘。Profitstock集團的政策為將剩餘資金，存於能為Profitstock集團提供最佳短期回報的具信譽財務機構。

Profitstock集團目前並無制訂利率對沖政策。然而管理層會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。

d. 信貸風險管理

於二零零七年六月三十日，Profitstock集團承受的最大信貸風險源於綜合資產負債表中呈列的各項已確認金融資產的賬面值，由於對方未能成功履行責任，該項風險將可能對Profitstock集團造成金融虧損。為將信貸風險降至最低，Profitstock集團於各結算日審閱每項應收款項的可收回金額，以確保為不可收回金額作出充足的減值虧損撥備。Profitstock董事認為該項措施可大大降低Profitstock集團的信貸風險。

由於對方均為國際信貸評級機構賦予極高排名的銀行，因此流動資金的信貸風險有限。

除截至二零零六年十二月三十一日及截至二零零七年六月三十日，最大債務人分別結欠約人民幣113,587,000元及人民幣564,202,000元（分別產生於銷售物業，各佔Profitstock集團應收賬款約35%及55%）之外，Profitstock集團並無高度集中的信貸風險，且風險分散於大量對方。

於二零零六年十二月三十一日，Profitstock集團已就授予剩餘物業買方的按揭融資向銀行提供擔保（見附註29(b)）。倘買方於擔保期間並無支付其按揭，則持有按揭的銀行或會要求本集團償還貸款項下的未償還款項及其任何應計利息。在此情況下，本集團可保留客戶存款並出售物業以收回本集團向銀行支付的任何款項。就此，Profitstock集團董事認為信貸風險已經顯著降低。

e. 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃按折讓現金流量分析根據公認定價模式釐定。

董事認為，在財務報表上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。

f. 資本及流動資金風險管理

Profitstock集團透過應用銀行及其他借貸管理資本，以維持資金持續性及靈活性之間的平衡。Profitstock集團亦監控當前及預計流動資金需求及其是否定期遵守借貸契約以確保其已維持充足的運營資本及足夠的承諾資金水平應付其流動資金需求。

Profitstock集團的資本結構包括債務（包括於附註20中披露的應付關連人士款項）、銀行結餘及Profitstock股權持有人應佔權益（包括已發行股本、儲備及累計溢利）。

Profitstock董事定期審閱資本結構。作為該項審閱的一部分，董事會考慮資本成本及相關風險，並採取適當措施調整Profitstock集團的資本結構及資產負債比率。

6. 營業額及分部資料

營業額指於有關期間及截至二零零六年六月三十日止六個月產生自物業銷售、扣除折扣及銷售相關稅項的收益。

業務分部

由於Profitstock集團於有關期間僅為從事物業發展，故於有關期間並無呈報業務分部資料。

地域分部

Profitstock集團於有關期間超過90%的營業額及經營溢利均來自中國客戶。因此，並無呈報地域分部的分析。

由於Profitstock集團的資產及負債幾乎全位於中國，因此並無列示Profitstock集團資產及負債的地域分部資料。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
利息收入：					
— 銀行存款	53	18	12,359	3,068	8,237
— 應收同系附屬公司 款項／同系附屬公司貸款 (附註30(c))	—	—	4,762	—	14,451
— 應收貸款	—	—	86	—	5,764
應收出售物業 非流動賬項的估算					
利息收入 (附註14)	—	—	—	—	4,401
雜項收入	—	—	326	87	102
滙兌收益淨額	868	24,227	—	8,073	5,051
	<u>921</u>	<u>24,245</u>	<u>17,533</u>	<u>11,228</u>	<u>38,006</u>

8. 財務費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
須於五年內全數償還的 銀行貸款及透支利息	4,294	19,564	27,368	18,459	—
應付有關連人士利息 (附註30(c))	22,861	32,248	24,836	18,147	—
	<u>27,155</u>	<u>51,812</u>	<u>52,204</u>	<u>36,606</u>	<u>—</u>
減：發展中物業的 資本化金額	(27,155)	(51,812)	(49,554)	(36,606)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,650</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 董事酬金及五名最高薪酬僱員

於有關期間及截至二零零六年六月三十日止六個月，並無有關支付董事酬金的款項。

於有關期間及截至二零零六年六月三十日止六個月，全部五名最高薪酬人士均為Profitstock董事以外的僱員。該五名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
基本薪金及其他福利	2,751	2,515	3,767	2,277	879
退休福利計劃供款	189	145	140	113	91
	<u>2,940</u>	<u>2,660</u>	<u>3,907</u>	<u>2,390</u>	<u>970</u>

彼等的酬金介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 僱員數目	二零零五年 僱員數目	二零零六年 僱員數目	二零零六年 僱員數目 (未經審核)	二零零七年 僱員數目
零至1,000,000港元	5	5	3	4	5
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	2	1	—

於有關期間及截至二零零六年六月三十日止六個月，Profitstock集團概無向該五名最高薪酬人士(包括董事及僱員)支付酬金，作為加入Profitstock集團或加入Profitstock集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間及截至二零零六年六月三十日止六個月，概無董事放棄任何酬金。

10. 所得稅計入(開支)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
計入(扣除)包括：					
中國企業所得稅					
即期稅項	—	—	—	—	—
遞延稅項	6,046	336	(728,098)	(392,988)	(375,895)
	<u>6,046</u>	<u>336</u>	<u>(728,098)</u>	<u>(392,988)</u>	<u>(375,895)</u>

由於Profitstock集團於有關期間及截至二零零六年六月三十日止六個月並無應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

由於Profitstock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。

於二零零七年三月十六日，根據中國主席令第63號，中國頒佈中國企業所得稅法(「新法規」)，自二零零八年一月一日起，附屬公司的稅率由33%下調至25%。因Profitstock董事預計遞延稅結餘將於二零零七年全數變現或結算，故稅率變動並不會對遞延稅結餘構成影響。

有關遞延稅項的詳情載於附註26。

年度／期間稅項(計入)支出與綜合收益表上除稅前(虧損)溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	<u>(18,570)</u>	<u>285</u>	<u>2,161,330</u>	<u>1,173,328</u>	<u>1,124,985</u>
按稅率33%計算					
中國企業所得稅	(6,128)	94	713,239	387,198	371,245
不可扣稅開支的稅務影響	387	2,651	19,632	7,130	8,478
不用課稅收入的稅務影響	(305)	(3,089)	(4,778)	(1,655)	(4,098)
其他	<u>—</u>	<u>8</u>	<u>5</u>	<u>315</u>	<u>270</u>
年度/期間稅項(計入)扣除	<u>(6,046)</u>	<u>(336)</u>	<u>728,098</u>	<u>392,988</u>	<u>375,895</u>

11. 年度／期間(虧損)溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
年度／期間(虧損)溢利					
已於扣除(計入)					
下列項目後得出：					
核數師酬金	34	68	71	32	—
折舊	68	79	155	75	68
減：發展中物業的 資本化金額	(68)	(74)	(64)	(44)	—
	—	5	91	31	68
匯兌虧損，淨值	—	—	7,342	—	—
員工成本					
董事酬金	—	—	—	—	—
其他員工成本					
退休福利成本以外 的員工成本	5,454	5,933	7,858	2,597	1,842
退休福利成本	681	740	728	405	267
總員工成本	6,135	6,673	8,586	3,002	2,109
減：發展中物業的 資本化金額	(6,135)	(5,551)	(6,932)	(2,833)	—
	—	1,122	1,654	169	2,109
持作待售物業成本					
確認為開支	—	—	1,228,395	562,321	542,181
出售物業、廠房及 設備的虧損	—	—	75	—	—

12. 物業、廠房及設備

	Profitstock集團
	傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣千元
二零零四年	
按成本值	
於二零零四年一月一日	347
添置	117
於二零零四年十二月三十一日	464
累計折舊	
於二零零四年一月一日	89
本年度折舊	68
於二零零四年十二月三十一日	157
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	307
二零零五年	
按成本值	
於二零零五年一月一日	464
添置	441
於二零零五年十二月三十一日	905
累計折舊	
於二零零五年一月一日	157
本年度折舊	79
於二零零五年十二月三十一日	236
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	669
二零零六年	
按成本值	
於二零零六年一月一日	905
添置	67
出售	(75)
於二零零六年十二月三十一日	897

		Profitstock集團
		傢俱、裝置、 設備及汽車 人民幣千元
累計折舊		
於二零零六年一月一日		236
本年度折舊		155
於出售時對銷		—
於二零零六年十二月三十一日		391
賬面值		
於二零零六年十二月三十一日		506
二零零七年		
按成本值		
於二零零七年一月一日		897
添置		22
於二零零七年六月三十日		919
累計折舊		
於二零零七年一月一日		391
本期間折舊		68
於二零零七年六月三十日		459
賬面值		
於二零零七年六月三十日		460

上述物業、廠房及設備項目經計及其估計剩餘價值後以直線法計算折舊，每年折舊率為20%至33%。

13. 於附屬公司的投資

	Profitstock		
	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元	於二零零六年 二零零六年 人民幣千元	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元
未上市投資，按成本值	31,453	51,120	51,120

為數人民幣51,120,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣51,120,000元；二零零五年十二月三十一日：人民幣31,453,000元)的資本貢獻產生於對應收附屬公司款項進行首次確認時採用每年5%的實際利率計算所得的公平值調整，已於二零零七年六月三十日計入於附屬公司的投資成本。

14. 應收賬款、按金及預付款項

即期

即期應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析：

	Profitstock集團			
	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收賬款				
尚未到期	—	—	138,878	657,022
30日內	—	—	35,718	68,985
31-60日	—	—	8,440	15,882
61-90日	—	—	2,321	14,905
90日以上	—	—	23,885	4,504
	—	—	209,242	761,298
按金、其他預付款項 及應收款項	299	9	1,645	6,071
	299	9	210,887	767,369

貿易應收賬款包括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。

非即期

非即期應收賬款指銷售物業應收賬款。款項包括：

- (a) 於二零零七年六月三十日，以美元列賬的人民幣114,987,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣113,587,000元；二零零五年十二月三十一日：零元；二零零四年十二月三十一日：零元)的結餘為無抵押及須於二零一零年十二月三十一日或之前償還。利息按以下方法支付：
- (i) 由二零零七年一月一日至二零零七年十二月三十一日，整筆款項均免息
 - (ii) 由二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日，一半款項免息，餘款則按年利率5厘計息
 - (iii) 由二零零九年一月一日至二零零九年十二月三十一日，整筆款項均按一般年利率6厘計息
 - (iv) 由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日，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。

- (b) 於二零零七年六月三十日，為數人民幣146,987,000元(二零零六年十二月三十一日：零元；二零零五年十二月三十一日：零元；二零零四年十二月三十一日：零元)的結餘為無抵押、免息及須於在房地產權證發佈予買家後三十六個月的最後一日內償還。

該款項以實際年利率6.75厘按經攤銷成本列賬。

15. 給予同系附屬公司的貸款

Profitstock集團給予同系附屬公司的貸款為無抵押、按年利率5.832厘計息及須於二零一一年十月七日償還。

16. 已抵押銀行存款及銀行存款

已抵押銀行存款

款項指Profitstock集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。於二零零四年十二月三十一日，人民幣106,124,000元的存款已為獲得長期銀行貸款而抵押，故分類為非流動資產。

於二零零五年十二月三十一日，已抵押銀行存款按介乎0.72厘至1.62厘的市場利率計息(二零零四年十二月三十一日：0.72厘至1.62厘)。

銀行存款

於二零零七年六月三十日，銀行結餘按介乎0.72厘至1.98厘的市場利率計息(二零零六年十二月三十一日：0.72厘至1.80厘；二零零五年十二月三十一日：0.72厘至1.62厘；二零零四年十二月三十一日：0.72厘至1.62厘)。

17. 發展中物業

	Profitstock集團			於二零零七年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日 二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	
按成本值				
年初／期初	913,420	1,098,596	1,480,266	—
添置	185,176	381,670	686,231	—
轉撥至待售物業	—	—	(2,166,497)	—
年末／期末	<u>1,098,596</u>	<u>1,480,266</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

所有發展中物業均位於中國。

於二零零四年十二月三十一日列為發展中物業的賬面值為人民幣1,098,596,000元(二零零五年：零元)，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。

18. 待售物業

Profitstock集團的待售物業位於中國。所有待售物業均按成本值列賬。

19. 應收貸款

於二零零六年十二月三十一日的款項為無抵押、按年利率5.022厘計息及須於二零零七年六月二十六日全數償還。

於二零零七年六月三十日的款項為無抵押、按年利率5.913厘計息及須於二零零八年六月二十六日償還。

20. 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：

	Profitstock集團				Profitstock		
	於十二月三十一日 二零零四年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零六年 人民幣千元	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零五年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零零六年 人民幣千元	於二零零七年 六月三十日 人民幣千元
以下人士欠款：							
－直屬控股公司	—	—	—	25,292	1	1	1
－中介控股公司	—	—	—	—	—	—	—
－同系附屬公司	30,811	18,533	485,458	971,794	—	—	—
－Profitstock一名 董事擁有實益 權益的一間公司(附註)	—	20	—	—	—	—	—
－一名董事	—	—	10,675	—	—	—	—
－高級管理層的近親	—	—	14,594	—	—	—	—
有關連人士欠款	30,811	18,553	510,727	997,086	1	1	1
應付下列人士款項：							
－股東	—	—	121,080	121,080	—	121,080	121,080
－中介控股公司	44,239	51,277	63,991	63,991	—	—	—
－直屬控股公司	—	25,210	36,285	—	—	—	—
－同系附屬公司	286,701	718,689	327,120	335,941	423,093	296,115	287,186
－前股東	436,509	—	—	—	—	—	—
應付有關連人士款項	767,449	795,176	548,476	521,012	423,093	417,195	408,266

附註：Profitstock董事羅康瑞先生擁有此關連公司的實益權益。

一名董事及高級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。

於二零零七年六月三十日同系附屬公司的欠款包括人民幣805,400,000元的結餘(二零零六年十二月三十一日：人民幣403,000,000元；二零零五年十二月三十一日：零元；二零零四年十二月三十一日：零元)為無抵押、按年利率5.508厘至5.913厘(二零零六年十二月三十一日：5.022厘至5.508厘)計息及須於結算日起十二個月內償還。於各結算日，有關連公司欠款／應付有關連公司款項餘款為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零零四年十二月三十一日，應收有關連人士款項包括一筆以港元列賬，為數人民幣12,065,000元的結餘。

於二零零七年六月三十日，應付有關連人士款項包括一筆以港元列賬，為數人民幣307,211,000元的結餘(二零零六年十二月三十一日：人民幣316,874,000元；二零零五年十二月三十一日：人民幣323,391,000元；二零零四年十二月三十一日：人民幣411,978,000元)。

21. 附屬公司欠款

附屬公司欠款為無抵押、免息及須按要求償還。並以實際年利率5%按經攤銷成本列賬。

22. 應付賬款、已收按金及應計費用

應付賬款賬齡分析：

	Profitstock集團			於二零零七年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日 二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	
貿易應付賬款				
尚未到期	25,000	41,536	245,431	124,502
三十日內	—	5,101	—	—
	25,000	46,637	245,431	124,502
應付保留工程款項(附註)	9,907	14,208	13,806	13,850
應付營業稅及其他稅項	—	26	167,812	138,476
物業銷售的已收按金 及預收款項	—	7,550	15,557	73,234
其他應付款項及應計費用	621	4,636	2,378	3,690
	<u>35,528</u>	<u>73,057</u>	<u>444,984</u>	<u>353,752</u>

附註：應付保留工程款項根據各合約於保留期到期時獲償還。

23. 應付一間附屬公司一少數股東款項

應付一間附屬公司一少數股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。款項已於二零零六年全數償還。

24. 銀行借貸

	Profitstock集團			
	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於以下期間內償還				
— 1年內或應要求	263,012	731,798	—	—
— 1年以上，但不超過2年	190,402	—	—	—
	<u>453,414</u>	<u>731,798</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
減：流動負債項下於一年內到期的款項	<u>(263,012)</u>	<u>(731,798)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於一年後到期的款項	<u><u>190,402</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

於二零零五年十二月三十一日，銀行貸款包括人民幣606,798,000元（二零零四年十二月三十一日：人民幣453,414,000元）的結餘以港元列賬並以香港銀行同業拆息加0.725厘計息。於二零零五年十二月三十一日的餘下銀行貸款以人民幣列賬並以中國人民銀行規定利息率的90%計息。款項已由Profitstock集團於二零零六年悉數償還。

銀行貸款由附註28所載的抵押資產作出抵押及瑞安房地產有限公司（一家中介控股公司）向銀行作出公司擔保。

25. 股本

於二零零四年十二月三十一日

於二零零四年十二月三十一日的結餘指Galore Profits Limited 的已發行及繳足股本。

於二零零五年十二月三十一日、二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日

	股份數目			股本		
	於十二月三十一日 二零零五年	於二零零七年 二零零六年 六月三十日	於二零零七年 二零零六年 六月三十日	於十二月三十一日 二零零五年 千美元	於二零零七年 二零零六年 六月三十日 千美元	於二零零七年 二零零六年 六月三十日 千美元
法定：						
每股面值1美元的普通股	50,000	50,000	50,000	50	50	50
已發行及繳足：						
於年初／期初	—	100	100	—	—	—
發行股份	100	—	—	—	—	—
於年末／期末	100	100	100	—	—	—
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在資產負債表顯示為				1	1	1

26. 遞延稅項資產／負債

以下為於結算日已確認的遞延稅項(資產)負債的主要部分：

	Profitstock集團			
	確認銷售及 相關銷售成本 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零四年一月一日	—	(315)	—	(315)
年度於收益表計入	—	(6,046)	—	(6,046)
於二零零四年十二月三十一日	—	(6,361)	—	(6,361)
年度於收益表(計入)扣除	—	(4,813)	4,477	(336)
於二零零五年十二月三十一日	—	(11,174)	4,477	(6,697)
年度於收益表扣除(計入)	741,357	(8,915)	(4,344)	728,098
於二零零六年十二月三十一日	741,357	(20,089)	133	721,401
期間於收益表扣除(計入)	379,809	(3,914)	—	375,895
於二零零七年六月三十日	1,121,166	(24,003)	133	1,097,296

於結算日，Profitstock集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣72,736,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣60,876,000元；二零零五年十二月三十一日：人民幣33,861,000元；及二零零四年十二月三十一日：人民幣19,276,000元)。就稅項虧損而確認遞延稅項資產為人民幣24,003,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣20,089,000元；二零零五年十二月三十一日：人民幣11,174,000元；及二零零四年十二月三十一日：人民幣6,361,000元)。

27. 退休金計劃

香港

Profitstock集團已於二零零零年十二月加入根據強制性公積金計劃條例成立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，僱員按其相關收入的5%供款，而Profitstock集團則根據僱員於Profitstock集團的服務年限按僱員薪資的5%至10%的比例供款。

截至二零零七年六月三十日止六個月，Profitstock集團向強積金計劃供款的金額為人民幣5,000元(截至二零零六年十二月三十一日止年度：人民幣125,000元；截至二零零五年十二月三十一日止年度：人民幣107,000元；截至二零零四年十二月三十一日止年度：人民幣222,000元)，已作為員工成本計入綜合收益表。於上述財政期間內，可取回的僱主自願性供款金額甚微，且已用於降低供款的現有水平。

中國

根據中國相關法律法規，於中國成立的附屬公司須按僱員人數的特定比例向退休福利計劃供款，以為其僱員的退休福利募集資金。就退休福利計劃而言，Profitstock集團的唯一義務即根據計劃按規定進行供款。

28. 資產抵押

於結算日，Profitstock集團已抵押以下資產以取得若干銀行融資擔保：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
發展中物業	1,098,596	1,480,266	—	—
銀行存款	106,124	5,527	—	—
	<u>1,204,720</u>	<u>1,485,793</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

29. 承擔及或然事件

(a) 資本承擔

於結算日，Profitstock集團的承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零零七年
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
中國發展中物業的資本開支	<u>362,479</u>	<u>342,229</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 或然負債

金融擔保合約：

於二零零六年十二月三十一日，Profitstock一家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元尚未解除的擔保。該擔保乃於截至二零零七年六月三十日止六個月期間內解除。

Profitstock董事認為，Profitstock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，故並無於二零零六年十二月三十一日的資產負債表確認任何價值。

(c) 其他承擔

根據與中國上海盧灣區政府（「盧灣區政府」）簽訂的協議，Profitstock集團承諾於盧灣區太平橋地區興建若干教育設施，作為拆卸原本位於該地區的教育設施的補償。於二零零七年六月三十日，概無就該等教育設施簽訂任何建築合約。

30. 有關連人士交易

除附註15、20、23及24所述的有關連人士交易及結餘外，Profitstock集團與Shui On Company Limited若干附屬公司進行的交易如下。

- (a) 根據Shui On Company Limited的一家附屬公司Interchina International Limited (「Interchina」) 與Profitstock於二零零五年十二月十六日簽訂的重組協議，Interchina同意出售，及Profitstock同意以現金代價1美元購買Galore Profits Limited 的全部已發行股本。
- (b) 根據Equity Millennium Limited (「EM」)、信興中國投資有限公司 (「Shun Hing」)、Shui On Development (Holding) Limited、Interchina與Profitstock (統稱為「各方」) 於二零零六年一月五日簽訂的負債更換契據，以就Profitstock作出100港元的代價，各方同意將Interchina拖欠EM及Shun Hing約人民幣80,720,000元及人民幣40,360,000元的款項的全部責任及負擔，分別由Interchina更換為Profitstock，自該契據簽訂之日起生效。
- (c) Profitstock集團亦與有關連公司進行下列交易：

交易性質

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元 (未經審核)	二零零七年 人民幣千元
Profitstock董事擁有實益權益的一間有關連公司					
項目工程費	—	1,831	5,558	574	—
中介控股公司					
利息開支	22,861	26,560	12,654	9,323	—
直屬控股公司					
利息開支	—	5,688	11,656	8,563	—
同系附屬公司					
銷售及市場推廣費	17,852	13,333	42,146	21,547	37,079
項目管理費	18,332	13,752	356	—	—
其他開支	—	301	70	4	—
佣金費	—	—	73,701	18,650	37,079
利息收入	—	—	4,762	—	14,451
利息開支	—	—	526	261	—
一名董事					
物業銷售	—	—	14,906	—	—
高級管理層的近親					
物業銷售	—	—	14,670	—	—

B. 董事酬金

除本報告所披露之外，Profitstock或其附屬公司並無就有關期間向Profitstock董事及監事支付或應付任何酬金。

C. 結算日後事項

於二零零七年六月三十日後並無發生任何重要事項。

D. 結算日後財務報表

Profitstock集團、Profitstock或其附屬公司並無編製二零零七年六月三十日後任何期間的經審核財務報表。

此致

瑞安房地產有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零七年九月二十八日

管理層於PROFITSTOCK的討論與分析

截至二零零七年六月三十日止六個月與截至二零零六年六月三十日止六個月的比較

營業額

截至二零零七年六月三十日止六個月的物業銷售營業額為人民幣1,729百萬元，較截至二零零六年六月三十日止六個月的營業額人民幣1,772百萬元輕微下滑2%。於二零零七年上半年，已出售建築面積（「建築面積」）合共34,000平方米，平均價格約為每建築面積人民幣54,500元（扣除5%的營業稅前）；相對而言，二零零六年上半年已出售35,000平方米，平均價格約為每建築面積人民幣53,300元（扣除5%的營業稅前）。

銷售成本

我們的銷售成本截至二零零七年六月三十日止六個月為人民幣549百萬元，較截至二零零六年六月三十日止六個月的人民幣566百萬元有所下降。下降乃由於二零零七年上半年已出售建築面積減少所致。就土地增值稅已作出充裕撥備並計入銷售成本。

毛利

我們截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月的毛利均維持於68%。

其他收入

其他收入由截至二零零六年六月三十日止六個月的人民幣11百萬元大幅增至截至二零零七年六月三十日止六個月的人民幣38百萬元。增長原因主要來自物業銷售所得款項的利息收入。

員工成本

員工成本由截至二零零六年六月三十日止六個月的人民幣0.2百萬元大幅增至截至二零零七年六月三十日止六個月為人民幣2百萬元。增加的原因是自二零零六年第二季度物業落成之後，與發展直接相關的員工成本已於收益表內扣除。

其他開支

其他開支截至二零零七年六月三十日止六個月為人民幣91百萬元，幾乎為截至二零零六年六月三十日止六個月人民幣43百萬元的兩倍。增加原因主要由於截至二零零七年六月三十日止六個月產生較多銷售及推廣費用及佣金費所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零零六年六月三十日止六個月的人民幣393百萬元減至截至二零零七年六月三十日止六個月的人民幣376百萬元。截至二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月的實際稅率與外資企業所得稅率33%相近。

期間溢利

期間溢利由截至二零零六年六月三十日止六個月的人民幣780百萬元減至截至二零零七年六月三十日止六個月的人民幣749百萬元。下降乃由上述因素的累計影響所致。

截至二零零六年十二月三十一日止年度與截至二零零五年十二月三十一日止年度的比較

營業額

截至二零零六年十二月三十一日止年度的物業銷售營業額為人民幣3,531百萬元。於二零零六年內，已出售建築面積合共74,000平方米，平均價格約為每建築面積人民幣50,000元。

並無於二零零五年確認銷售。

銷售成本

截至二零零六年十二月三十一日止年度已確認銷售成本人民幣1,241百萬元，即每建築面積的物業成本約為人民幣17,000元。就土地增值稅已作出充裕撥備並計入銷售成本。

毛利

我們的物業銷售毛利水平為65%。

其他收入

其他收入由二零零五年的人民幣24百萬元減至截至二零零六年十二月三十一日止年度的人民幣18百萬元。下降原因主要由於外匯收益減少人民幣24百萬元所致，其中部分已由人民幣17百萬元的物業銷售所得款項所得的利息收入抵銷。

員工成本

我們的員工成本截至二零零六年十二月三十一日止年度為人民幣1.7百萬元，較二零零五年的人民幣1.1百萬元有所上升。上升乃由於二零零六年的銷售及推廣僱員人數增加所致。

其他開支

其他開支於截至二零零六年十二月三十一日止年度為人民幣141百萬元，較截至二零零六年六月三十日止六個月的人民幣23百萬元顯著增加。增加主要由於應付一間同系附屬公司為數人民幣116百萬元的銷售及推廣費用及佣金費所致。

所得稅開支

所得稅開支截至二零零六年十二月三十一日止年度為人民幣728百萬元。截至二零零六年十二月三十一日止年度的實際稅率與外資企業所得稅率33%相若。

年度溢利

在上述因素的累計影響下，二零零六年的溢利增至人民幣1,433百萬元，而二零零五年則為人民幣0.6百萬元。

截至二零零五年十二月三十一日止年度與截至二零零四年十二月三十一日止年度的比較

營業額

二零零五年及二零零四年均無確認銷售。

其他收入

其他收入截至二零零五年十二月三十一日止年度為人民幣24百萬元，較二零零四年的人民幣1百萬元有所增長。增長主要由於重新換算應付同系附屬公司及銀行貸款（均以港幣列值）的款項時所產生的滙兌收益增加所致。

員工成本

員工成本由二零零四年的零元增至截至二零零五年十二月三十一日止年度的人民幣1.1百萬元。增加原因為準備銷售及推廣活動時僱用若干銷售及推廣人員所產生的員工成本所致。

其他開支

其他開支於截至二零零五年十二月三十一日止年度為人民幣23百萬元，較截至二零零四年十二月三十一日止年度的人民幣19百萬元有所增加。增加原因主要由於為數人民幣9百萬元的一般及行政費用所致，部分已因銷售與推廣費用減少人民幣5百萬元而抵銷。

所得稅計入

所得稅計入由截至二零零四年十二月三十一日止年度的人民幣6百萬元減至截至二零零五年十二月三十一日止年度的人民幣0.3百萬元。

年度溢利(虧損)

在上述因素的累計影響下，二零零五年的溢利為人民幣0.6百萬元，而二零零四年則為虧損人民幣13百萬元。

財務資源、股本架構及流動資金

Profitstock集團資金一般來自於銀行貸款及應付同系附屬公司及一名前股東款項。該等財務資源大多數以港元列賬。Profitstock藉密切注視外幣滙率的變動而管理其外滙風險。於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零六年及二零零七年六月三十日止六個月，Profitstock集團並無訂立任何遠期合約對沖其外滙風險。

於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日，Profitstock集團分別擁有人民幣453百萬元及人民幣732百萬元的計息銀行借貸，為物業的興建工程提供資金。該等銀行借貸已分別由人民幣106百萬元及人民幣6百萬元的抵押存款擔保，並按浮動利率計息。Profitstock集團的所有銀行借貸已於二零零六年償還。於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日，Profitstock集團並無計息銀行借貸。

Profitstock集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日的銀行及現金結餘分別為人民幣4百萬元、人民幣79百萬元、人民幣992百萬元及人民幣1,212百萬元，主要以港元列賬。

Profitstock集團於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的資產負債淨比率分別為30.8及61.6（計算方式為將銀行借貸與銀行結餘與抵押存款的總和兩者間的差額除以總權益）。於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日的資產負債淨比率並不適用，因銀行借貸已於二零零六年償還。

酬金政策

僱員酬金待遇保持競爭力，而僱員將按表現獲獎勵。其他員工福利包括公積金計劃、醫療保險、在職培訓、以及資助員工參與由專業團體及教育機構舉辦與工作相關的研討會及課程。

物業估值

Profitstock集團於二零零七年七月三十一日的持作待售物業位於中國上海。有關於二零零七年七月三十一日持作待售物業的詳情請參閱由萊坊測計師行有限公司編製的附錄五。

於二零零七年六月三十日經審核合併財務報表所載的物業與於二零零七年七月三十一日的估值報告的對賬如下：

	人民幣千元	人民幣千元
附錄五估值報告所載於二零零七年七月三十一日		
持作待售的物業估值		804,000
Profitstock集團於二零零七年六月三十日持作		
待售物業的賬面值	395,921	
減：於二零零七年七月一日		
至二零零七年七月三十一日止		
期間的物業銷售成本(未經審核)	(85,462)	
於二零零七年七月三十一日的持作待售物業賬面值		
(並未反映於附錄五估值報告所載估值)		310,459
除所得稅及土地增值稅前的重估盈餘		493,541

下列經擴大集團的未經審核備考資產及負債表(統稱為「未經審核備考財務資料」)乃以下文所載的附註為基準而編製，旨在說明倘收購事項已於二零零七年六月三十日進行將對備考資產及負債表的影響。未經審核備考財務資料僅供說明，且由於其假設性質，其未必能夠真實反映倘收購事項於二零零七年六月三十日或任何未來日子完成時經擴大集團的財政狀況。

經擴大集團的未經審核備考資產及負債表

經擴大集團的未經審核備考資產及負債表乃按(i)本集團於二零零七年六月三十日的中期報告所摘錄的未經審核綜合資產負債表；及(ii) Profitstock於二零零七年六月三十日的經審核綜合資產負債表(摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告)為基準，並經作出有關收購事項(i)交易直接應佔；及(ii)猶如收購事項已於二零零七年六月三十日完成的實際影響備考調整後編製而成。

經擴大集團的未經審核備考資產及負債表乃為提供經擴大集團的未經審核備考財務資料而編製，猶如收購事項已於二零零七年六月三十日完成。由於僅供說明，且由於其假設性質，故未必能真實反映經擴大集團於二零零七年六月三十日或任何未來日子的財務狀況。

	本集團於 二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	未經審核 備考調整 人民幣百萬元	備考 經擴大 集團總計 人民幣百萬元
非流動資產			
投資物業	7,652	—	7,652
物業、廠房及設備	184	—	184
預付租賃款項	4,198	—	4,198
發展中物業	1,368	—	1,368
於聯營公司的權益	4	—	4
應收賬款	296	—	296
已抵押銀行存款	336	—	336
界定福利資產	4	—	4
	<u>14,042</u>	<u>—</u>	<u>14,042</u>

	本集團於 二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	未經審核 備考調整 人民幣百萬元	備考 經擴大 集團總計 人民幣百萬元
流動資產			
存貨	2	—	2
發展中待售物業	5,642	—	5,642
持作待售物業	1,146	—	1,146
應收賬款、按金及預付款項	1,559	—	1,559
應收貸款	233	—	233
一家聯營公司欠款	2	—	2
有關連人士欠款	43	—	43
一家附屬公司一名少數股東欠款	6	—	6
可收回稅項	141	—	141
票據提早贖回權	15	—	15
已抵押銀行存款	826	—	826
銀行結餘及現金	4,067	(884)	3,183
	<u>13,682</u>	<u>(884)</u>	<u>12,798</u>
流動負債			
應付賬款、已收按金及應計費用	1,793	—	1,793
應付有關連人士款項	47	—	47
應付附屬公司少數股東款項	373	(121)	252
稅項負債	29	—	29
銀行借款—於一年內到期	2,273	—	2,273
	<u>4,515</u>	<u>(121)</u>	<u>4,394</u>
流動資產淨值	<u>9,167</u>	<u>(763)</u>	<u>8,404</u>

	本集團於 二零零七年 六月三十日 人民幣百萬元	未經審核 備考調整 人民幣百萬元	備考 經擴大 集團總計 人民幣百萬元
非流動負債			
一家附屬公司一名少數股東貸款	91	—	91
票據	2,734	—	2,734
銀行貸款—於一年後到期	1,911	—	1,911
遞延稅項負債	2,178	—	2,178
指定為對沖工具的衍生金融工具	46	—	46
	<u>6,960</u>	<u>—</u>	<u>6,960</u>
資產淨值	<u>16,249</u>	<u>(763)</u>	<u>15,486</u>

附註：

調整指本集團收購Profitstock額外30%權益及Profitstock結欠賣方的貸款人民幣121百萬元，總代價為116百萬美元（相當於人民幣884百萬元，按1美元兌人民幣7.62元的匯率換算）。代價的50%將以現金支付，其餘50%則以銀行融資撥付。然而，就本備考資產負債報表而言，假設代價已以現金悉數償還，因提取銀行融資並非收購事項的先決條件。

收購折讓的計算方式如下：

	人民幣百萬元	人民幣百萬元
載於附錄二會計師報告於二零零七年六月三十日的		
Profitstock集團資產淨值	2,172	
加：重新分配本集團其他實體產生的若干公共設施成本	253	
加：於二零零七年六月三十日持作		
待售物業的公平值調整，除稅後	<u>409</u>	
Profitstock集團資產淨值的公平值	<u>2,834</u>	
其中30%		850
代價	884	
減：償還應付少數股東款項	<u>(121)</u>	
		<u>(763)</u>
收購折讓		<u>87</u>

公平值調整的預測乃經參考本通函附錄五所載該等物業於二零零七年七月三十一日的估值報告後作出，並已考慮到以下銷售時的預計成本：

人民幣百萬元

附錄五估值報告所載於二零零七年七月三十一日	
對持作待售物業的估值	804
加：於二零零七年七月出售的物業預計價值	272
減：營業稅	(54)
減：附錄二會計師報告所載的於二零零七年六月三十日	
持作待售物業賬面值	(396)
減：預計銷售開支、其他銷售成本及所得稅	(217)
於二零零七年六月三十日對持作待售物業的公平值調整	409

由於Profitstock 可資識別資產及負債於完成當日的賬面值與其於二零零七年六月三十日的賬面值有重大差異，收購事項產生的實際收購折讓可能與上述預計收購折讓有差異。

以為下為瑞安房地產有限公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料而發出的函件全文。

Deloitte.

德勤

有關未經審核備考財務資料的會計師報告

敬啟者：

吾等呈報由瑞安房地產有限公司(「貴公司」)董事編撰的貴公司及其附屬公司(其後統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料，以就有關收購Profitstock Holdings Limited其他權益的主要及關連交易如何影響所呈列的財務資料而提供資料，以供載入於二零零七年九月二十八日刊發的通函(「通函」)附錄四，僅供參考。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函附錄四。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段，並參考由香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編撰備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料達致意見及向閣下發表意見。除了吾等於發出當日向指定人士發出的報告外，吾等不會就過往用作編製未經審核備考財務資料作出的任何報告承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的投資通函報告委聘工作的香港準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行有關工作。吾等的工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料，主要工作包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮支持調整的憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要的資料及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與 貴集團的會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用，因其假設性質使然，並不能保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編撰；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

瑞安房地產有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

二零零七年九月二十八日

下文為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就該項目於二零零七年七月三十一日的估值而編製的估值函件及估值報告，以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

中華人民共和國（「中國」）上海盧灣區太平橋地區第114號地段未售部份的估值報告

本行遵照閣下的指示，就瑞安房地產有限公司（下文統稱「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）持有的題述物業權益進行估值，本行證實曾視察該等物業，作出有關查詢，並取得本行認為必要的進一步資料，以便向閣下呈述本行對該等物業權益於二零零七年七月三十一日的市值的意見。

本行的估值乃對物業市值的意見，所謂市值，本行定義為「在進行適當市場推廣後，買賣雙方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的估計該物業交易金額。」

市值乃賣方在市場中合理取得的最高價格，亦為買方在市場中合理取得的最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況，例如非典型融資、銷售及售後租回安排、與銷售或特別價值的任何元素有關的人士所作出的特別考慮因素或特許權，令估計價格上漲或下降。物業市值的估計不會計及買賣成本，亦不會撇減任何有關稅項。

本行於市場上有可資比較交易及假設物業權益於交吉出售時的情況下，使用「直接比較法」對物業進行估值。

本行根據已獲妥當的所有權證及已全數償付所有未付地價、賠償／徙置費用及任何有關的款項的假設對物業權益的市值作出估計。

本行曾獲提供有關物業的所有權文件副本。然而，本行並無查閱文件正本以核實未載於交予吾等的副本的擁有權及任何修訂。本行依賴 貴集團及其中國法律顧問金茂律師事務所就物業的業權及其他法律事宜發出的資料。

本行在頗大程度上依賴由 貴集團所提供的資料及 貴集團法律顧問所提供的法律意見。本行並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問提供予本行的資料的真實及準確性，而該等資料對估值的影響重大。本行已接納 貴集團提供予本行有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、樓宇落成日期、佔用詳情、建築及地盤面積，以及其他一切有關資料的意見。載於估值報告內的呎吋、量度及面積乃根據提供予本行的文件中所載資料作出，因此僅為約數。本行並無進行實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積是否正確，並假設交予本行的文件所載的地盤及建築面積乃為正確。本行亦獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

本行曾視察該等物業外貌，並曾在可能情況下視察其內部。此外，本行並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。然而，本行無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。本行亦無進行任何樓宇設施測試。

本行在估值時並無考慮任何物業所附帶的任何抵押、按揭或債項，以及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，本行假設一切物業權益概無附帶可影響價值的繁重產權負擔、限制及支銷項目。

編製估值報告時，本行已遵從香港測量師學會公佈的「香港測量師學會物業估值標準（二零零五年第一版）」及香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12條條文所載的一切規定。

所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉本行的估值報告。

此致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓
瑞安房地產有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事
梁偉明
BSc (Hons) MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零零七年九月二十八日

附註： 吳紹林，MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九五年十一月起一直為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，擁有21年香港物業估值經驗，並自一九八八年起參與中華人民共和國及亞太區的物業估值工作。

梁偉明，BSc (Hons), MRICS, MHKIS, RPS(GP)，自一九九九年八月起一直為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，擁有13年香港物業估值經驗，並在中華人民共和國及亞太區物業估值方面擁有豐富經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年七月三十一日現況下的市值																																			
中國上海盧灣區 太平橋地區第114號 地段未售部份	該物業為上海太平橋項目的一部份，位於發展區中央，地盤面積約為32,603平方米（350,939平方呎）。	該物業目前空置待售。	人民幣 804,000,000元																																			
	該物業位於太平橋地區，北面為自忠路、西面為黃陂南路、南面為復興中路及東面為順昌路。		（貴集團應佔 69.3%權益： 人民幣 557,172,000元）																																			
	該物業包括於二零零六年完工的第114號地段未售部份，概約建築面積如下：																																					
	<table><tr><td></td><td colspan="2">建築面積</td></tr><tr><td></td><td>平方米</td><td>平方呎</td></tr><tr><td>第3座</td><td>434.07</td><td>4,672</td></tr><tr><td>第5座</td><td>1,031.93</td><td>11,108</td></tr><tr><td>第8座</td><td>182.86</td><td>1,968</td></tr><tr><td>第9座</td><td>10,374.77</td><td>111,674</td></tr><tr><td>第11座</td><td>192.46</td><td>2,072</td></tr><tr><td>第12座</td><td>684.95</td><td>7,373</td></tr><tr><td>第16座</td><td>420.48</td><td>4,526</td></tr><tr><td>第20座</td><td>140.14</td><td>1,508</td></tr><tr><td></td><td> </td><td> </td></tr><tr><td>總計</td><td>13,461.66</td><td>144,901</td></tr></table>		建築面積			平方米	平方呎	第3座	434.07	4,672	第5座	1,031.93	11,108	第8座	182.86	1,968	第9座	10,374.77	111,674	第11座	192.46	2,072	第12座	684.95	7,373	第16座	420.48	4,526	第20座	140.14	1,508				總計	13,461.66	144,901	
	建築面積																																					
	平方米	平方呎																																				
第3座	434.07	4,672																																				
第5座	1,031.93	11,108																																				
第8座	182.86	1,968																																				
第9座	10,374.77	111,674																																				
第11座	192.46	2,072																																				
第12座	684.95	7,373																																				
第16座	420.48	4,526																																				
第20座	140.14	1,508																																				
總計	13,461.66	144,901																																				
	該物業亦包括386個停車位。																																					
	該物業以期限為70年的土地使用權持有，由二零零一年五月七日開始，於二零零一年五月六日屆滿，作住宅用途。																																					

附註：

- 根據上海復興建設發展有限公司(「甲方」)及柏京有限公司(「乙方」)於二零零一年九月十一日訂立的合資合營企業合同以及於二零零一年十一月二十日發出的批准函滬外資委批字(2001)第1811號，雙方同意成立一間合營企業公司。合營企業合同及批准函所訂明的主要條件如下：
 - 合營企業公司名稱：上海京復房地產有限公司(「該合營企業」)
 - 經營年期：自營業執照發出日期起計70年

- (iii) 總投資額：人民幣1,200,000,000元
- (iv) 註冊資本：人民幣400,000,000元（甲方：1%，乙方：99%）。
2. 根據所獲提供資料，甲方與乙方分別以1%及99%的比例攤分該合營企業的溢利。此外，乙方為 貴公司的附屬公司，而甲方為獨立第三方。
3. 根據於二零零三年十月十五日發出的營業執照企合滬總字第030025號，該合營企業以註冊資本人民幣400,000,000元註冊成立，有效期由二零零一年十二月二十六日至二零七一年十二月二十五日，該合營企業業務範圍包括建設、發展及經營房地產；租賃及出售房地產；為房地產發展項目提供配套管理、商業及娛樂設施；房地產業務諮詢及物業管理。
4. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年四月十日發出的上海市房地產權證滬房地市字(2003)第004176號，該幅地盤面積約為32,603平方米的所有的權屬於該合營企業，自二零零一年五月七日開始，於二零七一年五月六日屆滿，作住宅用途。
5. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年十月二十四日發出的上海市房地產權證滬房地盧字(2006)第003011號，該項總建築面積約為164,246.72平方米的物業的所有權屬於該合營企業。
6. 本行獲 貴集團的中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：
- (i) 該物業之土地使用權證為合法有效；
- (ii) 該合營企業已取得該物業建設工程所須的一切許可證及批文，建設工程為合法及有效，該合營企業已合法取得該物業的土地使用權，為該物業的土地使用權及座落於該土地的樓宇的唯一擁有人；
- (iii) 該合營企業已獲得預售座落於該物業地段的樓宇所有必需的批准及許可證，而該等預售許可證均屬合法及有效。該合營企業有權預售根據預售許可證列明的有關樓宇；及
- (iv) 該物業的土地及建設工程的按揭已被註銷。該合營企業有權佔用、出租、轉讓或按揭該物業的未售部份。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的規定而提供本公司的資料。董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載的任何聲明含有誤導成份。

2. 權益披露

(A) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中所擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條例的登記冊中的權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

(a) 本公司

(i) 於股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份總數	於本公司 權益的 概約百分比
羅康瑞先生（「羅先生」）	其他	2,255,125,725 (附註1)	53.87%
夏達臣先生	個人	200,000	0.004%
馮國綸博士	個人	3,700,000	0.08%

附註：

- (1) 股份由Shui On Company Limited（「SOCL」）的附屬公司（分別為瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited及Shui On Finance Company Limited）直接持有。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的一名全權信託受益人，HSBC International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、Bosrich Holdings Inc.及HSBC International Trustee Limited均被視為擁有該等股份的權益。羅先生亦被視為於New Rainbow Investments Limited（瑞安建業的全資附屬公司）持有的股份中擁有權益。

(ii) 於本公司的購股權

於最後實際可行日期，本公司已根據其於二零零七年六月八日採納的購股權計劃授予下列董事於購股權的權益：

董事姓名	授出日期	每股 認購價 港元	行使期限	購股權 所涉及的 股份數目
夏達臣先生	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零九年六月二十日至 二零一六年六月十九日	5,000,000
梁振英議員	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
龐約翰爵士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
鄭維健博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
白國禮教授	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
麥卡錫·羅傑博士	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000
邵大衛先生	二零零七年 六月二十日	7.00	二零零七年六月二十日至 二零一二年六月十九日	500,000

於最後實際可行日期，概無淡倉記入根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊。

(b) 相聯法團－瑞安建業

(i) 於瑞安建業股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份總數	於瑞安建業 權益的 概約百分比
羅康瑞先生	其他	185,981,000 (附註1)	59.33%
馮國綸博士	個人	682,000	0.21%

附註：

- (1) 該等股份包括由SOCL實益擁有的181,981,000股瑞安建業股份，及根據證券及期貨條例第317條及第318條SOCL被視為擁有權益的4,000,000股瑞安建業股份及瑞安建業相關股份。

於SOCL實益擁有的181,981,000股瑞安建業股份當中，SOCL及其間接全資附屬公司Shui On Finance Company Limited分別持有166,148,000股瑞安建業股份及15,833,000股瑞安建業股份。SOCL則由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生亦被視為擁有該等股份的權益。

於二零零二年八月二十七日，SOCL就其實益擁有的若干現有瑞安建業股份的認購期權分別授予王英偉先生（「王英偉先生」）、王克活先生（「王克活先生」）及黃月良先生，作為彼等向瑞安建業提供服務的獎賞一部份。於行使認購期權時所轉讓或將予轉讓的最多50%瑞安建業股份，由轉讓該等股份當日起計12個月內須受出售限制。王英偉先生及王克活先生已行使彼等的所有認購期權，因此，根據證券及期貨條例第317條及第318條，彼等被視為收購瑞安建業股份協議的訂約方。故此，SOCL被視為於王英偉先生及王克活先生擁有的瑞安建業股份及瑞安建業相關股份中擁有權益。

(ii) 於瑞安建業股份的淡倉

董事姓名	權益性質	股份總數	於瑞安建業
			權益的 概約百分比
羅康瑞先生	其他	1,600,000 (附註1)	0.51%

附註：

- (1) 該等股份指SOCL根據上文(A)(b)(i)項附註(1)所述的認購期權安排授出的認購期權尚未行使的餘額。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例的登記冊中的權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(B) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在本公司股東大會上投票的已發行股本10%或以上的權益：

股東名稱	身份	股份總數	股權
			概約百分比
HSBC International Trustee Limited	受託人	2,255,125,725 (附註1)	53.87%
Bosrich Holdings Inc.	受託人	2,255,125,725 (附註1)	53.87%
Shui On Company Limited	受控制法團權益	2,255,125,725 (附註1)	53.87%
瑞安集團有限公司	受控制法團權益	1,728,845,761 (附註2)	41.30%
瑞安投資有限公司	實益擁有人及 受控制法團權益	1,728,845,761 (附註2)	41.30%
瑞安地產有限公司	實益擁有人	940,000,000 (附註2)	22.46%
瑞安建業	受控制法團權益	526,279,964 (附註3)	12.57%
New Rainbow Investments Limited	實益擁有人	526,279,964 (附註3)	12.57%

附註：

- (1) 該2,255,125,725股股份由SOCL透過其附屬公司實益擁有，包括由瑞安地產有限公司、瑞安投資有限公司、New Rainbow Investments Limited及Shui On Finance Company Limited (SOCL的間接全資附屬公司) 分別持有的940,000,000股股份、788,689,761股股份、526,279,964股股份及156,000股股份。SOCL由Bosrich Unit Trust擁有，其受託人為Bosrich Holdings Inc.。Bosrich Unit Trust的信託單位為一全權信託的財產，而羅先生為該全權信託的受益人，HSBC International Trustee Limited則為受託人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生、HSBC International Trustee Limited及Bosrich Holdings Inc.均被視為擁有該等股份的權益。
- (2) 該1,728,845,761股股份包括分別由瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)實益擁有的788,689,761股股份、由瑞安地產有限公司(「瑞安地產」)實益擁有的940,000,000股股份及Shui On Finance Company Limited(「SOF」)實益擁有的156,000股股份；瑞安地產及SOF均為瑞安投資的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，瑞安投資被視為於瑞安地產及SOF的股份中擁有權益，故合共於1,728,845,761股股份中擁有權益。瑞安投資由瑞安集團有限公司擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安集團有限公司亦被視為於瑞安投資持有的1,728,845,761股股份中擁有權益。

- (3) 該等股份由瑞安建業的全資附屬公司New Rainbow Investments Limited實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，瑞安建業被視為於該等股份中擁有權益。

除本文所披露者外，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士於最後實際可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在本公司股東大會上投票的已發行股本10%或以上的權益。

(C) 於本集團其他成員公司的權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，概無其他人士（並非本公司董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人）直接或間接擁有可在任何情況下有權在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的已發行股本10%或以上的權益：

股份或股權持有人名稱	本公司非全資 附屬公司的名稱	股權 概約百分比
Equity Millennium Limited	Bondwise Profits Limited	20%
	思福有限公司	20%
	Galore Profits Limited	20%
	Globe State Properties Limited	20%
	柏京有限公司	20%
	Profitstock Holdings Limited	20%
	上海京復房地產有限公司	19.8%
	上海翠湖天地房地產有限公司	19.8%
信興中國投資有限公司	Bondwise Profits Limited	10%
	思福有限公司	10%
	Galore Profits Limited	10%
	Globe State Properties Limited	10%
	柏京有限公司	10%
	Profitstock Holdings Limited	10%
上海楊浦知識創新區投資 發展有限公司	上海楊浦中央社區發展有限公司	30%

股份或股權持有人名稱	本公司非全資 附屬公司的名稱	股權 概約百分比
Trophy Property Development L.P.	Portspin Limited	49%
	駿家有限公司	49%
	Fieldcity Investments Limited	25%
	新橋有限公司	25%
	武漢瑞安天地房地產發展有限公司	25%
明域集團有限公司	富岸集團有限公司	28.20%
	達天控股有限公司	28.20%
	國佳投資有限公司	28.20%
	得力控股有限公司	28.20%
	昌發投資有限公司	28.20%
	時高控股有限公司	28.20%
	嘉高投資有限公司	28.20%
	希域投資有限公司	28.20%
萬盈國際有限公司	統高投資有限公司	28.20%
	富岸集團有限公司	10.26%
	達天控股有限公司	10.26%
	國佳投資有限公司	10.26%
	得力控股有限公司	10.26%
	昌發投資有限公司	10.26%
	時高控股有限公司	10.26%
	嘉高投資有限公司	10.26%
	希域投資有限公司	10.26%
	統高投資有限公司	10.26%

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立任何不會於一年內到期或僱主不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予終止的服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團概無任何尚未了結或面臨的任何重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

羅康瑞先生為本公司的主席兼行政總裁，以及瑞安集團的最終控股股東、主席兼行政總裁。瑞安集團的核心業務包括香港、紐約及中國的房地產發展及投資項目，詳情載於本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程「與瑞安集團的關係」一節。本公司已與Shui On Company Limited (瑞安集團的最終控股公司) 及羅康瑞先生訂立不競爭協議，據此，Shui On Company Limited及羅康瑞先生已分別作出承諾不與本公司業務競爭。有關詳情請參閱本公司於二零零六年九月二十日刊發的招股章程「與瑞安集團的關係」一節。

除本文所述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

6. 專家及同意書

以下為在本通函提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
法國巴黎融資	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
萊坊測計師行有限公司	物業估值師

法國巴黎融資、德勤•關黃陳方會計師行及萊坊測計師行有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意按所載形式及內容，轉載彼等各自函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 專家於資產中擁有的權益

於最後實際可行日期，法國巴黎融資、德勤•關黃陳方會計師行及萊坊測計師行有限公司：

- (a) 自二零零六年十二月三十一日(即本公司最近期已公佈的經審核賬目編製日期)以來，概無直接或間接於經擴大集團成員公司已收購或出售或租賃的任何資產或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；及
- (b) 概無於任何經擴大集團成員公司中擁有任何控股權益或認購或指派他人認購經任何經擴大集團成員公司的證券的任何權利(無論可否依法強制執行)。

8. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立的合約（非指日常業務過程中所訂立的合約）：

- (a) 本協議；
- (b) 本公司、SOD及J.P. Morgan Securities Ltd.於二零零五年九月三十日訂立的私募協議，內容關於發行1,750份A級單位（每單位包括本公司於二零零五年十月十二日發行的本金額為100,000美元的二零零八年到期息率為8.5%的高級票據及1,071份認股權證），以及2,000份B級單位（每單位包括本公司於二零零五年十月十二日發行的本金額為100,000美元的二零零八年到期息率為8.5%的高級票據及1,000份認股權證）；
- (c) SOD及J.P. Morgan Corporate Trustee Services Limited（作為受託人）於二零零五年十月十二日訂立的信託契據，以設立本金額100,000,000美元的二零零八年到期息率為8.5%的高級票據A及本金額275,000,000美元的二零零八年到期息率為8.5%的高級票據B；
- (d) 本公司、JP Morgan Chase Bank, N.A.（作為認股權證代理）及J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A.（作為過戶登記處）就發行3,874,250份認股權證而於二零零五年十月十二日訂立的認股權證協議；
- (e) EML、SHC及SOD與本公司於二零零五年十二月七日就買賣合共30股每股面值1.00美元的股份（佔Interchina International Limited已發行股本30%）而訂立的買賣協議，據此，EML及SHC分別將其於Interchina International Limited的20%及10%股權售予SOD以換取人民幣894,240,000元的總代價；
- (f) Interchina International Limited與Profitstock於二零零五年十二月十六日就Galore Profits Limited的所有已發行股本而訂立的重組協議，據此，Interchina International Limited將其於Galore Profits Limited的100%股權售予Profitstock，代價為1.00美元；
- (g) SOD、EML、SHC、安泰發展有限公司、信興集團有限公司及Profitstock於二零零五年十二月十六日訂立有關Profitstock的股東協議，以記錄SOD、EML及SHC投資於Profitstock的條款及條件；
- (h) Interchina International Limited與Globe State Properties Limited於二零零五年十二月十六日就Bondwise Profits Limited的所有已發行股本而訂立的重組協議，據此，Interchina International Limited將其於Bondwise Profits Limited的100%股權售予Globe State Properties Limited，代價為1.00美元；

- (i) SOD、EML、SHC、安泰發展有限公司、信興集團有限公司及Globe State Properties Limited於二零零五年十二月十六日訂立有關Globe State Properties Limited的股東協議，以記錄SOD、EML及SHC投資於Globe State Properties Limited的條款及條件；
- (j) 上海瑞城房地產有限公司、中國工商銀行上海市盧灣支行及上海瑞安房地產發展有限公司(現稱為上海瑞安房地產發展有限公司)就向上海瑞城房地產有限公司取得一筆為數人民幣100,000,000元委託貸款而於二零零五年十二月三十日訂立的委託貸款合同；
- (k) SOD、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)、上海瑞城房地產有限公司及瑞安投資有限公司就上文(j)所述委託貸款而於二零零六年五月三十日訂立的契據；
- (l) 瑞安集團有限公司與本公司於二零零六年五月三十日就本公司在中國獨家使用若干商標的商標使用許可合同；
- (m) 瑞安地產有限公司與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)於二零零六年五月三十日訂立的域名轉讓協議，據此，瑞安地產有限公司同意將若干域名的擁有權及控制權轉讓予上海瑞安房地產發展有限公司；
- (n) 上海瑞安房地產發展管理有限公司(前稱為上海瑞安諮詢有限公司)與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)於二零零六年五月三十日訂立的域名轉讓協議，據此，上海瑞安房地產發展管理有限公司同意將若干域名的擁有權及控制權轉讓予上海瑞安房地產發展有限公司；
- (o) 上海瑞城房地產有限公司與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)於二零零六年五月三十日訂立的域名轉讓協議，據此，上海瑞城房地產有限公司同意將「ruihong.com.cn」域名的擁有權及控制權轉讓予上海瑞安房地產發展有限公司；
- (p) 羅康瑞先生、Shui On Company Limited及本公司於二零零六年五月三十日訂立的不競爭契據，據此，羅康瑞先生及Shui On Company Limited已向本公司就(其中包括)本公司將成為瑞安集團在中國房地產開發及投資業務的旗艦公司及瑞安集團於中國日後房地產開發項目的投資向本公司作出若干項承諾；

- (q) Shui On Company Limited與本公司於二零零六年五月三十日訂立的選擇權契據（「瑞安廣場選擇權契據」）（經Shui On Company Limited及本公司於二零零六年九月七日訂立的瑞安廣場選擇權契據補充契據修訂），據此，Shui On Company Limited授予本公司可收購瑞安集團於上海九海利盟房地產有限公司全部股權的選擇權，而上海九海利盟房地產有限公司為上海淮海中路333號瑞安廣場的所有人；
- (r) Shui On Company Limited與本公司於二零零六年五月三十日訂立有關廣州瑞榕有限公司的選擇權契據（「廣州瑞安中心選擇權契據」）（經Shui On Company Limited及本公司於二零零六年九月七日訂立的廣州瑞安中心選擇權契據補充契據修訂），據此，Shui On Company Limited授予本公司可收購Shui On Company Limited及其附屬公司於廣州瑞榕有限公司全部股權的選擇權，而廣州瑞榕有限公司為Shui On Company Limited的全資附屬公司以及位於廣州越秀區北京路374號的物業（又名「廣州瑞安中心」）的所有人；
- (s) Shui On Company Limited與本公司於二零零六年五月三十日訂立的彌償保證契據，據此，Shui On Company Limited同意就訴訟及稅務事項給予本公司及其附屬公司若干彌償保證；
- (t) 本公司與HSBC Securities Investments (Asia) Limited於二零零六年六月四日訂立的滙豐投資協議，據此，HSBC Securities Investments (Asia) Limited可於若干條件達成後以每股7.55港元的價格認購102,754,966股股份；
- (u) 本公司、JP Morgan Chase Bank, N.A.及J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A.於二零零六年八月三十一日訂立的修訂協議，修訂本公司於二零零五年十月十二日發行的認股權證的條款以加快轉換；
- (v) 本公司與JP Morgan Chase Bank, N.A. (倫敦分行)於二零零六年八月三十一日訂立的全球託管協議，當中載列規管託管、結算及有關轉換本公司於二零零五年十月十二日發行的認股權證提供的其他服務的條款；
- (w) 瑞安投資有限公司與本公司於二零零六年九月一日訂立的認購期權契約，據此，瑞安投資有限公司已授予本公司一項期權，向瑞安投資有限公司購入Score High Limited已發行股本9.9%；
- (x) SOD與永菱通金融有限公司於二零零六年九月一日就買賣Score High Limited已發行股本9.9%而訂立的協議，據此，SOD向永菱通金融有限公司出售於Score High Limited的99股股份（相當於Score High Limited已發行股本9.9%），代價為人民幣503,381,555元；

- (y) SOD與Ocean Equity Holdings Limited於二零零六年九月九日就買賣Score High Limited已發行股本9.9%而訂立的協議，據此，SOD向Ocean Equity Holdings Limited出售於Score High Limited的99股股份（相當於Score High Limited已發行股本9.9%），代價為人民幣503,381,555元；
- (z) SOD、永菱通金融有限公司、Ocean Equity Holdings Limited與Score High Limited於二零零六年九月九日就Score High Limited而訂立的股東協議，旨在記錄SOD、永菱通金融有限公司與Ocean Equity Holdings Limited投資於Score High Limited的條款及條件；
- (aa) 瑞安投資有限公司與本公司於二零零六年九月九日訂立的認購期權契約，據此，瑞安投資有限公司已授予本公司一項期權，向瑞安投資有限公司購入Score High Limited已發行股本9.9%；
- (bb) 本公司、Shui On Company Limited、羅康瑞先生、瑞安建業、德意志銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited及其他香港包銷商於二零零六年九月十九日就發售及包銷供香港公眾認購的115,875,000股股份訂立的香港包銷協議；
- (cc) 本公司、Shui On Company Limited、羅康瑞先生、瑞安建業、Asia Real Estate Income Fund SICAV, MetroProp (China)、Co-Investment Limited Partnership V (SOL)、Ocean Equity Holdings Limited、渣打銀行(香港)有限公司、捷成洋行有限公司及Shanghai Hope International Limited、德意志銀行香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、J.P. Morgan Securities Ltd. 及其他國際包銷商於二零零六年九月二十七日就向專業人士、機構及其他投資者發行及包銷1,042,871,000股股份訂立的國際包銷協議；
- (dd) 本公司及SOD於二零零六年十二月二十一日就香港上海滙豐銀行有限公司提供予本公司的非全資附屬公司上海楊浦中央社區發展有限公司的一筆為數人民幣875,000,000元的貸款的70%本金及應付利息而提供擔保訂立的保證書；
- (ee) 創域集團有限公司(本公司的間接全資附屬公司)、明域集團有限公司(瑞安建業的直接全資附屬公司)及萬盈國際有限公司於二零零七年五月二十五日訂立的合營協議，據此，訂約方同意成立一家名為富岸集團有限公司的合營公司以建立一系列附屬公司，以向億達集團收購四家中國合營公司(「中國合營公司」)各78%股權。中國合營公司及其兩家中國項目公司(統稱組成「大連非離岸集團」)將收購位於中國

大連的大連軟件園二期的23塊土地並負責大連軟件園二期的發展及運營。根據該等合營協議，已就收購大連非離岸集團及上述土地及大連軟件園二期的發展及運營訂立多項協議。

於最後實際可行日期，羅康瑞先生作為本公司主席亦於瑞安建業已發行股本中擁有59.33%權益。因此，羅康瑞先生透過其於瑞安建業及明域集團有限公司中的權益而於所收購的中國合營公司權益中擁有權益；

(ff) SOD及Trophy Property Development L.P.於二零零七年六月二十九日就買賣Fieldcity Investments Limited已發行股本25%而訂立的協議，據此，SOD向Trophy Property Development L.P.出售(i)於Fieldcity Investments Limited的25股股份(相當於Fieldcity Investments Limited已發行股本25%)及(ii)為數98,095,696美元的股東貸款，代價為人民幣1,245,000,000元；及

(gg) SOD及Trophy Property Development L.P.於二零零七年六月二十九日就買賣Portspin Limited已發行股本49%而訂立的協議，據此，SOD向Trophy Property Development L.P.出售於Portspin Limited的49股股份(相當於Portspin Limited已發行股本49%)，代價為人民幣363,915,691元。

9. 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為黃金綸先生，彼為香港合資格律師。
- (b) 本公司的合資格會計師為陳偉根先生，彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的主要股份過戶登記處為Butterfield Fund Services (Cayman) Limited，地址為Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (d) 本公司的股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號鋪。

- (e) 本公司的註冊辦事處的地址為Walker House, 87 Mary Street, George Town, Grand Cayman KY1-9002, Cayman Islands。
- (f) 香港營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓。
- (g) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (h) 除於上文第八節所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無直接或間接於本集團的任何成員公司自二零零六年十二月三十一日(即本公司最近期已公佈的經審核綜合賬目的編製日期)以來，已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益。
- (i) 除於上文第五節所披露者外，於最後實際可行日期，董事及彼等各自聯繫人(定義見上市規則)概無擁有任何與本集團競爭的權益。
- (j) 除本文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於對其仍然有效或對經擴大集團業務而言屬重大權益的任何合約或安排中擁有重大權益。

10. 備查文件

下列文件的副本，於任何營業日(公眾假期除外)的一般辦公時間，可在本公司的香港營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓)查閱，直至二零零七年十月二十八日(包括該日)止：

- (a) 本公司的組織大綱及章程細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (c) 本集團截至二零零六年十二月三十一日止財政年度的年報；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行發出的Profitstock會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的函件，載於本通函附錄四；
- (f) 萊坊測計師行有限公司就本集團物業發出的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一段所提及的書面同意書；

- (h) 就銀行提供予本公司非全資附屬公司上海楊浦中央社區發展有限公司的貸款融資所提供的擔保及保證金而於二零零七年一月十二日刊發的關連交易通函；
- (i) 就開發大連軟件園二期成立合營企業而於二零零七年六月四日刊發的須予披露及關連交易通函；及
- (j) 就出售於Fieldcity Investments Limited的25%權益及於Portspin Limited的49%權益而於二零零七年七月十七日刊發的須予披露交易通函。