

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、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之世茂國際控股有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**SHIMAO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**世茂國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 649)

## 主要交易

本公司財務顧問



博大資本國際有限公司

Partners Capital International Limited

二零零六年六月十三日

# 目 錄

	頁碼
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
附錄一－海外聯合集團的會計師報告 .....	30
附錄二－本集團財務資料 .....	53
附錄三－經擴大集團財務資料 .....	100
附錄四－物業估值 .....	110
附錄五－一般資料 .....	115

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「協議」	指	認購協議、溢價協議、合資協議、補充發起人協議、補充細則、承諾契據及契據
「波羅的海明珠項目」	指	位於俄羅斯聖彼得堡的物業投資及發展項目，計劃中包括住宅、商用及零售樓面、酒店、會展中心及其他設施
「受益人」	指	現有海外聯合股東、上海建工及海外聯合
「董事會」	指	本公司董事會
「Burla」	指	Burla Group Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，現時由代理人擁有
「Burla股份」	指	Burla股本中每股面值1.00美元的股份
「Burla認購」	指	根據合資協議向代理人收購1股Burla股份及認購7,649,999股Burla股份，總現金代價為7,650,000美元
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	世茂國際控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其證券現時在聯交所上市及買賣，股份代號為649
「完成」	指	認購協議完成
「控權股東」	指	Perfect Zone International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由Overseas Investment Group International Limited以單位信託受託人身份全資擁有，而該信託的全部單位由Trident Corporate Services (B.V.I.) Limited以The WM Hui Family Trust的受託人身份持有。The WM Hui Family Trust為許榮茂先生成立的全權信託，受益人包括許先生的妻子及子女。The WM Hui Family Trust為本公司主要股東，於最後可行日期擁有本公司已發行股本約74.74%權益

## 釋 義

「契據」	指	本公司與上海實業於二零零六年四月十五日所訂立有關上海實業承諾的契據
「承諾契據」	指	本公司與受益人於二零零六年四月十五日所訂立有關本公司承諾的承諾契據
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「經擴大集團」	指	經包括Burla認購項目公司的已發行股本的投資擴大後之本集團
「現有海外聯合股東」	指	甲方、乙方、丙方、丁方、戊方、己方及庚方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見上市規則）且與本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）並無關連的獨立第三方
「投資」	指	海外聯合認購、訂立溢價協議及Burla認購
「合資協議」	指	本公司、Top Ahead、海外聯合、上海實業及Burla於二零零六年四月十五日所訂立有關成立Burla的合資協議
「土地」	指	一幅位於俄羅斯聖彼得堡Petergofskoe shosse, Krasnoselskyi raion總面積為1,640,717平方米的土地
「最後可行日期」	指	二零零六年六月九日，即本通函付印前為確定其中所載資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

## 釋 義

「控權股東貸款」	指	控權股東向本公司提供本金額為232,747,000港元之股東貸款
「許先生」	指	本公司主席兼非執行董事許榮茂先生
「新海外聯合股東」	指	Top Ahead及上海建工
「代理人」	指	OIL Officers Limited，以代理人身分持有1股Burla股份
「海外聯合」	指	上海海外聯合投資股份有限公司，中國的內資股份有限公司，現時由現有海外聯合股東擁有
「海外聯合股份」	指	海外聯合股本中每股面值人民幣1.00元的股份
「海外聯合認購」	指	根據認購協議以現金代價人民幣150,000,000元認購150,000,000股海外聯合股份
「甲方」	指	上海上實(集團)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，屬於上海實業(集團)有限公司的附屬公司，而上海實業(集團)有限公司為上海市政府全資擁有的投資控股公司
「乙方」	指	上海實業發展股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其股份現時在上海交易所上市買賣，股份代號為600748
「丙方」	指	上海海外公司，於中國註冊成立的公司，屬於上海實業(集團)有限公司的附屬公司，而上海實業(集團)有限公司為上海市政府全資擁有的投資控股公司
「丁方」	指	百聯集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為國家獨資企業，經營百貨公司、超級市場及便利店的集團

## 釋 義

「戊方」	指	錦江國際(集團)有限公司,於中國註冊成立的有限公司,為國有獨資企業,是在中國經營旅遊及酒店業的集團
「己方」	指	上海綠地(集團)有限公司,於中國註冊成立的有限公司,主要在中國經營房地產投資、開發及經營
「庚方」	指	上海工業歐亞發展中心,於中國註冊成立由上海經濟委員會全資擁有的公司,主要從事中國及俄羅斯之間的貿易及投資
「中國」	指	中華人民共和國,不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「溢價協議」	指	Top Ahead、現有海外聯合股東及上海建工於二零零六年四月十五日訂立的溢價協議,Top Ahead與上海建工同意分別向海外聯合現有股東支付人民幣30,000,000元及人民幣10,000,000元作為溢價,相當於各自的認購款項20%
「項目公司」	指	波羅的海明珠封閉式股份有限公司,於二零零五年三月二十二日在俄羅斯成立的全外資企業
「俄羅斯」	指	俄羅斯聯邦
「俄羅斯立約方」	指	聖彼得堡城市物業管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

## 釋 義

「上海建工」	指	上海建工(集團)總公司,於中國註冊成立的公司,為國有獨資企業,主要在中國經營建築施工業務
「上海實業」	指	上海實業(集團)有限公司,於香港註冊成立的有限公司,由上海市政府全資擁有,主要經營國際貿易、醫藥、房地產、基礎設施建設及信息技術業務
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購」	指	根據認購協議進行認購
「認購協議」	指	本公司、Top Ahead、現有海外聯合股東及上海建工於二零零六年四月十五日訂立的認購協議,Top Ahead及上海建工將按每股海外聯合股份人民幣1.00元的發行價認購海外聯合分別配發及發行的150,000,000股及50,000,000股海外聯合股份,將海外聯合的註冊資本由人民幣750,000,000元增至人民幣950,000,000元
「綏芬河世茂項目」	指	綏芬河世茂開發建設有限公司承辦的物業發展項目,詳情載於本公司二零零五年五月二十五日的通函
「補充細則」	指	現有海外聯合股東與新海外聯合股東於二零零六年四月十五日訂立的補充組織章程細則
「補充發起人協議」	指	現有海外聯合股東與新海外聯合股東於二零零六年四月十五日訂立的補充發起人協議

## 釋 義

「Top Ahead」	指	Top Ahead International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣，在通函中人民幣按人民幣1.04元兌1.00港元的指定匯率換算為港元
「盧布」	指	俄羅斯法定貨幣盧布，在通函中盧布按27.68元盧布兌1.00美元的指定匯率換算為美元
「美元」	指	美國法定貨幣美元，在通函中美元按1.00美元兌7.80港元的指定匯率換算為港元
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比率



**SHIMAO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

**世茂國際控股有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 649)

董事:

許榮茂 (主席兼非執行董事)

許薇薇 (副主席兼執行董事)

許世壇 (執行董事)

童自成 (執行董事)

陳汝俠 (執行董事)

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點:

香港

灣仔港灣道1號

會展廣場

辦公大樓43樓

4307-12室

獨立非執行董事:

李焯芬

廖慶雄

朱文暉

敬啟者:

## 主要交易

### 緒言

於二零零六年四月二十四日,董事會公佈於二零零六年四月十五日:

- (i) 本公司、Top Ahead (本公司全資附屬公司)、現有海外聯合股東及上海建工訂立認購協議, Top Ahead與上海建工以每股海外聯合股份人民幣1.00元的發行價認購海外聯合分別配發及發行的150,000,000股海外聯合股份(佔根據認購而擴大的海外聯合已發行股本約15.7895%)及50,000,000股海外聯合股份(佔根據認購而擴大的海外聯合已發行股本約5.2632%),將海外聯合的註冊資本由人民幣750,000,000元增加至人民幣950,000,000元;

## 董事會函件

- (ii) Top Ahead、上海建工及現有海外聯合股東訂立溢價協議，Top Ahead及上海建工同意分別向現有海外聯合股東支付人民幣30,000,000元及人民幣10,000,000元作為溢價，相當於認購協議所規定各自的認購款項20%；
- (iii) 本公司、Top Ahead、海外聯合、上海實業及Burla訂立合資協議對項目公司作出投資，具體安排包括Top Ahead向代理人收購1股Burla股份，另外Top Ahead、上海實業及海外聯合會按面值的現金價格分別獲配發及發行7,649,999股Burla股份、3,750,000股Burla股份及3,600,000股Burla股份，合共14,999,999股Burla股份。因此，當合資協議完成時，Top Ahead會支付現金代價7,650,000美元而持有7,650,000股Burla股份，佔Burla已發行股本51%；
- (iv) 本公司向受益人發出承諾契據，其中包括向受益人保證Top Ahead會恰當及按時履行認購協議、補充發起人協議及補充細則所規定的責任；及
- (v) 上海實業發出契據，向本公司承諾（其中包括），倘若Burla未能以大約13,500,000美元代價收購項目公司45%股權，則會向Top Ahead購回海外聯合已發行股本約15.7895%及Burla已發行股本51%。

根據上市規則，該等協議構成本公司的主要交易，必須獲得股東批准方可作實。根據上市規則第14.44條，持有本公司投票權超過50%的股東以書面方式批准交易，即視為獲得股東批准。由於(i)倘若本公司召開股東大會以批准協議，並無股東須放棄投票；且(ii)擁有本公司現時已發行股本約74.74%的控權股東已書面批准協議及有關的交易，因此不會為批准該等協議而召開股東特別大會。

本通函旨在向閣下提供投資詳情、海外聯合集團會計師報告、經擴大集團的財務資料（包括經擴大集團的未經審核備考綜合資產與負債報表）及土地租賃權的物業估值報告。

## 董事會函件

### 二零零六年四月十五日的認購協議

#### 立約方

##### A. 現有海外聯合股東：

- 甲方：上海上實(集團)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為上海實業(集團)有限公司的附屬公司，而上海實業(集團)有限公司為上海市政府全資擁有的投資控股公司；
- 乙方：上海實業發展股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其股份現時在上海交易所上市及買賣，股份代號為600748；
- 丙方：上海海外公司，於中國註冊成立的公司，為上海實業(集團)有限公司的附屬公司，而上海實業(集團)有限公司為上海市政府全資擁有的投資控股公司；
- 丁方：百聯集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為國家獨資企業，經營百貨公司、超級市場及便利店的集團；
- 戊方：錦江國際(集團)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為國有獨資企業，是在中國經營旅遊及酒店業的集團；
- 己方：上海綠地(集團)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，主要在中國經營房地產投資、開發及經營；及
- 庚方：上海工業歐亞發展中心，於中國註冊成立並由上海經濟委員會全資擁有的公司，主要從事中國及俄羅斯之間的貿易及投資。

## 董事會函件

### B. 新海外聯合股東：

- Top Ahead : Top Ahead International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有；及
- 上海建工 : 上海建工(集團)總公司，於中國註冊成立的公司，為國有獨資企業，主要在中國經營建築施工業務。

### C. Top Ahead唯一股東

- 本公司 : 世茂國際控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其證券現時在聯交所上市及買賣，股份代號為649

就董事所深知，各現有海外聯合股東、上海建工及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

### Top Ahead認購海外聯合股份

於最後可行日期，海外聯合註冊資本為人民幣750,000,000元，分為750,000,000股每股面值人民幣1.00元的海外聯合股份，分別由甲方、乙方、丙方、丁方、戊方、己方及庚方擁有150,000,000股海外聯合股份、150,000,000股海外聯合股份、100,000,000股海外聯合股份、100,000,000股海外聯合股份、100,000,000股海外聯合股份、100,000,000股海外聯合股份及50,000,000股海外聯合股份。

根據認購協議，額外200,000,000股每股人民幣1.00元的海外聯合股份將按每股海外聯合股份人民幣1.00元的發行價配發及發行，其中150,000,000股海外聯合股份配發及發行予Top Ahead，另外50,000,000股海外聯合股份配發及發行予上海建工。因此，當認購完成時，海外聯合將分別由甲方、乙方、丙方、丁方、戊方、己方、庚方、Top Ahead及上海建工擁有約15.7895%、15.7895%、10.5263%、10.5263%、10.5263%、10.5263%、5.2632%、15.7895%及5.2632%權益。

認購款項人民幣150,000,000元(約144,231,000港元)將於所有先決條件達成或獲得豁免(視情況而定)，且認購協議獲得有關政府當局批准後90天內，由Top Ahead以現金折合港元支付，有關數額按付款當日中國人民銀行的人民幣兌港元匯率中間數計算。

## 董事會函件

海外聯合的主要流動資產為(i)現金結餘(於二零零五年十二月三十一日約為594,015,000港元)及(ii)其於項目公司100%權益,項目公司為於俄羅斯成立的外商獨資企業,在俄羅斯聖彼得堡經營物業投資及開發業務。現有海外聯合股東及新海外聯合股東計劃將海外聯合由內資合資有限公司轉為外資合資有限公司,透過認購事項參與投資波羅的海明珠項目。

除投資項目公司外,現有海外聯合股東及新海外聯合股東計劃當機會出現時,將動用海外聯合未投資的資金投資俄羅斯的貿易及物業發展與投資項目。

### 認購協議的條件及生效

認購協議須待下列主要先決條件達成後方可完成:

- (i) 現有海外聯合股東及新海外聯合股東各自在認購協議作出的擔保在任何重大方面均真實、完備、正確且無誤導;
- (ii) 現有海外聯合股東及新海外聯合股東已獲得所有必要的政府機構及監管機構(包括聯交所、上海市發展改革委員會、上海市國有資產監督管理委員會及上海市外國投資工作委員會的認可及批准)或任何第三方認可及批准,可履行認購協議及進行相關的交易;
- (iii) 認購協議及據此所述之交易按上市規則要求在本公司股東特別大會獲得股東批准,或在上市規則許可的情況下,由大多數股東以書面批准認購協議及據此所述之交易而毋須召開股東特別大會;
- (iv) 各新海外聯合股東對有關海外聯合的資產、業務、營運、帳目、稅務、法律及財務狀況的盡職審查結果滿意;
- (v) 各新海外聯合股東獲得有關海外聯合的業務、營運、資產、負債與正式成立、海外聯合認購的合法性、現有海外聯合股東根據認購協議所須履行責任的中國法律意見並且認為滿意;及

## 董事會函件

- (vi) 海外聯合獲得一切有關的監管當局（包括上海市發展改革委員會、上海市國有資產監督管理委員會及上海市外國投資工作委員會）書面批准新海外聯合股東投資海外聯合及將海外聯合由內資合營股份有限公司轉制為外資合營股份有限公司。

倘若認購協議任何先決條件在認購協議日期起計4個月內或認購協議立約方書面協定的其他日期（視情況而定）仍未達成或獲得新海外聯合股東及／或現有海外聯合股東豁免，則在不違反認購協議及適用法律的情況下，現有海外聯合股東或新海外聯合股東（視情況而定）可酌情決定：(a)是否押後遞交認購協議徵求審批的限期以獲得政府當局之批准；(b)是否盡可能繼續完成；或(c)終止認購協議。倘若終止認購協議，各方均不得向其他立約方索取任何賠償。截至最後可行日期，本公司無意豁免任何上述先決條件。由於海外聯合為中國公司，故此海外聯合認購毋須獲得任何俄羅斯當局的批准。

### 補充發起人協議及補充細則

於二零零六年四月十五日，現有海外聯合股東及新海外聯合股東亦訂立補充發起人協議及補充細則，以增加註冊資本並且規範海外聯合股東對海外聯合業務及企業事務的管理責任。當完成時，海外聯合的發起人將包括現有海外聯合股東及新海外聯合股東，海外聯合註冊資本將會增加至人民幣950,000,000元（約913,500,000港元）。個別或共同擁有海外聯合股權10%的股東可推舉一名董事加入海外聯合董事會，任期將為三年。須由海外聯合股東於會議上進行的事宜可由全體海外聯合股東以書面決議案方式進行，倘若個別或共同擁有海外聯合股權10%的股東要求投票表決方案，則須以投票方式批准。海外聯合的董事會將由10名董事組成。海外聯合主席將由甲方委任，Top Ahead則可委任五名副主席其中一人。海外聯合董事會的新成員將由海外聯合股東於完成時提名。

### 二零零六年四月十五日的溢價協議

於二零零六年四月十五日，現有海外聯合股東及新海外聯合股東亦訂立溢價協議，基於現有海外聯合股東在認購前曾進行大量工作（包括但不限於一連串項目研究及俄羅斯聖彼得堡地方政府就租用波羅的海明珠項目土地而進行的討論與磋商），Top Ahead

## 董事會函件

及上海建工同意分別向現有海外聯合股東支付人民幣30,000,000元及人民幣10,000,000元作為溢價，相當於認購協議所規定各自的認購款項20%。現有海外聯合股東可按認購前各自所佔海外聯合的股權比例收取合共人民幣40,000,000元溢價。新海外聯合股東須於完成後30天內支付總額人民幣40,000,000元的溢價。除有待完成外，溢價協議並無其他條件。

### 二零零六年四月十五日的合資協議

#### 立約方

- Top Ahead : Top Ahead International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司直接全資擁有
- 上海實業 : 上海實業(集團)有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由上海市政府全資擁有，主要經營國際貿易、醫藥、房地產、基礎設施建設及信息技術業務
- 海外聯合 : 上海海外聯合投資股份有限公司，中國的內資股份有限公司，現時由現有海外聯合股東擁有
- 本公司 : 世茂國際控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其證券現時在聯交所上市買賣，股份代號為649
- Burla : Burla Group Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，現時由代理人擁有

就董事所深知，上海實業、海外聯合、Burla及彼等各自的實益擁有人均為獨立第三方。

#### 成立Burla

於最後可行日期，Burla的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的Burla股份，其中1股Burla股份已發行及配發予代理人。

## 董事會函件

根據合資協議，在合資協議的條件獲得達成或豁免後30天內，(i) Burla的法定股本將由50,000美元增至15,000,000美元，分為15,000,000股每股面值1.00美元的Burla股份；(ii) Top Ahead將以現金代價1.00美元向代理人收購1股Burla股份；(iii) Top Ahead將以現金代價7,649,999美元認購7,649,999股Burla股份；(iv) 上海實業將以現金代價3,750,000美元認購3,750,000股Burla股份；及(v) 海外聯合將以現金代價3,600,000美元認購3,600,000股Burla股份。當合資協議完成時，Burla將分別由Top Ahead、上海實業及海外聯合擁有51%、25%及24%權益。

Burla董事會將由5名董事組成，分別由Top Ahead、上海實業及海外聯合委任其中3名、1名及1名董事，而Burla主席則由Top Ahead委任。合資協議立約方成立Burla目的在於投資項目公司。根據合資協議的條款，Burla將於合資協議完成時以代價約13,500,000美元投資或收購項目公司已發行股本45%。

### 合資協議的條件

合資協議須待以下先決條件達成方可完成：

- (i) 合資協議各立約方已獲得所有必要的政府機構及監管機構或第三方認可及批准（包括聯交所、國家外匯管理局及中華人民共和國商務部的批准），可履行合資協議及進行相關的交易；
- (ii) 合資協議及相關交易按上市規則要求在本公司股東特別大會獲得股東批准，或在上市規則許可的情況下，由大多數股東以書面批准合資協議及相關交易而毋須召開股東特別大會；及
- (iii) 認購協議經已完成及生效，而Top Ahead已獲得海外聯合經認購所擴大的已發行股本約15.7895%權益。

倘若以上任何條件在合資協議日期起計4個月內或合資協議立約方協定的其他日

## 董事會函件

期仍未達成或獲得豁免，則合資協議不再具有法律效力及作用，但不損害任何立約方就之前違反協議所具有的權利。截至最後可行日期，本公司無意豁免任何上述的先決條件。

### 上海實業的承諾

倘若上海實業須就項目公司的資金需求向海外聯合提供擔保，上海實業會就項目公司的資金需求，按所佔項目公司11.25%的間接實際權益比例向海外聯合提供無條件的直接擔保，惟所有其他海外聯合股東亦須按各自所佔項目公司的間接實際權益比例向海外聯合提供擔保。

### 二零零六年四月十五日的承諾契據

#### 立約方

##### A. 本公司

本公司：世茂國際控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其證券現時在聯交所上市買賣，股份代號為649

向受益人作出承諾：

##### B. 受益人

甲方：上海上實(集團)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為上海實業(集團)有限公司的附屬公司，而上海實業(集團)有限公司為上海市政府全資擁有的投資控股公司

乙方：上海實業發展股份有限公司，於中國註冊成立的有限公司，其股份現時在上海交易所上市買賣，股份代號為600748

丙方：上海海外公司，於中國註冊成立的公司，為上海實業(集團)有限公司的附屬公司，而上海實業(集團)有限公司為上海市政府全資擁有的投資控股公司

## 董事會函件

- 丁方：百聯集團有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為國家獨資企業，經營百貨公司、超級市場及便利店的集團
- 戊方：錦江國際(集團)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為國有獨資企業，是在中國經營旅遊及酒店業的集團
- 己方：上海綠地(集團)有限公司，於中國註冊成立的有限公司，主要在中國經營房地產投資、開發及經營
- 庚方：上海工業歐亞發展中心，於中國註冊成立由上海經濟委員會全資擁有的公司，主要從事中國及俄羅斯之間的貿易及投資
- 上海建工：上海建工(集團)總公司，於中國註冊成立的公司，為國有獨資企業，主要在中國經營建築施工業務
- 海外聯合：上海海外聯合投資股份有限公司，中國的內資股份有限公司，現時由現有海外聯合股東擁有

就董事所深知，各現有海外聯合股東、上海建工、海外聯合及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

- (i) 根據認購協議，Top Ahead將持有海外聯合約15.7895%股權，而海外聯合會直接持有項目公司的55%股權。因此，Top Ahead將會透過海外聯合間接持有項目公司約8.6842%股權。
- (ii) 根據合資協議，Top Ahead將持有Burla的51%股權，而Burla將會直接持有項目公司的45%股權。因此，Top Ahead將會透過Burla間接持有項目公司22.95%股權。

## 董事會函件

- (iii) 根據合資協議，海外聯合將持有 Burla 的 24% 股權，而 Burla 將會直接持有項目公司 45% 股權。因此，海外聯合將會透過 Burla 間接持有項目公司約 10.8% 股權。由於 Top Ahead 將持有海外聯合約 15.7895% 股權，因此 Top Ahead 將會間接持有項目公司約 1.7053% 股權。

因此，當投資（包括 Burla 認購項目公司的 45% 已發行股本）完成後，Top Ahead 會因此間接持有項目公司實際權益約 33.3395%。

### 承諾契據的條件

本公司根據承諾契據所承擔的責任須待以下先決條件達成方可作實：

- (i) 本公司已獲得聯交所或任何第三方所有必要的認可及批准訂立承諾契據、履行認購協議及進行相關的交易並且透過 Top Ahead 進行其他相關交易；
- (ii) 承諾契據及認購協議與相關交易及其他有關的交易按上市規則要求在本公司股東特別大會獲得股東批准，或在上市規則許可的情況下，由大多數股東以書面批准認購協議及相關交易而毋須召開股東特別大會；及
- (iii) 認購協議所有先決條件均已達成。

倘若以上任何條件在承諾契據日期起計 4 個月內或本公司同意的其他日期仍未達成或獲得豁免，則承諾契據會自動失效。截至最後可行日期，本公司無意豁免任何上述的先決條件。

### 承諾

本公司以 Top Ahead 唯一實益股東身份，向受益人承諾如下（其中包括）：

1. 本公司將會向受益人保證 Top Ahead 會恰當並及時履行認購協議、補充發起人協議及補充細則所規定的責任；

## 董事會函件

2. 當完成時及Top Ahead成為海外聯合股東的期間（「期間」），除受益人事先書面同意外：
  - (i) 本公司將為Top Ahead的唯一實益股東，而本公司不會將所擁有Top Ahead股權全部或任何部分向第三方出讓或安排第三方獲得Top Ahead的權益；
  - (ii) Top Ahead不會向任何第三方發行本身的股份；及
  - (iii) 本公司不會將全部或任何部分Top Ahead股權抵押予任何第三方。
3. 倘若Top Ahead於期間未能根據認購協議、補充發起人協議或補充細則規定按時向海外聯合支付認購款項，本公司接獲全體受益人書面通知，即須代表Top Ahead直接向海外聯合支付認購款項。
4. 倘若Top Ahead於期間須根據認購協議、補充發起人協議、補充細則或海外聯合股東及／或董事決議案規定就項目公司的資金需求向海外聯合提供擔保，本公司會就項目公司的資金需求，按Top Ahead所佔項目公司約33.3395%的間接實際權益比例向海外聯合提供無條件的直接擔保，惟所有其他海外聯合股東亦須按各自所佔項目公司的間接實際權益比例向海外聯合提供擔保。

二零零六年四月十五日的契據

立約方

上海實業                   ： 上海實業（集團）有限公司，於香港註冊成立的有限公司，由上海市政府全資擁有，主要經營國際貿易、醫藥、房地產、基礎設施建設及信息技術業務

## 董事會函件

向本公司發出契據：

本公司：世茂國際控股有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其證券現時在聯交所上市買賣，股份代號為649

就董事所深知，上海實業及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

當認購協議與合資協議完成及支付所有認購款項後，Top Ahead將持有海外聯合股權約15.7895%及Burla股權51%。根據合資協議的條款，倘若Burla在按照項目公司註冊成立地法律規定提供所有必要文件後6個月內，未能以大約13,500,000美元代價收購項目公司全部已發行股本45%，則：

- A. 上海實業及／或其代理人會以相等於已付海外聯合認購及Burla認購的所有認購款項總額（不包括利息）的代價購回海外聯合股權約15.7895%及Burla股權51%；
- B. 上海實業會承擔承諾契據規定本公司須履行的所有責任，或促使本公司履行或解除承諾契據的責任；
- C. 上海實業會安排取消或轉讓或承擔本公司根據承諾契據所提供擔保的一切責任；及
- D. 上海實業安排向本公司退還根據溢價協議就海外聯合認購已支付的溢價。

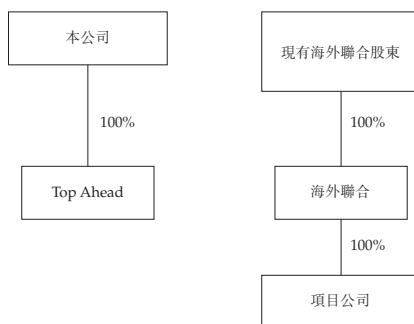
本公司會向上海實業支付10.00港元，作為上海實業向本公司作出上述承諾的代價。

訂立契據是基於本公司要求由本公司與上海實業公平磋商訂立。由於項目公司由海外聯合全資擁有，而海外聯合由上海上實集團控制，因此倘若Burla未能以大約13,500,000美元代價收購項目公司的45%股權，則應由上海實業向Top Ahead購回海外聯合已發行股本約15.7895%及Burla已發行股本51%。

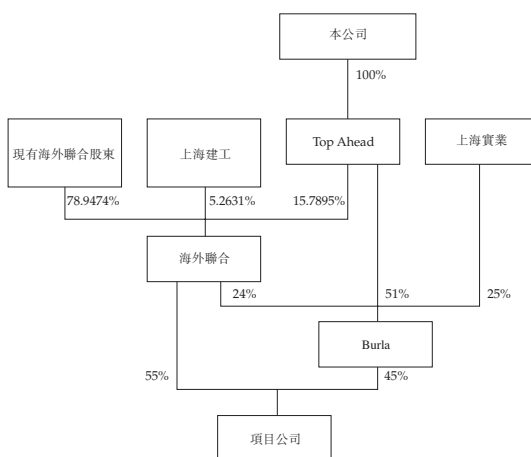
# 董事會函件

## 股權架構

下圖顯示本集團及海外聯合現時的企業及股權架構：



下圖顯示投資(包括Burla認購項目公司經擴大已發行股本45%)完成時本集團的企業及股權架構：



Burla權益的進一步分析如下：

由Top Ahead持有	
直接	51.00%
間接(透過海外聯合)	
(15.7895% x 24%)	3.79%
	<hr/>
	54.79%
	<hr/>
少數股東權益	
—上海實業	25.00%
—現有海外聯合股東	
(78.9474% x 24%)	18.95%
—上海建工	
(5.2631% x 24%)	1.26%
	<hr/>
	45.21%
	<hr/>
	<u>100.00%</u>

項目公司權益進一步分析如下：

由Top Ahead持有	
僅透過海外聯合(15.7895% x 55%)	8.68%
透過海外聯合及Burla	
(15.7895% x 24% x 45%)	1.71%
透過Burla(51% x 45%)	22.95%*
	<hr/>
	33.34%
	<hr/>
由列作Burla少數股東權益的其他人士持有	
上海實業(25% x 45%)	11.25%
現有海外聯合股東	
(78.9474% x 24% x 45%)	8.52%
上海建工	
(5.2631% x 24% x 45%)	0.57%
	<hr/>
	20.34%*
	<hr/>
經擴大集團佔項目公司的權益	53.68%
由列作海外聯合夥伴的其他人士持有	
現有海外聯合股東	
(78.9474 x 55%)	43.42%
上海建工	
(5.26% x 55%)	2.90%
	<hr/>
	46.32%
	<hr/>
	<u>100.00%</u>

\* 經擴大集團透過Burla佔項目公司43.29%權益

## 投資

投資包括海外聯合認購、訂立溢價協議及Burla認購，主要目的在於參與波羅的海明珠項目的物業投資及發展。

Top Ahead須為投資而支付之總代價約為232,747,000港元，為海外聯合股份認購款項人民幣150,000,000元（約144,231,000港元）、認購海外聯合股份的溢價人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）及Burla認購款項7,650,000美元（約59,670,000港元）之總和。本公司亦會向上海實業支付10.00港元，作為上海實業根據契據向本公司作出承諾的代價。

總代價約232,747,000港元乃按公平原則磋商，並參考海外聯合的註冊資本、海外聯合集團未經審核綜合資產淨值、Burla註冊資本及土地租賃權經扣除遞延稅項影響後的重估增值後釐定。總代價約232,747,000港元，較(i)海外聯合集團就若干收購前儲備調整後經擴大股本的15.7895%約130,301,000港元；(ii)完成Burla認購時已發行股本51%的7,650,000美元（約59,670,000港元）；及(iii)扣除遞延稅項影響後土地租賃權的重估增值33.3395%（即Top Ahead佔項目公司的實際權益）約281,237,000港元之總和折讓約50.61%。

Top Ahead就投資所需資金將來自控權股東貸款。根據二零零六年四月十五日的貸款協議，控權股東同意向本公司提供本金額232,747,000港元貸款，貸款期4年，年利率2%。控權股東提供貸款並非與任何協議的完成互相作為條件。本公司可選擇償還控權股東貸款或將還款期押後至到期後兩年。根據上市規則第14A.65(4)段，如控權股東貸款乃按一般商務條款向本公司提供利益，並沒有任何本公司資產抵押，該等控權股東貸款則豁免按上市規則發出新聞公告及獨立股東批准的要求。

由於控權股東並非該等協議的立約方，且貸款協議並非與該等協議以互相完成為條件，因此控權股東並無參與交易。控權股東貸款的利率為年利率2%，大幅低於本公司現有借貸成本，亦低於市場現行存款利率，因此控權股東貸款對本公司有利，而向控權股東

## 董事會函件

支付的利息並不視為對個別而非全體股東有利的安排。此外，根據本公司與其他立約方於二零零五年二月十九日訂立的不競爭承諾，許先生及有關人士向本公司承諾不會在中國以外經營任何房地產業務，惟有例外情況。因此，許先生僅可以透過本公司擁有中國以外的物業，而許先生與其他股東所擁有該等物業的權益並無分別，故此控權股東毋須放棄投票。

包括訂立海外聯合認購及Burla認購的投資安排由本公司與協議各立約方公平磋商訂立，使本公司可透過海外聯合認購參與俄羅斯其他投資機會，否則單憑Burla認購會局限本公司所擁有項目公司的權益。此外，倘若本公司僅透過注資海外聯合持有項目公司33.3395%權益，則需要更多資金，而現時的投資安排使本公司可以較少資金擁有項目公司33.3395%實際權益，因此對本公司及股東整體有利。

### 有關海外聯合及波羅的海明珠項目的資料

海外聯合為二零零四年十二月九日在中國註冊成立的內資股份有限公司。於最後可行日期，海外聯合註冊資本為人民幣750,000,000元，分為750,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，其中750,000,000股海外聯合股份已經發行及配發，並由現有海外聯合股東全數支付股本。於最後可行日期，海外聯合分別由甲方、乙方、丙方、丁方、戊方、己方及庚方擁有約20%、20%、13.3333%、13.3333%、13.3333%、13.3333%及6.6668%。

海外聯合的業務包括企業投資、貨物及技術進出口、開發及提供科學技術服務、社會經濟顧問及本地貿易。海外聯合的主要流動資產為(i)現金結餘（於二零零五年十二月三十一日約為594,000,000港元）及(ii)其於項目公司100%權益。項目公司為二零零五年三月二十二日於俄羅斯成立的外商獨資企業，已繳足法定股本為76,000,000盧布（約2,746,000美元），是負責有關土地所興建波羅的海明珠項目的項目公司。根據合資協議，Burla於完成合資協議時將投資項目公司或收購項目公司已發行股份的45%。故其後預期項目公司的註冊資本將增至30,000,000美元，當中13,500,000美元及16,500,000美元將分別由Burla及海外聯合注資。除投資項目公司外，現有海外聯合股東及新海外聯合股東計劃當機會出現時，會動用海外聯合未投資的資金投資俄羅斯的貿易及物業發展與投資項目。

## 董事會函件

於二零零五年五月十四日，項目公司以租戶身分與身為出租人的俄羅斯立約方訂立租約（「土地租約」），項目公司同意以一筆過10,000,000美元的地方租金向俄羅斯一方租用土地，自土地正式移交日期起8年內進行開發，並且可在開發完成後續租49年。項目公司已於二零零六年一月二十三日一次過支付8年地租10,000,000美元。土地已於二零零六年一月五日正式移交。

根據土地租約，倘項目公司並無售出已興建物業，且有意保留作長期投資（超過8年），則可申請收購已興建物業所涉土地，或可根據俄羅斯立約方與項目公司訂立的新租約，行使延續權將租期續期49年。項目公司毋須就行使延續權而支付任何款項，惟根據新租約，項目公司須每年（或每月）支付由各立約方釐定的固定數額。新租約的其他條件（租期除外）可由立約方自由決定。

土地位於俄羅斯聖彼得堡Petergofskoe shosse, Krasnoselskyi raion，總面積1,640,717平方米，指定用作開發波羅的海明珠項目。波羅的海明珠項目是多功能發展計劃，包括住宅、酒店、辦公室、商店及娛樂設施、健身、社交中心、會展中心與其他設施。根據土地租約，預計住宅樓面約1,061,700平方米，估計人口35,400人。項目公司亦負責(i)設計及興建約值40,000,000美元的社區基礎設施，及約值200,000,000美元的工程基礎設施；及(ii)當社區基礎設施及工程基礎設施完成後將有關的擁有權轉讓予聖彼得堡市。

波羅的海明珠項目計劃分為四個區域，並且分四期興建，預計總投資成本1,313,000,000美元（約10,241,400,000港元），其中約45,400,000美元將由項目公司股東以註冊資本及股東貸款方式支付，約500,000,000美元將由中國進出口銀行提供貸款，其餘約767,600,000美元將來自項目公司出售物業所得款項。該土地現時空置，預期將於二零零六年年中展開波羅的海明珠項目工程。

獨立估值師西門（遠東）有限公司估計土地的租賃權於二零零六年三月三十一日的價值為154,000,000美元（約1,201,200,000港元）。有關土地的估值報告詳情載於本通函附錄四。

## 董事會函件

載有海外聯合集團於二零零四年十二月九日（註冊成立日期）起至二零零四年十二月三十一日及截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核財務資料的會計師報告，載於本通函附錄一。

### 二零零四年十二月九日（註冊成立日期）至二零零四年十二月三十一日期間的財務回顧

由於海外聯合自二零零四年十二月九日成立以來尚未展開任何業務，故此海外聯合集團並無錄得任何收入。海外聯合集團在該期間錄得其他收益及除稅前及除稅後溢利約482,000港元，當中包括銀行利息收入。於二零零四年十二月三十一日，海外聯合集團的現金及銀行結存約為704,834,000港元，而由於海外聯合集團暫無營業及於二零零四年十二月三十一日並無任何計息銀行借款，故此海外聯合集團於二零零四年十二月三十一日的負債資產比率並不適用。

### 截至二零零五年十二月三十一日止年度的財務回顧

海外聯合集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得其他收益37,197,000港元，其中包括銀行利息收入及向海外聯合股東貸款與外匯收益。截至二零零五年十二月三十一日止年度，海外聯合集團錄得除稅前及除稅後虧損約32,654,000港元，主要來自波羅的海明珠項目的專業及顧問、市場推廣、出差及一般與行政開支。海外聯合集團於二零零五年十二月三十一日的資產淨值約666,511,000港元。根據土地的土地租賃權於二零零六年三月三十一日的估值154,000,000美元（約1,201,200,000港元）的估值及於二零零五年十二月三十一日的相關賬面值計算，土地應佔扣除遞延稅項影響後的重估增值約為843,555,000港元，而土地在扣除土地租賃權利遞延稅項影響的重估增值33.3395%（Top Ahead於項目公司的實際權益）後約為281,237,000港元。

海外聯合集團的總資產包括非流動資產約14,409,000港元、其他應收賬款、按金及預付款項約4,529,000港元、應收一名股東丙方款項約28,825,000港元，以及現金及銀行結餘約627,876,000港元。

海外聯合集團的總負債包括貿易及其他應付款項約9,128,000港元。

海外聯合集團的負債資產比率約為0.0135（即總負債約9,128,000港元除以總資產約675,639,000港元），而於二零零五年十二月三十一日並無任何計息銀行借款。

### 俄羅斯聖彼得堡

根據香港貿易發展局的資料，截至二零零三年十二月三十一日止年度俄羅斯本地生產總值約4,300億美元，而估計截至二零零四年十二月三十一日止年度俄羅斯本地生產總值約為5,820億美元。

根據中國商務部資料，二零零四年一月至二零零四年十一月中國與俄羅斯的貿易總額為132億美元，而二零零四年首六個月外國在俄羅斯的總投資額達189.8億美元。

聖彼得堡是俄羅斯第二大城市，位於俄羅斯西北Neva河三角洲，在芬蘭灣東岸，與行政專屬區合計佔地1,439平方公里。該城位於海陸交通要衝，是俄羅斯通往歐洲的門戶，地處歐盟諸國與俄羅斯的心臟地帶。聖彼得堡以其獨特的歷史及文化遺跡、別樹一格的建築外形而聞名。聖彼得堡市政府已實行計劃，將該城發展成全球公認的旅遊中心，爭取在國際旅遊業的領導地位。

根據一九九七年進行的最近期人口統計，聖彼得堡人口約為4,780,000人。

### 投資的理由

本公司的主要業務為投資控股。本集團現時的主要業務為物業發展及投資，重點在於開發國際房地產及投資業務，積極發掘海外市場的機會。根據業務新方針，本集團將不斷積極加強競爭力以便掌握各種機會。

基於中俄雙方互利的策略關係，加上聖彼得堡與上海結成姊妹城市的有利條件，現有股東獲得聖彼得堡當地政府支持發展波羅的海明珠項目。有關成果是一連串項目研究、與當地政府討論和磋商所達成。於二零零四年十二月十八日，經過現有股東與聖彼得堡市長商討後，達成有關波羅的海明珠項目的基礎。中國進出口銀行、海外聯合與聖彼得堡市政府其後於二零零六年三月二十一日簽署有關波羅的海明珠項目的策略合作協議，中國進出口銀行確認會為波羅的海明珠項目提供為8年期的500,000,000美元貸款。基於海外聯合已為波羅的海明珠項目完成基礎工作，董事會相信投資是進一步實踐本公司策略業務方針的重要一步。

## 董事會函件

按上文「投資」一節所述，基於總代價約232,747,000港元較投資價值(i)海外聯合集團就若干收購前儲備調整後經擴大股本15.7895% (約130,301,000港元)；(ii)完成Burila認購時已發行股本51%的7,650,000美元 (約59,670,000港元)；及(iii)扣除遞延稅項影響後土地租賃權的重估增值33.3395% (即Top Ahead佔項目公司的實際權益) 約281,237,000港元總和折讓約50.61%，董事會認為支付溢價人民幣30,000,000元公平合理，且訂立溢價協議符合本公司與股東的整體利益。

董事會認為協議的條款屬於一般商業條款，且公平合理，並符合本公司與股東的整體利益。

### 本集團財務及經營展望

按二零零五年年報所述，在回顧年內，集團策略性發展國際房地產開發及投資業務，積極於海外市場物色發展機會。在新的業務方向下，集團努力提升競爭力，務求抓緊每一個具發展潛力的機遇。由於集團正在轉型當中，新業務於年內仍在培育階段，因此，全年業績有所下滑，但集團對新的業務充滿信心，期望能為股東帶來可觀的回報。

回顧年內，集團成功收購Value Ahead Investment Limited (「Value Ahead」) 全部權益，Value Ahead之主要資產為全資擁有綏芬河世茂。綏芬河世茂現時持有第一期地塊，包括兩幅位於中國黑龍江省綏芬河市佔地共722,824.5平方米之地塊，現時正興建商業及貿易中心與一家五星級酒店，作為互貿區內中國屬地之第一期發展項目，另綏芬河世茂亦擁有收購第二期地塊之契約權。第二期地塊為中俄互貿區內，佔地807,175平方米之第二期發展項目。

二零零五年下半年，集團為世茂國際商展中心進行預售及招租。截至二零零五年十二月三十一日，項目預售及招租反應非常理想，並已簽約售出總建築面積約為6,639平方米，合共244套單位；租務方面，亦已簽定意向書出租總建築面積為13,837平方米，合共430套鋪位，平均租約年期長達2年，顯示客戶對綏芬河世茂充滿信心。

## 董事會函件

香港房地產市道二零零五年以來持續向好，加上香港豪宅市場供應較少，市場對豪宅的需求非常殷切。「施勳道21號」得到市場認同，成功為集團建立優質品牌形象，有利集團在香港的長遠發展。

在國際業務方面，集團將繼續為世茂國際商展中心進行預售及招租。綏芬河世茂發展項目內之商業及貿易中心與酒店將於二零零六年八月投入營運。該酒店總佔地面積為33,924平方米，樓高共八層，包括地下一層及地面七層，總建築面積42,767平方米，共提供301間客房，並由美國著名的SRSS公司擔任建築設計，集團亦已聘請世界知名的洲際酒店集團進行管理。酒店設施齊備，包括完善的商業、會議、宴會及娛樂設施。集團預期，綏芬河世茂於二零零六年開始建成入賬後，將可為集團帶來持續的可觀收益。

本集團將積極在國際市場物色發展的機會，為本集團業務注入增長動力，並利用本集團在房地產市場的豐富經驗，致力為股東創造可觀的回報。

### 截至二零零五年十二月三十一日止年度財務回顧

#### 財務表現

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團錄得營業額（包括應佔一家聯營公司之營業額）48,502,000港元（二零零四年：604,706,000港元），較二零零四年同期下降92%，本集團營業額下跌主要由於「世茂湖濱花園」之大部分單位已於二零零四年前售出並大部分收益已確認入賬，因此在年內貢獻並不重大。另外綏芬河世茂尚在發展及預售階段，在新會計制度下，本集團收入確認調整為按項目竣工後方可入賬，故綏芬河世茂在期內預售的收益未能確認為營業額。本年度股東應佔溢利為109,009,000港元。

二零零五年為首個採納適用新會計準則的年度。投資物業公平值變動需在損益表內確認，集團因此產生投資物業重估盈餘（扣除遞延稅項）150,510,000港元。

財務費用於年內大幅增加，主要來自承付票據及可換股票據攤銷成本及利息。其次，利率飆升亦導致財務費用相應增加。

## 董事會函件

### 流動資金、財政資源及銀行貸款

於回顧期內，集團的資金流動性維持在健康水平，而財政資源亦作出合理分佈。於二零零五年十二月三十一日，本集團的總資產達到2,158,359,000港元，其中流動資產達313,516,000港元，總負債為1,410,487,000港元，非流動負債為1,039,023,000港元，本公司股東應佔之權益達到747,872,000港元，較去年同期661,795,000港元增長13%。

另外，於二零零五年十二月三十一日，集團共有現金及銀行結存約27,574,000港元（二零零四年十二月三十一日：18,359,000港元），而銀行借貸約為407,639,000港元（二零零四年十二月三十一日：196,420,000港元）。銀行貸款的平均利率約在1.6%至6.0%之間。

### 資產抵押

截至二零零五年十二月三十一日止，賬面總值約為518,974,000港元的租賃土地及樓宇（二零零四年十二月三十一日：522,407,000港元）抵押於銀行作為本集團取得信貸之擔保。於二零零五年十二月三十一日已使用之信貸為407,639,000港元（二零零四年十二月三十一日：196,420,000港元）。

### 匯率風險

本集團大部份資產、負債及商業交易均以港元、人民幣，以及少量美元計價，而其他主要貨幣之匯率於期內均相對保持穩定。董事並不預期本集團有任何重大的外匯波動風險，但不能保證外匯風險在未來不會對本集團的經營業務產生影響。於二零零五年十二月三十一日，本集團並沒發行任何金融工具或訂立任何合約作外匯對沖用途。

### 財務政策

本集團將繼續以審慎的方法處理財務風險，並積極採用國際級企業管理標準，使股東權益得到最大的保障。

### 僱員及薪酬政策

截至二零零五年十二月三十一日止，本集團共有124名僱員。本集團員工之待遇及薪酬制定乃考慮個別員工的經驗及學歷並對比一般市場情況而釐定。年終花紅及獎金取決於集團的業績及個別員工的表現。本集團同時提供足夠的培訓及持續專業發展機會給員工。

## 董事會函件

### 投資對本集團的財政影響

根據海外聯合的細則，海外聯合的董事會應由10名董事組成，而董事權力包括(1)決定營運計劃及投資決定；(2)制定分派溢利的計劃；(3)釐定按揭、租賃及轉讓重大資產；(4)製定合併、分拆及解散方案；(5)建立內部管理結構；(6)制定基本管理系統。據本公司所知，Top Ahead須委任兩名董事進入海外聯合董事局，而其中一名海外聯合董事局的董事將出任項目公司行政總裁，向海外聯合及項目公司提供技術性建議及管理專業知識。

基於上述原因，本公司董事認為，在收購投資完成後，本公司對海外聯合及項目公司將有重大影響，並對Burla擁有控制權。因此，於海外聯合及項目公司的投資將列賬為聯營公司，而於Burla的投資將列賬為附屬公司。

按本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產與負債報表，本集團於二零零五年十二月三十一日的的經審核資產總值約為2,158,000,000港元，而經擴大集團的未經審核備考資產總值則約為2,848,000,000港元。本集團於二零零五年十二月三十一日的經審核負債總額約為1,410,000,000港元，而經擴大集團的未經審核備考負債總額則約為1,577,000,000港元。預期投資將不會對本集團盈利有任何不利影響。

### 其他資料

謹請閣下留意本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
世茂國際控股有限公司  
主席  
許榮茂  
謹啟

二零零六年六月十三日

下文為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）僅為載入本通函而編撰的報告全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等就上海海外聯合投資股份有限公司（「海外聯合」）及其附屬公司（以下統稱「海外聯合集團」）由二零零四年十二月九日（海外聯合註冊成立日期）至二零零四年十二月三十一日止期間及截至二零零五年十二月三十一日止年度（統稱「有關期間」）的財務資料而編撰的報告，以載入世茂國際控股有限公司（「世茂國際」）於二零零六年六月十三日刊發有關世茂國際建議收購海外聯合15.79%權益的通函。

海外聯合於二零零四年十二月九日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為國內股份有限公司，是一家投資控股公司。其附屬公司波羅的海明珠封閉式股份有限公司（「項目公司」）為在俄羅斯成立的全外資企業，從事物業投資及發展。海外聯合及項目公司均以十二月三十一日為財政年度結算日。

海外聯合已根據中國企業適用的有關會計原則及財務規定（「中國公認會計原則」）編製其法定賬目，並由中國註冊會計師Shanghai Qiu-Shi Certified Public Accountants Co., Ltd審核。項目公司的法定賬目尚未刊發。

下文第I及II節所載財務資料（「財務資料」）乃根據海外聯合按中國公認會計原則編製的法定賬目及項目公司按在俄羅斯成立的企業適用的有關會計原則及財務規定編製於有關期間的未經審核管理賬目而編製，並已作出適當調整，以符合香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則。組成海外聯合集團的各公司董事須編撰真實和公允的賬目。在編撰該等賬目時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。為編製本報告，

吾等已根據會計師公會頒佈的香港核數準則對有關期間的賬目進行獨立審核程序。吾等亦已根據會計師公會頒佈的核數指引3.340「售股章程及申報會計師」審閱財務資料及進行所需的其他程序。

海外聯合及世茂國際的董事須為財務資料負責。吾等的責任是根據吾等的審閱，對財務資料提出獨立意見，並編製報告。

吾等認為，為編製本報告，根據下文第II節附註2.1所載基準編製的財務資料真實公平反映海外聯合及海外聯合集團於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的財政狀況，以及海外聯合集團於有關期間的綜合業績與現金流量。

## I 財務資料

## (a) 綜合損益賬

	附註	由二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
其他收益淨額	6	482	37,197
減：開支			
專業及顧問		—	18,229
市場推廣		—	12,542
交通		—	12,470
一般及行政	7	—	17,957
僱員福利	8	—	8,653
		<u>—</u>	<u>(69,851)</u>
期／年內溢利／(虧損)		<u>482</u>	<u>(32,654)</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)	11	<u>0.06港仙</u>	<u>(4.35)港仙</u>

## (b) 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	—	14,409
流動資產			
其他應收款項、按金及預付款項	14	—	4,529
應收股東款項	15	—	28,825
銀行結餘及現金	16	704,834	627,876
		<u>704,834</u>	<u>661,230</u>
資產總值		<u><u>704,834</u></u>	<u><u>675,639</u></u>
<b>權益</b>			
貴公司權益持有人應佔 資本及儲備			
股本	17	704,352	704,352
儲備	18	482	(37,841)
權益總額		<u>704,834</u>	<u>666,511</u>
<b>負債</b>			
流動負債			
貿易應付款項		—	7,882
其他應付款項及應計費用		—	1,246
負債總額		<u>—</u>	<u>9,128</u>
權益及負債總額		<u><u>704,834</u></u>	<u><u>675,639</u></u>
流動資產淨值		<u><u>704,834</u></u>	<u><u>652,102</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>704,834</u></u>	<u><u>666,511</u></u>

## (c) 資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	—	28
於附屬公司的投資	13	—	21,614
向附屬公司貸款	13	—	52,961
		<u>—</u>	<u>74,603</u>
流動資產			
應收股東款項	15	—	28,825
銀行結餘及現金	16	704,834	594,015
		<u>704,834</u>	<u>622,840</u>
資產總值		<u><u>704,834</u></u>	<u><u>697,443</u></u>
<b>權益</b>			
貴公司權益持有人應佔 資本及儲備			
股本	17	704,352	704,352
儲備	18	482	(7,627)
權益總額		<u>704,834</u>	<u>696,725</u>
<b>負債</b>			
流動負債			
其他應付款項及應計費用		—	718
負債總額		<u>—</u>	<u>718</u>
權益及負債總額		<u><u>704,834</u></u>	<u><u>697,443</u></u>
流動資產淨值		<u><u>704,834</u></u>	<u><u>622,122</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>704,834</u></u>	<u><u>696,725</u></u>

## (d) 綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔			合計 千港元
	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	
於二零零四年十二月九日	—	—	—	—
期內溢利	—	—	482	482
發行股本	704,352	—	—	704,352
於二零零四年十二月三十一日	704,352	—	482	704,834
匯兌差額	—	(5,669)	—	(5,669)
年內虧損	—	—	(32,654)	(32,654)
於二零零五年十二月三十一日	<u>704,352</u>	<u>(5,669)</u>	<u>(32,172)</u>	<u>666,511</u>

## (e) 綜合現金流量表

	附註	由二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
經營活動			
經營所耗現金淨額	19	—	(94,030)
已收利息		482	7,731
經營活動所得／(所耗)現金淨額		482	(86,299)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		—	(14,732)
已收利息		—	9,236
投資活動所耗現金淨額		—	(5,496)
融資前的現金流入／(流出)淨額		482	(91,795)
融資活動			
發行股本	17	704,352	—
融資活動所得現金淨額		704,352	—
現金及現金等價物增加／(減少)		704,834	(91,795)
匯率變動的影響		—	14,837
期／年初的現金及現金等價物		—	704,834
期／年終的現金及現金等價物		704,834	627,876
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金	16	704,834	627,876

## II 財務資料附註

### 1 一般資料及主要業務

海外聯合於二零零四年十二月九日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為國內股份有限公司，由上海上實（集團）有限公司、上海實業發展股份有限公司、上海海外公司、百聯集團有限公司、錦江國際（集團）有限公司、上海綠地（集團）有限公司及上海工業歐亞發展中心（合稱「現有海外聯合股東」）分別擁有約20%、20%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及6.67%實際權益。海外聯合的註冊辦事處地址為中國上海東大名路815號高陽商務中心五樓。除另有說明外，本綜合賬目以千港元為單位呈列。

海外聯合的業務包括企業投資、貨物及技術進出口、開發及提供科學技術服務、社會經濟顧問及本地貿易。海外聯合的主要流動資產為(i)於二零零五年十二月三十一日的現金結餘約594,000,000港元及(ii)項目公司全部權益。項目公司為二零零五年三月二十二日於俄羅斯成立的外商獨資企業，已繳足法定股本為76,000,000俄羅斯盧布，主要負責位於俄羅斯聖彼得堡的物業投資及發展項目，計劃中包括住宅、商用及零售樓面、酒店、會展中心及其他設施（「波羅的海明珠項目」）。除投資項目公司外，現有海外聯合股東計劃當機會出現時，會動用海外聯合未投資的資金投資俄羅斯的貿易及物業發展與投資項目。

於二零零五年五月十四日，項目公司以租戶身分與身為出租人的聖彼得堡城市物業管理委員會（「俄羅斯立約方」）訂立租約，項目公司同意以一筆過10,000,000美元的地方租金向俄羅斯立約方租用一幅位於俄羅斯聖彼得堡Petergofskoe shosse, Krasnoselskiy raion總地盤面積為1,640,717平方米的土地（「土地」），自土地正式移交日期起8年內進行開發，並且可在開發完成後續租49年。項目公司已於二零零六年一月二十三日一次過支付8年地租10,000,000美元。土地已於二零零六年一月五日正式移交。

根據土地租約，倘項目公司並無售出已興建物業，且有意保留作長期投資（即超過現時的租期8年），則可申請收購已興建物業所涉土地，或可根據俄羅斯立約方與項目公司訂立的新租約，行使延續權將租期續期49年。項目公司毋須就行使延續權而支付任何款項，惟根據新租約，項目公司須每年（或每月）支付由各立約方釐定的固定數額。新租約的其他條件（租期除外）可由立約方自由決定。

土地指定用作開發波羅的海明珠項目。波羅的海明珠項目是多功能發展計劃，包括住宅、酒店、辦公室、商店及娛樂設施、健身、社交中心、會展中心與其他設施。根據租約，預計住宅樓面約1,061,700平方米，估計人口35,400人。項目公司亦負責(i)設計及興建約值40,000,000美元的社區基礎設施，及約值200,000,000美元的工程基礎設施；及(ii)當社區基礎設施及工程基礎設施完成後將有關的擁有權轉讓予聖彼得堡市。

波羅的海明珠項目計劃分為四個區域，並且分四期興建，預計總投資成本1,313,000,000美元（約10,241,400,000港元），其中約45,400,000美元將由海外聯合以註冊資本及股東貸款方式支付，約500,000,000美元將由中國進出口銀行提供貸款，其餘約767,600,000美元將來自項目公司出售物業所得款項。該土地現時空置，預期將於二零零六年年中展開波羅的海明珠項目工程。

## 2 主要會計政策概要

編製本財務資料所採納的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策在所呈列期間／年度已貫徹採用。

### 2.1 編製基準

財務資料已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及會計準則編製。財務資料已採納香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」。由於財務資料乃首次根據香港財務報告準則編製的賬目，以及海外聯合於有關期間並無根據中國公認會計原則編製任何綜合賬目，因此並無呈列中國公認會計原則與香港財務報告準則的對賬。財務資料以歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須採用若干主要會計估計，同時要求管理層在採用會計政策時作出判斷力。財務資料涉及高度判斷力或複雜性，或假設及估計對財務資料屬重要的部分於附註4披露。

#### 已公佈準則的準則、詮釋及修訂尚未生效。

若干已公佈且對海外聯合集團於二零零六年一月一日或以後會計期間強制生效惟海外聯合集團尚未提早採納的新香港會計準則（「香港會計準則」）、現有準則的修訂及詮釋（「詮釋」）如下：

- 香港會計準則第19號（修訂），精算盈虧、集團計劃及披露（自二零零六年一月一日起生效）。該修訂引入確認精算損益的其他方法。倘多僱主計劃的資料不足以應用界定福利會計處理方法，則可能增加確認要求。該修訂亦增添新披露規定。由於海外聯合集團並無參與多僱主計劃或退休後界定福利計劃，故上述修訂與海外聯合集團的業務並不相關。
- 香港會計準則第39號（修訂），預測集團內部交易的現金流量對沖賬目處理（自二零零六年一月一日起生效）。該項修訂容許一項極有可能進行的預測集團內公司間交易所涉外幣風險於綜合賬目內列賬為對沖項目，條件為：(a)該項交易以該實體訂立有關交易所用功能貨幣以外的其他貨幣列值；及(b)外幣風險將影響綜合損益賬。由於海外聯合集團於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的財務資料概無任何集團內公司間交易合資格列賬為對沖項目，因此上述修訂與海外聯合集團的現有業務並不相關。
- 香港會計準則第39號（修訂），公平值選擇（自二零零六年一月一日起生效）。該修訂改變按公平值透過損益列賬的財務工具分類的定義，並限制歸入此類的財務工具。管理層認為與集團現時的業務無關。
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂），財務擔保合約（自二零零六年一月一日起生效）。該修訂規定已作出的財務擔保（該實體以往宣稱為保險合約者除外）初步按公平值確認，其後則按下列兩項

的較高者計算：(a)所收取及遞延相關費用的未攤銷結餘；及(b)用以繳付於結算日的承擔的開支。管理層已考慮上述香港會計準則第39號的修訂，並認為與集團現時的業務無關。

- 香港財務報告準則第7號，財務工具：披露以及香港會計準則第1號的補充修訂，財務報表呈報－資本披露（自二零零七年一月一日起生效）。香港財務報告準則第7號載有新披露規定以增加就金融工具披露的資料。該修訂規定披露公司所承受金融工具產生風險的資料的質量及數量，包括有關信貸風險、流動資金風險及市場風險的指定最低披露項目，以及市場風險相關的敏感資料分析。該修訂取代香港會計準則第30號：銀行及相類似金融機構的財務報表披露及香港會計準則第32號，金融工具：披露及呈報。該修訂適用於所有根據香港財務報告準則作出報告的實體。香港會計準則第1號的修訂須包括披露實體的資金水平，以及其管理資本方法。海外聯合集團已評估香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號（修訂）的影響，並認為所增加的主要披露規定乃香港會計準則第1號（修訂）有關市場風險的敏感度分析及資本披露規定。海外聯合集團將由二零零七年一月一日開始的會計期間採用香港財務報告準則第7號及香港會計準則第1號（修訂）。
- 香港財務報告準則－詮釋第4號，釐定安排是否包括租賃（自二零零六年一月一日起生效）。香港財務報告準則－詮釋第4號規定根據安排的內容釐定該等安排是否為一項租賃或包括租賃。該準則須評估：(a)達成安排是否有賴於使用某一特定資產或多項資產（該資產）；及(b)該項安排是否附帶使用該資產的權利。管理層現正評估香港財務報告準則詮釋第4號對海外聯合集團業務的影響。
- 香港財務報告準則詮釋第5號，解除、恢復及環境修復基金所產生的權利（自二零零六年一月一日起生效）。香港財務報告準則詮釋第5號與海外聯合集團現時的業務無關。
- 香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋第6號，參與特定市場產生的責任－廢料電器及電子設備（自二零零五年十二月一日之後開始的會計期間生效）。香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋第6號與海外聯合集團的業務無關。
- 香港財務報告準則第6號，礦產資源的勘探與評價（自二零零六年一月一日起生效）。香港財務報告準則第6號與海外聯合集團的業務無關。
- 香港財務報告準則第1號，首次採納香港財務報告準則（修訂）及香港財務報告準則第6號，礦產資源的勘探與評價（修訂）（自二零零六年一月一日起生效）。由於本集團並無進行礦物資產勘探與評價，故該等修訂與本集團的業務無關。
- 香港會計準則第21號，海外業務的投資淨額（修訂）（自二零零六年一月一日起生效）。該項修訂針對為海外業務提供資金的公司間貸款，使公司之間的庫務策略及財務申報制度可更有效配合，而為海外業務提供資金的公司間貸款外匯波動引致的增減毋須計入收益表。管理層現正評估香港會計準則第21號（修訂）對海外聯合集團業務的影響。
- 香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋第7號，根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的財務報告採用重列法（自二零零六年三月一日起或之後開始的會計期間生效）。香港（國際財務報告解釋委員會）詮釋第7號與本集團業務無關。

## 2.2 綜合賬目

綜合賬目包括 貴公司及其附屬公司所編製截至十二月三十一日之賬目。

### 附屬公司

附屬公司指海外聯合集團有權監管其財務及經營政策的所有實體，一般附有超過半數表決權的持股量。在評估海外聯合集團是否控制另一實體時，會考慮目前是否存在可行使或轉換的潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉讓予海外聯合集團日期起全面綜合入賬，並於控制權終止日期停止綜合入賬。

海外聯合集團以會計收購法用於收購附屬公司的賬目。收購成本是按所給予資產、所發行股本工具、所產生或承擔負債於交易日的公平值，加上收購直接產生的成本計算。於業務合併時被收購的可識別資產、所承擔負債及或然負債均會按收購日期的公平值作初步計算，而不論少數股東權益所佔數額。收購成本超出海外聯合集團應佔被收購可識別資產淨值公平值的差額，會記錄為商譽。倘收購成本少於被收購附屬公司資產淨值的公平值，該差額則直接於綜合損益賬內確認。

集團內公司間的交易、結餘及未變現收益均予以對銷。除非該交易能提供所轉讓資產已減值的憑證，否則未變現虧損亦須予以對銷。

於 貴公司的資產負債表內，於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由 貴公司按已收及應收股息的基準入賬。

## 2.3 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備乃按歷史成本減去折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括直接來自收購項目的開支。當與項目有關的未來經濟利益可能流入海外聯合集團，以及項目成本能可靠計算時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本於其產生的財政期間於損益賬扣除。

樓宇、廠房及設備的折舊以直線法於其估計可用年期內分配其成本或重估金額至剩餘價值。所採用年率如下：

傢俬、辦公室設備及汽車	5年
-------------	----

資產的剩餘價值及可用年期於各結算日審閱及調整（如適用）。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至可收回金額。

出售產生的損益乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額釐定，並於損益賬列賬。

## 2.4 在建工程

在建工程按過往成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括發展資產直接應佔開支，包括發展期內產生的建築成本、借貸成本專業費用。完成後，資產轉撥至物業、廠房及設備或投資物業的樓宇類別。

在建工程並不計提折舊。倘資產賬面值超逾其估計可收回數額，則資產賬面值即時撇減至其可收回數額。

## 2.5 非金融資產之減值

沒有確定可使用年期之資產毋須攤銷，但須最少每年進行減值測試或當情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時作減值檢討。須攤銷之資產就情況或變化顯示出賬面值或不能收回時，則作出減值檢討。倘資產之賬面值超出其可收回款額，超出之款額將作減值確認。可收回款額為資產公平值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。就評估減值而言，資產按最低可獨立識別現金流量之層次分類。減值的非金融資產（商譽除外）須於每個報告日期評估是否可撥回減值。

## 2.6 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，而其後則採用實際利率法按已攤銷成本減去減值撥備計算。倘有客觀憑證顯示海外聯合集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款項，則會對貿易及其他應收款項作出減值撥備。減值之數額為資產賬面值與估計未來現金流量現值之間的差額，並按實際利率貼現。撥備之數額於損益賬中確認。

## 2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金，活期銀行存款及原到期日為三個月或以內到期的其他短期高流通投資。

## 2.8 股本

普通股分類列為股權。與發行新股直接有關的新增成本，列入股權作為所得款項的減值（減去稅項）。

## 2.9 遞延稅項

遞延稅項乃以負債法就資產及負債之稅基與其於綜合賬目中賬面值兩者間所引起之暫時性差額作全數撥備。然而，倘遞延稅項因最初確認交易（業務合併除外）中的資產或負債而產生，而於交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則毋須計入綜合賬目。遞延所得稅按結算日前已制訂或已大致制訂的稅率釐定，預期於變現有關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時採納。

遞延稅項資產就有可能有未來應課稅溢利而就此可動用之暫時差額抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司之暫時差額而撥備，但假若海外聯合集團能控制暫時差額之撥回的時間，而暫時差異在可見將來有可能不會撥回則除外。

## 2.10 僱員福利

### (i) 僱員休假權利

僱員享有年假之權利於該等權利產生時確認。海外聯合集團會就截至結算日止僱員所提供服務而產生之年假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假於直至僱員正式休假時方作確認。

### (ii) 退休計劃承擔

海外聯合集團在中國及俄羅斯附屬公司的僱員為相關政府機關管理的僱員退休計劃的成員，該計劃承諾為所有現有及日後退休的僱員提供退休福利保障。海外聯合集團承諾根據該等計劃作出所需供款。此外，本集團亦就一項強制性公積金為所有香港僱員作出供款。所有該等供款均按僱員薪金的若干百分比計算，並於產生時於損益賬內扣除。

## 2.11 撥備

當海外聯合集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，而在承擔責任時有較可能需要有資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計，則會確認撥備。

## 2.12 外幣換算差額

### (a) 功能及呈列貨幣

海外聯合集團旗下公司的賬目所列項目均採用有關公司營業所在的主要經濟環境的通用貨幣（「功能貨幣」）為計算單位。海外聯合及其附屬公司的功能貨幣為俄羅斯盧布。由於收購人世茂國際的賬目以港元呈列，故在編製本報告時，綜合賬目以港元列賬。

### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率兌換為功能貨幣。因結算該等交易及按結算日匯率換算外幣貨幣性資產和負債所產生的外匯損益均列入損益賬。

### (c) 集團公司

海外聯合集團旗下所有公司（全部均非採用高通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按以下方式兌換為呈列貨幣：

#### (i) 各資產負債表所列的資產及負債按其結算日的收市匯率換算；

- (ii) 各損益賬所列的收支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理概括反映交易日期適用匯率的累積影響，在此情況下，收支則按交易日期的匯率換算；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額均確認為權益的一個獨立組成部份入賬。

於綜合賬目時，換算外國實體投資淨額、借貸及指定為對沖有關投資之其他貨幣工具所產生之匯兌差額乃計入股東權益。出售外國業務時，有關匯兌差額於損益賬確認為銷售之部分收益或虧損。

### 2.13 收益確認

利息收入以實際利息法按時間比例以直線法確認。股息收入乃於有權收取款項時予以確認。

### 2.14 經營租賃

經營租賃是指擁有之風險及回報主要部分由出租人保留之租賃。根據經營租賃應付之租金在扣除自出租人獲得之租務優惠後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

租賃土地及土地使用權的預付款項於租賃期內以直線法在損益賬中列作支出，或倘出現減值，則減值會於損益賬內支銷。

### 2.15 股息分派

海外聯合向股東分派的股息於海外聯合股東批准股息的期內在賬目中確認為負債。

### 2.16 或然負債及或然資產

或然負債乃一項因過往事件產生之承擔，並視乎一項或多項並非由海外聯合集團全權控制之日後不明朗事件出現與否方可確定其存在。或然負債亦可為一項因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地計算而未有確認之過往事件產生之現有承擔。

或然負債未有予以確認，惟已於賬目附註中披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能須耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

或然資產乃一項因過往事件產生之資產，並視乎一項或多項並非由海外聯合集團全權控制之不明朗事件出現與否的確定其存在。

當經濟利益流入之可能性出現，或然資產未有予以確認，惟已於賬目附註中披露。當經濟利益流入實質確定時，資產須予以確認。

### 3 金融風險管理

海外聯合集團的經營活動面臨著各種金融風險：貨幣風險、信貸風險、流動資金風險、現金流量利率風險及公平值利率風險。

#### (a) 貨幣風險

海外聯合集團須面對日後商業交易、已確認資產與負債及海外業務投資淨額產生的外匯風險。

由於海外聯合集團大部分交易、結餘及投資均以俄羅斯盧布及人民幣結算，因此並無制訂外幣對沖政策。於二零零五年十二月三十一日，海外聯合集團約594,000,000港元的財務資產淨額以人民幣結算。

#### (b) 信貸風險

海外聯合集團已制定政策，以確保其金融資產存放於信譽可靠的金融機構。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指備有充足現金及現金等價物，並透過已獲承諾之充裕信貸融資維持充足資金，且有能力平倉。

海外聯合集團矢志維持充足現金及現金等價物，並從股東獲得財務支援，以保持資金之靈活彈性。

#### (d) 現金流量及公平值利率風險

海外聯合集團的資本盈餘用作投資於短期存款，須面對市場利率變動產生的現金流量及公平值利率風險。海外聯合集團並無採用任何衍生工具對沖所面臨的利率風險。海外聯合集團並無重大固定利率應收款項及借貸。

### 3.2 公平值評估

貿易及其他應收款項、按金及預付款項、應收股東款項、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項之公平值與該等短期資產及負債的賬面值相若。

長期應收款的公平值以預計未來付款並按市場利率貼現評估。

### 4 主要會計估計及判斷

海外聯合集團根據過往經驗及其他因素，包括在有關情況下，對未來事項作出相信是合理之預期，持續評估於編製賬目時所作出之估計及判斷。

所得出之會計估算如其定義很少會與其實際結果相同，有重大可能使下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設詳述如下。

## 所得稅

海外聯合集團須於中國及俄羅斯繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時需要作出判斷。於日常業務中，許多交易及計算之最終稅項都不易確定。當最終稅項結果與最初記錄之稅項存在差額時，該差額將影響作出上述釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

確認遞延稅項資產（主要與稅項虧損有關）視乎管理層預期稅項虧損能應用於未來盈利。實際應用結果可能不同。

## 5 分類資料

業務分類指從事提供產品或服務的一組資產及業務，其風險及回報與其他業務分類不同。地區分類則指在特定經濟環境內提供產品或服務，其風險及回報與在其他經濟環境經營的分類不同。

為方便管理，海外聯合集團將經營業務劃分為兩個主要類別－物業投資及物業發展。海外聯合集團根據該等業務而呈報其主要分類資料。於有關期間，海外聯合集團的物業投資及物業發展業務並無產生任何營業額或溢利。於二零零四年及二零零五年十二月三十一日持有的資產主要為企業資產。海外聯合集團的主要資產位於中國及俄羅斯。因此，僅呈列有關期間按地區分類的資產分類分析。

地區分類的未分配資產包括銀行結餘及現金，以及應收股東款項。

	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
分類資產		
中國大陸	—	28
俄羅斯	—	18,910
	—	18,938
未分配	704,834	656,701
資產總值	<u>704,834</u>	<u>675,639</u>
分類負債		
中國大陸	—	718
俄羅斯	—	8,410
	—	9,128
資本開支		
中國大陸	—	32
俄羅斯	—	14,700
	—	14,732

## 6 其他收益

	二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
銀行利息收入		
— 銀行	482	7,731
— 向股東貸款 (附註21(a))	—	9,236
匯兌收益淨額	—	20,230
	<u>482</u>	<u>37,197</u>

## 7 一般及行政費用

一般及行政費用在扣除下列各項後列賬：

	二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
慈善基金捐款 (附註)	—	12,663
土地及樓宇的營運租賃租金	—	804
折舊	—	47
核數師酬金	—	17
	<u>—</u>	<u>13,531</u>

附註：慈善基金捐款指向「The Sun」慈善基金捐款。該基金目的是為俄羅斯聖彼得堡提供各種社會援助。該交易的經濟實質是與聖彼得堡市建立關係。

## 8 僱員福利開支

	二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
薪金及其他福利	—	7,527
退休金成本— 定額供款計劃 (附註a)	—	1,126
	<u>—</u>	<u>8,653</u>

上述結餘包括截至二零零五年十二月三十一日止年度股東支付的僱員福利開支5,329,000港元(二零零四年十二月九日至十二月三十一日：無)。

## (a) 退休金— 定額供款計劃

海外聯合集團亦為其中國大陸及俄羅斯員工之退休計劃供款，供款百分比則遵照中國及俄羅斯的有關市政府之規定。

所有退休計劃之資產與海外聯合集團之資產分開，由獨立管理基金持有。

## (b) 董事及高級管理人員酬金

除了向包季鳴董事支付截至二零零五年十二月三十一日止年度的酬金51,000港元外，並無於有關期間向其他董事支付任何費用或其他酬金。

概無董事放棄收取酬金之權利。

## (c) 五名最高薪酬人士及主要管理層報酬

年內，海外聯合集團五名最高薪酬人士（亦為海外聯合集團的主要管理層）包括一名（二零零四年：無）董事，彼等的酬金詳情已於下文之分析中反映。

	二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
基本薪金及其他酬金	—	662

於有關期間，海外聯合集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為激勵加盟海外聯合集團或加盟海外聯合集團時的酬金或作為離職補償。

## 9 稅項

於俄羅斯營運的附屬公司須按稅率24%繳稅。

海外聯合本期間／年度的溢利／（虧損）之稅項有別於按海外聯合集團經營業務所在地區的適用稅率計算而可能產生之理論金額，稅項如下：

	二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
本期間／年度溢利／（虧損）	482	(32,654)
按適用稅率24%計算之稅項	116	(7,837)
稅率不同之影響	43	(202)
毋須課稅之收入	—	(6,888)
不可扣稅的開支	—	9,393
未確認之稅項虧損	—	5,534
其他項目	(159)	—
稅項支出	—	—

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日，海外聯合集團並無確認的未動用稅項虧損為零港元及23,700,000港元，分別產生的遞延稅項資產零港元及5,638,000港元。該等未動用稅項虧損將於十年後到期。

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日，海外聯合並無任何重大遞延稅項資產或負債。

## 10 股東應佔溢利／(虧損)

海外聯合賬目呈列的股東應佔溢利／(虧損)為截至二零零四年十二月三十一日止期間的溢利482,000港元及截至二零零五年十二月三十一日止年度的虧損2,245,000港元。

## 11 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利乃按本年度虧損32,654,000港元(二零零四年十二月九日至二零零四年十二月三十一日:溢利482,000港元)及本年度/期間已發行股份數目750,000,000股計算。

由於並無潛在攤薄股份,故每股基本和攤薄盈利／(虧損)相同。

## 12 物業、廠房及設備

	集團		公司	
	在建工程	傢俬、辦公室 設備及汽車	合計	傢俬、辦公室 設備及汽車
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零四年十二月九日及 二零零五年一月一日	—	—	—	—
添置	13,513	1,219	14,732	32
匯兌差額	(254)	(22)	(276)	—
折舊	—	(47)	(47)	(4)
期終賬面淨值	<u>13,259</u>	<u>1,150</u>	<u>14,409</u>	<u>28</u>
於二零零五年 十二月三十一日				
成本	13,259	1,197	14,456	32
累計折舊	—	(47)	(47)	(4)
賬面淨值	<u>13,259</u>	<u>1,150</u>	<u>14,409</u>	<u>28</u>

## 13 於附屬公司的投資

	於十二月三十一日	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股份,按成本	<u>—</u>	<u>21,614</u>
向附屬公司貸款(附註(b))	<u>—</u>	<u>52,961</u>

於有關期間，海外聯合直接持有的附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	註冊 成立日期	法律地位	已發行及 繳足股本	所持直接權益		主要業務
					二零零四年	二零零五年	
波羅的海明珠 封閉式股份 有限公司	俄羅斯	二零零五年 三月二十二日	封閉式股份 有限公司	76,000,000 俄羅斯盧布， 分為100,000股 每股760俄羅斯 盧布的普通股	—	100%	物業投資及發展

附註：

- (a) 截至本報告日期，項目公司尚未委任核數師，亦未刊發地方法定賬目。
- (b) 應收款項以美元結算，為無抵押，並按年利率15%計息，且須於二零一一年十一月二日悉數償還。

#### 14 其他應收款項、按金及預付款項

於二零零五年十二月三十一日，海外聯合集團的結餘包括9,283,000俄羅斯盧布（約2,505,000港元），是一名非關連第三方的無抵押欠款，其中5,014,000俄羅斯盧布（約1,353,000港元）為免息，並須於二零零六年十一月償還，而其餘4,269,000俄羅斯盧布（約1,152,000港元）按年利率3%計息，並已於二零零六年一月償還。

#### 15 應收股東款項

海外聯合集團及 貴公司

以人民幣計算的應收上海海外公司（擁有海外聯合13.33%權益的股東）之款項為無抵押，並按年利率6.138%計息，已於二零零六年一月四日全數償還。

#### 16 銀行結餘及現金

海外聯合集團之銀行結餘及現金按以下貨幣結算：

	於十二月三十一日	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
人民幣	704,834	594,015
俄羅斯盧布	—	28,900
美元	—	4,961
	<u>704,834</u>	<u>627,876</u>

貴公司於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的銀行結餘及現金以人民幣結算。

在中國將以人民幣結算的結餘及在俄羅斯將以俄羅斯盧布結算的結餘換算為外幣，以及從中國及俄羅斯匯出外幣匯款，均須分別遵守中國及俄羅斯政府所頒佈的有關外匯管制規定及規例。

銀行結餘及現金的實際利率為2.0%（二零零四年：1.1%）。

## 17 股本

	於十二月三十一日	
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
已發行及繳足資本人民幣750,000,000元， 分為每股人民幣1.00元的股份	<u>704,352</u>	<u>704,352</u>

海外聯合是於二零零四年十二月九日成立的國內股份有限公司，並在成立時發行750,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，以換取現金代價。

## 18 儲備

### 海外聯合集團

	匯兌儲備 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
本期間虧損	—	482	482
於二零零四年十二月三十一日	—	482	482
本年度虧損	—	(32,654)	(32,654)
匯兌差額	(5,669)	—	(5,669)
於二零零五年十二月三十一日	<u>(5,669)</u>	<u>(32,172)</u>	<u>(37,841)</u>

### 海外聯合

	匯兌儲備 千港元	保留溢利／ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
本期間溢利	—	482	482
於二零零四年十二月三十一日	—	482	482
本年度虧損	—	(2,245)	(2,245)
匯兌差額	(5,864)	—	(5,864)
於二零零五年十二月三十一日	<u>(5,864)</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(7,627)</u>

## 19 綜合現金流量表附註

本年度／期間的溢利／(虧損)與營運業務所耗之現金淨額之調節表：

	二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
本期間／年度溢利／(虧損)	482	(32,654)
折舊	—	47
匯兌收益淨額	—	(20,230)
利息收入	(482)	(16,967)
營運資金變動前之經營虧損	—	(69,804)
其他應收款項、按金及預付款項增加	—	(4,529)
應收股東款項增加	—	(28,825)
應付貿易款項增加	—	7,882
其他應付款項及應計費用增加	—	1,246
營運業務所耗之現金淨額	<u>—</u>	<u>(94,030)</u>

## 20 承擔

## 海外聯合集團

## (a) 資本開支承擔

二零零五年十一月十八日，海外聯合獲授權以代價人民幣27,091,800元收購St. Petersburg Shanghai Trade Company Limited的51%權益。截至本報告日期，收購尚未完成。

## (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷的辦公室經營租賃而於未來支付的租金下限總額如下：

	於十二月三十一日 二零零四年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	—	3,091
兩年至五年	—	2,082
	<u>—</u>	<u>5,173</u>

於二零零五年十二月三十一日，海外聯合集團亦有涉及租賃土地的經營租賃承擔為77,644,000港元(附註1)。

## 海外聯合

海外聯合於有關期間並無任何資本開支及經營租賃承擔。

## 21 關連人士交易

於有關期間，海外聯合集團於日常業務中與其股東訂立的交易如下：

	附註	二零零四年 十二月九日至 十二月三十一日 千港元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元
向股東提供貸款的利息收入	(a)	—	9,236
償付股東開支	(b)	—	31,877

附註：

- (a) 二零零五年五月，海外聯合集團與股東訂立以下貸款協議。有關股東已於二零零五年十二月償還所有貸款。

股東名稱	期間	年利率	墊款款額
上海上實(集團)有限公司	二零零五年五月二十七日 至十二月三十日	6.138%	人民幣88,000,000元 (約85,000,000港元)
上海實業發展股份有限公司	二零零五年五月二十七日 至十二月三十日	6.138%	人民幣88,000,000元 (約85,000,000港元)
上海綠地(集團)有限公司	二零零五年五月二十四日 至十二月三十日	6.138%	人民幣100,000,000元 (約96,000,000港元)
上海工業歐亞發展中心	二零零五年十一月十六日 至十二月二十四日	6.138%	人民幣35,000,000元 (約34,000,000港元)

- (b) 股東代海外聯合支付的專業及顧問、交通、僱員福利(附註8)及營運租金開支按成本向股東償付。

## 22 結算日後賬目

概無編製海外聯合及項目公司就二零零五年十二月三十一日後任何期間的經審核賬目，海外聯合或項目公司亦無就二零零五年十二月三十一日後任何期間宣派任何股息或作出其他分派。

此致

世茂國際控股有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零六年六月十三日

## 1. 財務資料概要

本集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合損益賬及綜合資產負債表概列如下：

## 業績

	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>營業額</b>			
本公司及附屬公司	13,987	6,612	8,334
應佔聯營公司	34,515	598,094	570,707
	<u>48,502</u>	<u>604,706</u>	<u>579,041</u>
本公司及附屬公司			
營業額	13,987	6,612	8,334
銷售成本	(2,540)	(1,117)	(79)
毛利	<u>11,447</u>	<u>5,495</u>	<u>8,255</u>
收購方所佔公平資產淨值之 權益高於成本的數額	17,976	—	—
投資物業公平值盈利	224,642	66,913	—
其他收益	1,120	2,154	5,851
銷售費用	(10,353)	(1,620)	—
行政費用	(41,270)	(37,798)	(26,877)
其他營運費用	(13,312)	—	(125)
融資前經營溢利	<u>190,250</u>	<u>35,144</u>	<u>(12,896)</u>
財務費用	(33,154)	(3,516)	(4,811)
應佔聯營公司溢利	<u>6,012</u>	<u>170,025</u>	<u>192,610</u>
除稅前溢利	<u>163,108</u>	<u>201,653</u>	<u>174,903</u>
稅項	(54,099)	(13,850)	(30,629)
股東應佔溢利	<u>109,009</u>	<u>187,803</u>	<u>144,274</u>
<b>股息</b>	<u>—</u>	<u>41,382</u>	<u>—</u>
每股盈利			
基本	<u>13.2港仙</u>	<u>22.7港仙</u>	<u>17.4港仙</u>
攤薄	<u>12.4港仙</u>	<u>22.7港仙</u>	<u>—</u>

## 資產與負債

	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產	<u>1,844,843</u>	<u>900,291</u>	<u>766,551</u>
流動資產	<u>313,516</u>	<u>183,357</u>	<u>148,178</u>
資產總值	<u><u>2,158,359</u></u>	<u><u>1,083,648</u></u>	<u><u>914,729</u></u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔之股本及儲備 權益總額	<u>747,872</u>	<u>661,795</u>	<u>540,070</u>
<b>負債</b>			
非流動負債	<u>1,039,023</u>	<u>209,906</u>	<u>229,814</u>
流動負債	<u>371,464</u>	<u>211,947</u>	<u>144,845</u>
負債總額	<u><u>1,410,487</u></u>	<u><u>421,853</u></u>	<u><u>374,659</u></u>
權益及負債總額	<u><u>2,158,359</u></u>	<u><u>1,083,648</u></u>	<u><u>914,729</u></u>

## 2. 經審核財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度年報之本公司經審核財務報表連同相關財務報表附註。

## 綜合損益賬

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元
營業額			
本公司及附屬公司	5	13,987	6,612
應佔聯營公司	5	34,515	598,094
	5	<u>48,502</u>	<u>604,706</u>
本公司及附屬公司			
營業額	5	13,987	6,612
銷售成本		<u>(2,540)</u>	<u>(1,117)</u>
毛利		11,447	5,495
收購方所佔公平資產淨值之 權益高於成本的數額		17,976	—
投資物業公平值盈利		224,642	66,913
其他收益	6	1,120	2,154
銷售費用		(10,353)	(1,620)
行政費用		(41,270)	(37,798)
其他營運費用		<u>(13,312)</u>	<u>—</u>
融資前經營溢利	7	190,250	35,144
財務費用	8	(33,154)	(3,516)
應佔聯營公司溢利		<u>6,012</u>	<u>170,025</u>
除稅前溢利		163,108	201,653
稅項	10	<u>(54,099)</u>	<u>(13,850)</u>
股東應佔溢利		<u>109,009</u>	<u>187,803</u>
股息	12	<u>—</u>	<u>41,382</u>
每股盈利			
基本	13	<u>13.2港仙</u>	<u>22.7港仙</u>
攤薄	13	<u>12.4港仙</u>	<u>22.7港仙</u>

## 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
投資物業	14	801,826	220,000
物業、廠房及設備	15	219,461	98,206
租賃土地及土地使用權	16	689,500	288,982
聯營公司	17	112,646	293,103
遞延稅項資產	28	21,410	—
		<u>1,844,843</u>	<u>900,291</u>
流動資產			
待售及發展中物業	18	274,191	142,508
應收貿易款項	20	816	104
預付款項、按金及其他應收款項		10,935	22,386
銀行結餘及現金	21	27,574	18,359
		<u>313,516</u>	<u>183,357</u>
資產總值		<u><u>2,158,359</u></u>	<u><u>1,083,648</u></u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔之			
股本及儲備			
股本	22	82,764	82,764
儲備	23	665,108	579,031
權益總額		<u>747,872</u>	<u>661,795</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸	24	643,480	148,517
自綏芬河土地儲備中心收取之款項	27	114,642	—
遞延稅項負債	28	280,901	61,389
		<u>1,039,023</u>	<u>209,906</u>
流動負債			
應付貿易款項	29	84,976	4,086
自客戶收取之預付款項		88,245	—
其他應付款項及應計費用		58,263	16,485
應付最終控股公司款項	30	40	99,369
應付關連公司款項	30	3,220	4,104
借貸	24	136,720	87,903
		<u>371,464</u>	<u>211,947</u>
負債總額		<u>1,410,487</u>	<u>421,853</u>
權益及負債總額		<u><u>2,158,359</u></u>	<u><u>1,083,648</u></u>
流動負債淨額		<u>(57,948)</u>	<u>(28,590)</u>
總資產減流動負債		<u><u>1,786,895</u></u>	<u><u>871,701</u></u>

## 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元
<b>資產</b>			
非流動資產			
附屬公司	19	253,188	—
流動資產			
應收附屬公司款項	19	668,014	486,457
預付款項、按金及其他應收款項		171	21,726
銀行結餘及現金		3,165	16,545
		<u>671,350</u>	<u>524,728</u>
資產總值		<u>924,538</u>	<u>524,728</u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔之			
股本及儲備			
股本	22	82,764	82,764
儲備	23	457,099	329,223
權益總額		<u>539,863</u>	<u>411,987</u>
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸	24	372,561	—
流動負債			
其他應付款項及應計費用		1,747	3,202
應付最終控股公司款項	30	40	99,369
應付附屬公司款項	19	7,107	170
應付關連公司款項	30	3,220	—
借貸	24	—	10,000
		<u>12,114</u>	<u>112,741</u>
負債總額		<u>384,675</u>	<u>112,741</u>
權益及負債總額		<u>924,538</u>	<u>524,728</u>
流動資產淨值		<u>659,236</u>	<u>411,987</u>
總資產減流動負債		<u>912,424</u>	<u>411,987</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔			總計 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於二零零四年一月一日， 如前呈報	82,764	453,643	3,663	540,070
會計政策變動 (附註2.1)	—	(72,706)	56,286	(16,420)
於二零零四年一月一日， 重列	<u>82,764</u>	<u>380,937</u>	<u>59,949</u>	<u>523,650</u>
年內溢利，重列	—	—	187,803	187,803
已確認收益總額	—	—	187,803	187,803
股份溢價減少	—	(211,808)	211,808	—
派付特別股息	—	(49,658)	—	(49,658)
於二零零四年十二月 三十一日，重列	<u>82,764</u>	<u>119,471</u>	<u>459,560</u>	<u>661,795</u>
於二零零五年一月一日， 如前呈報	82,764	257,462	349,235	689,461
會計政策變動 (附註2.1)	—	(137,991)	110,325	(27,666)
於二零零五年一月一日， 重列	<u>82,764</u>	<u>119,471</u>	<u>459,560</u>	<u>661,795</u>
期初調整	—	(14,993)	14,993	—
於二零零五年一月一日， 重列	<u>82,764</u>	<u>104,478</u>	<u>474,553</u>	<u>661,795</u>
貨幣匯兌差額	—	16,501	—	16,501
年內溢利	—	—	109,009	109,009
已確認收益總額	—	16,501	109,009	125,510
發行可換股票據	—	1,949	—	1,949
派付末期股息	—	—	(41,382)	(41,382)
於二零零五年 十二月三十一日	<u>82,764</u>	<u>122,928</u>	<u>542,180</u>	<u>747,872</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營運業務			
營運業務所耗之現金淨額	33	(12,479)	(66,083)
已繳稅項		(420)	(145)
已收利息		330	2
已付利息		(14,443)	(4,116)
		<u>(27,012)</u>	<u>(70,342)</u>
投資活動			
添置投資物業		—	(7,790)
添置物業、廠房及設備		(110,804)	(3,087)
向聯營公司收取之股息		188,679	113,208
收購一間附屬公司之現金淨額	34(c)	19,093	—
		<u>96,968</u>	<u>102,331</u>
投資活動之現金淨額		<u>96,968</u>	<u>102,331</u>
融資前流入之現金淨額			
		<u>69,956</u>	<u>31,989</u>
融資活動			
新提取銀行貸款		260,000	34,204
償還銀行貸款		(48,781)	(11,005)
償還承付票據		(132,000)	—
(償還) / 來自最終控股公司墊款		(99,329)	34,725
償還應付關連公司墊款		(884)	(47,398)
已付股息		(41,382)	(49,658)
		<u>(62,376)</u>	<u>(39,132)</u>
融資活動所耗之現金淨額		<u>(62,376)</u>	<u>(39,132)</u>
現金及現金等價物之增加 / (減少)		7,580	(7,143)
年初之現金及現金等價物		18,359	25,502
外幣兌換率變動之影響		1,635	—
		<u>27,574</u>	<u>18,359</u>
年終之現金及現金等價物		<u>27,574</u>	<u>18,359</u>
現金及現金等價物之結餘分析			
銀行結餘及現金		<u>27,574</u>	<u>18,359</u>

## 賬目附註

### 1. 一般資料

世茂國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）主要從事物業發展及物業投資。本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，註冊辦公室地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於二零零五年二月十九日，本公司與Dynamic Keen Development Limited（「Dynamic Keen」），由本公司主席許榮茂先生全資擁有之關連公司訂立買賣協議，以購入Value Ahead Investments Limited（「Value Ahead」）之100%股本權益連同應付Dynamic Keen之款項。Value Ahead之主要資產為於綏芬河世茂開發建設有限公司（「綏芬河世茂」）之100%權益。該收購已在本公司於二零零五年九月十五日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准。收購的詳情載於附註34(c)。

於二零零五年二月十九日，本公司亦與若干關連公司訂立不競爭承諾（「承諾」）。根據承諾，訂約各方同意按承諾所載之條款及條件劃分彼等各自之業務。該交易已在本公司於二零零五年九月十五日舉行之股東特別大會獲獨立股東批准。承諾的詳情載於附註34(b)。本公司亦因此改名為現有名稱，並在二零零五年五月二十三日舉行的股東週年大會上獲股東批准。

本集團於二零零六年四月十五日訂立協議，主要投資232,747,000港元參與一項位於俄羅斯聖彼德堡的大型物業投資及發展項目「波羅的海明珠計劃」。於協議生效後，本集團將實益持有波羅的海明珠計劃33.34%權益。該項交易將以最終控股公司貸款232,747,000港元支付。交易詳情載於附註35。

除另有指明外，該等綜合賬目均以千港元呈列。

### 2. 主要會計政策概要

編製此等賬目所採納之主要會計政策載列如下。除另有指明外，所呈報的兩個年度已貫徹採納該等政策。

#### 2.1 編製基準

本公司的綜合賬目按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則而編製。綜合賬目以歷史成本法編製，並就按公平值透過損益列賬的財務資產和財務負債及投資物業均按公平值列賬而作出修訂。

編製該等賬目時，董事已考慮現有經營狀況及可合理獲得的一切資料，並已確保本集團已獲得足夠財務資源，以供本集團在可見將來繼續經營，並為建議收購波羅的海明珠項目提供資金。在上述情況下，即使本集團於二零零五年十二月三十一日的流動負債較流動資產高出57,948,000港元，董事認為以持續經營基準編製賬目為適合。

按香港財務報告準則編製財務報表時須採用若干重要之會計估算，亦要求管理層於採用本公司會計政策之過程中作出判斷。涉及較多判斷或複雜性或對綜合賬目而言屬重要之假設及估計，已在附註4披露。

#### 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於二零零五年，本集團採納下列與其業務有關的新訂及經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（「香港詮釋」、「香港（詮釋常務委員會）詮釋」、「香港財務報告準則詮釋」）（統稱「新香港財務報告準則」）。二零零四年之比較數字已按有關規定之要求作出修訂。

香港會計準則第1號	「財務報表之呈報」
香港會計準則第2號	「存貨」
香港會計準則第7號	「現金流量表」
香港會計準則第8號	「會計政策、會計估計之變動及錯誤」
香港會計準則第10號	「結算日後事項」
香港會計準則第16號	「物業、廠房及設備」
香港會計準則第17號	「租賃」
香港會計準則第21號	「匯率變動之影響」
香港會計準則第23號	「借貸成本」
香港會計準則第24號	「關連人士披露」
香港會計準則第27號	「綜合及分列財務報表」
香港會計準則第28號	「投資聯營公司」
香港會計準則第31號	「投資合營企業」
香港會計準則第32號	「金融工具：披露及呈報」
香港會計準則第33號	「每股盈利」
香港會計準則第36號	「資產減值」
香港會計準則第38號	「無形資產」
香港會計準則第39號	「金融工具：確認及計量」
香港會計準則第39號（修訂）	「財務資產和財務負債之過渡和初步確認」
香港會計準則第40號	「投資物業」
香港詮釋第3號	「收入－出售發展中物業之買賣合約」
香港詮釋常務委員會 註釋第12號	「綜合－特別用途實體」
香港詮釋常務委員會 註釋第15號	「經營租賃－優惠」
香港詮釋常務委員會 註釋第21號	「收益稅－收回經重估之不可折舊資產」
香港財務報告準則第3號	「業務合併」

(a) 採納新增／經修訂之香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、28、31、33、36、38號及香港常務委員會詮釋第12及15號並無導致本集團會計政策之重大變動。總括而言：

- 香港會計準則第1號影響應佔聯營公司除稅後業績及其他披露事項之呈報方式。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、21、23、27、28、31、33、36、38號及香港詮釋常務委員會詮釋第12及第15號對本集團之政策並無重大影響。
- 香港會計準則第24號影響關連人士之識別及其他關連方披露事項。

因採納以下香港財務報告準則（包括所有香港會計準則及相關香港註釋、香港註釋常務委員會註釋及香港財務報告準則詮釋）須對會計政策或賬目呈報方式作出之主要變動概述如下：

- (b) 採納香港會計準則第17號「租賃」導致有關租賃土地之會計政策有變，之前，租賃土地計入固定資產及已落成待售物業，分別按成本減累計折舊及減值，以及按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。根據香港會計準則第17號之條文，租賃土地現被視為經營租約，就收購租賃土地之租金及其他成本按租期攤銷。
- (c) 採納香港財務報告準則第3號「業務合併」及香港會計準則第36號「資產減值」後，不得就少於20年期間按直線法攤銷商譽。此外，商譽須每年或於出現減值跡象時進行減值檢測，倘收購成本少於所收購資產淨值之公平值，有關差額直接於損益賬確認。
- (d) 採納香港會計準則第40號「投資物業」導致會計政策有變，據此，投資物業公平值之變動現於損益賬入賬。於過往年度，公平值之增加計入投資物業重估儲備。公平值之減少首先按組合基準於早前之估值增加抵銷，其後於損益賬支銷。
- (e) 採納香港常務委員會詮釋第21號「利得稅－收回經重估之不可折舊資產」導致有關重估投資物業所產生遞延稅項負債之計算方法之會計政策有變。有關遞延稅項負債按透過使用資產收回該資產之賬面值所產生稅項後果為基準計算。於過往年度，有關資產之賬面值乃預期透過出售收回。
- (f) 採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」、香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」及香港會計準則第39號（修訂）「財務資產和財務負債的過渡和初步確認」為確認、計算、剔除確認及披露金融工具設立基準。借貸初步按公平值減所產生交易成本確認，其後按經攤銷成本列賬。可換股票據債項部分之公平值乃按價值相等之非可換股票據之市場利率計算，以攤銷成本基準記錄直至兌換時清付有關款項或該票據到期。所得款項之餘額分配至可兌換選擇權，並於儲備確認及計入作可換股票據之權益部分。
- (g) 採納香港詮釋第3號「收入－出售發展中物業之買賣合約」導致有關落成前出售發展中物業之收益確認之會計政策有變。於過往年度，落成前出售發展中物業乃於發展過程中，按建造工程已落成比例，或倘屬較低者，則按所收取銷售所得款項之比例確認。根據香港詮釋第3號，銷售物業現於物業之風險及回報轉交客戶時確認。

所有會計政策變動均按相關香港財務報告準則之過渡條文作出。所有本集團採納之準則均須追溯應用，惟預期於二零零五年一月一日或之後應用的香港會計準則第39號、香港財務報告準則第3號及香港詮釋第3號除外。

會計政策變動對本集團於二零零四年及二零零五年一月一日的資產及股東資金與截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之溢利影響概述如下：

	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港 註冊常務 委員會詮釋 第21號 千港元	香港財務 報告準則 第3號 千港元	總計 千港元
<b>股東應佔溢利增加／(減少)</b>					
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
租賃土地及土地使用權攤銷增加	4,424	—	—	—	4,424
投資物業公平值收益增加	—	3,557	—	—	3,557
遞延稅項支出增加	—	—	(1,174)	—	(1,174)
	<u>4,424</u>	<u>3,557</u>	<u>(1,174)</u>	<u>—</u>	<u>6,807</u>
每股基本盈利增加／(減少)，港仙	<u>0.5</u>	<u>0.4</u>	<u>(0.1)</u>	<u>—</u>	<u>0.8</u>
每股攤薄盈利增加／(減少)，港仙	<u>0.5</u>	<u>0.4</u>	<u>(0.1)</u>	<u>—</u>	<u>0.8</u>
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
投資物業公平值收益增加	—	66,913	—	—	66,913
遞延稅項支出增加	—	—	(11,749)	—	(11,749)
	<u>—</u>	<u>66,913</u>	<u>(11,749)</u>	<u>—</u>	<u>55,164</u>
每股基本及攤薄盈利增加／(減少)，港仙	<u>—</u>	<u>8.1</u>	<u>(1.4)</u>	<u>—</u>	<u>6.7</u>

	香港 會計準則 第17號 千港元	香港 會計準則 第40號 千港元	香港 註冊常務 委員會詮釋 第21號 千港元	香港財務 報告準則 第3號 千港元	總計 千港元
<b>資產增加／(減少)</b>					
於二零零五年 十二月三十一日					
租賃土地及土地使用權	285,596	—	—	—	285,596
物業、廠房及設備	(285,596)	—	—	—	(285,596)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零四年 十二月三十一日					
租賃土地及土地使用權	288,982	—	—	—	288,982
物業、廠房及設備	(288,982)	—	—	—	(288,982)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>股東資金增加／(減少)</b>					
於二零零五年十二月三十一日					
資本儲備	—	—	(4,550)	(14,993)	(19,543)
物業重估儲備	—	(133,441)	—	—	(133,441)
保留溢利	—	133,441	(23,116)	14,993	125,318
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(27,666)</u>	<u>—</u>	<u>(27,666)</u>
於二零零四年十二月三十一日					
資本儲備	—	—	(4,550)	—	(4,550)
物業重估儲備	—	(68,156)	—	—	(68,156)
保留溢利	—	68,156	(11,870)	—	56,286
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(16,420)</u>	<u>—</u>	<u>(16,420)</u>

**已公佈準則的準則、詮釋及修訂尚未生效。**

若干已公佈之準則、詮釋及修訂於本集團二零零六年一月一日或以後之會計年度生效而本集團並未提前應用如下：

- 香港會計準則第19號(修訂)，僱員福利—精算盈虧、集團計劃及披露(自二零零六年一月一日起生效)。該修訂引入確認精算損益的其他方法。倘多僱主計劃的資料不足以應用界定福利會計處理方法，則可能增加確認要求。該修訂亦增添新披露規定。
- 香港會計準則第39號(修訂)，預測集團內部交易的現金流量對沖賬目處理(自二零零六年一月一日起生效)。該修訂容許在(a)交易以功能貨幣以外之貨幣進行及(b)外匯風險會影響綜合損益表時，將預計集團內部交易極可能產生之外匯風險於綜合賬目中列作對沖項目。

- 香港會計準則第39號(修訂), 公平值選擇(自二零零六年一月一日起生效)。該修訂改變按公平值透過損益列賬的財務工具分類的定義, 並限制歸入此類的財務工具。
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂), 財務工具: 確認及計量及保險合約一擔保合約(自二零零六年一月一日起生效)。該修訂規定已作出的財務擔保(該實體以往宣稱為保險合約者除外)初步按公平值確認, 其後則按下列兩項的較高者計算: (a)所收取及遞延相關費用的未攤銷結餘; 及(b)用以繳付於結算日的承擔的開支。
- 香港財務報告準則第7號, 財務工具: 披露以及香港會計準則第1號的補充修訂, 財務報表呈報—資本披露(自二零零七年一月一日起生效)。香港財務報告準則第7號載有新披露規定以增加就金融工具披露的資料。該修訂規定披露公司所承受金融工具產生風險的資料的質量及數量, 包括有關信貸風險、流動資金風險及市場風險的指定最低披露項目, 以及市場風險相關的敏感資料分析。該修訂取代香港會計準則第32號, 金融工具: 披露及呈報的披露規定。該修訂適用於所有根據香港財務報告準則作出報告的實體。香港會計準則第1號的修訂須包括披露實體的資金水平, 以及其管理資本方法。
- 香港財務報告準則—詮釋第4號, 釐定安排是否包括租賃(自二零零六年一月一日起生效)。香港財務報告準則—詮釋第4號規定根據安排的內容釐定該等安排是否為一項租賃或包括租賃。該準則須評估: (a)達成安排是否有賴於使用某一特定資產或多項資產(該資產); 及(b)該項安排是否附帶使用該資產的權利。

本集團已開始對該等新訂準則及修訂所構成的潛在影響進行評估。根據初步評估, 本集團相信, 採納該等香港財務報告準則將主要影響披露, 而不會對本集團會計政策構成重大影響。

## 2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其附屬公司所編製截至十二月三十一日之賬目。

綜合賬目亦包括本集團應佔其聯營公司收購後業績及儲備。

### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權監管其財務及經營政策的所有實體, 一般附有超過半數表決權的持股量。在評估本集團是否控制另一實體時, 會考慮目前是否存在可行使或轉換的潛在投票權及其影響。附屬公司自其控制權轉讓予本集團日期起全面綜合入賬, 並於控制權終止日期停止綜合入賬。

本集團以會計收購法用於收購附屬公司的賬目。收購成本是按所給予資產、所發行股本工具、所產生或承擔負債於交易日的公平值, 加上收購直接產生的成本計算。於業務合併時被收購的可識別資產、所承擔負債及或然負債均

會按收購日期的公平值作初步計算，而不論少數股東權益所佔數額。收購成本超出本集團應佔被收購可識別資產淨值公平值的差額，會記錄為商譽。倘收購成本少於被收購附屬公司的資產淨值，該差額則直接於綜合損益賬內確認。

集團內公司間的交易、結餘及未變現收益均予以對銷。除非該交易能提供所轉讓資產已減值的憑證，否則未變現虧損亦須予以對銷。

於本公司的資產負債表內，於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息的基準入賬。

#### (ii) 聯營公司

聯營公司指本集團有重大影響但並非控制的所有實體，一般附有界乎20%至50%投票權的持股量。投資聯營公司以會計權益法計算，最初按成本確認入賬。本集團於聯營公司的投資包括收購時所確認的商譽（減任何累計減值虧損）。

本集團佔其聯營公司收購後溢利或虧損於綜合損益表確認入賬，其於收購後活動所佔儲備於儲備確認入賬。投資賬面值根據累計之收購後儲備變動而作出調整。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超過其於聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），除非代表聯營公司承擔債項或支付款項，否則本集團並不會確認進一步虧損。

本集團及其聯營公司之間的交易未變現收益按本集團於聯營公司的權益比例對銷。除非該交易有證據顯示已轉嫁資產減值，否則未變現虧損亦須予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團所採納的政策一致。

### 2.3 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備乃按歷史成本減去折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括直接來自收購項目的開支。當與項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計算時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本於其產生的財政期間於損益賬扣除。

樓宇、廠房及設備的折舊以直線法於其估計可用年期內分配其成本或重估金額至剩餘價值。所採用年率如下：

樓宇	租期或50年的較短者
租賃物業裝修	5年或不超過有關租期
傢俬、辦公室設備及汽車	5年

在建工程並不計提折舊。

資產的剩餘價值及可用年期於各結算日審閱及調整（如適用）。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至可收回金額。

出售產生的損益乃按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額釐定，並於損益賬列賬。

## 2.4 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼備且並非集團旗下各公司所佔用之物業均歸類為投資物業。投資物業包括根據經營租約持有之土地及根據融資租約持有之樓宇。根據經營租約持有之土地於投資物業餘下的定義達成後歸類為投資物業。經營租約當作融資租約列賬。

投資物業最初按成本（包括有關的交易成本）計算。確認後，投資物業按公平值列賬。公平值由外部估值師每年進行的估值而定。公平值變動於損益賬內確認。

根據香港財務報告準則第5號，持作出售而非重建的投資物業歸類為持作出售的非流動資產。

## 2.5 商譽

商譽指收購成本超出於收購日集團應佔所收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體之淨資產數額，並指就附屬公司的持股量增加，收購成本與所得的少數股東權益賬面值的差額。收購聯營公司或共同控制實體的商譽計入為聯營公司或共同控制實體的投資。商譽須每年進行減值檢測，並以成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括有關已出售實體的商譽賬面值。倘收購成本少於本集團應佔所收購公司的可識別資產淨值的公平值，則差額須直接於綜合損益賬確認。

## 2.6 資產減值

沒有確定可使用年期之資產毋須攤銷，但須最少每年進行減值測試或當情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時作減值檢討。須攤銷之資產就情況或變化顯示出賬面值或不能收回時，則作出減值檢討。倘資產之賬面值超出其可收回款額，超出之款額將作減值確認。可收回款額為資產公平值扣除銷售成本及使用價值兩者中較高者。就評估減值而言，資產按最低可獨立識別現金流量之層次分類。

## 2.7 待售及發展中物業

持作經營租約所收購土地成本以直線法於租約期內攤銷。倘該物業正在興建或重建中，則攤銷費用須計入為發展中物業成本的一部分。於所有其他情況下，期內的攤銷費用即時於損益賬內確認。於所由其他方面，有關物業發展活動的存貨均以成本及可變現淨值的較低者列賬。

## 2.8 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，而後則採用實際利率法按已攤銷成本減去減值撥備計算。倘有客觀憑證顯示本集團將不能按應收賬款之原有條款收回所有到期款項，則會對貿易及其他應收款項作出減值撥備。減值之數額為資產賬面值與估計未來現金流量現值之間的差額，並按實際利率貼現。撥備之數額於損益賬中確認。

## 2.9 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款、原到期日為三個月或以內到期的其他短期高流通投資及銀行透支。

## 2.10 股本

普通股分類列為股權。與發行新股直接有關的增值成本，列入股權作為所得款項的減值（減去稅項）。

## 2.11 借貸

借貸最初按公平值（扣除已產生的交易成本）確認。交易成本為收購、發行或出售財務資產或金融負債直接應佔的附帶成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵收的款項及過戶登記稅項及稅款。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額於借貸期使用實際利息法在損益賬確認。

可換股票據負債部分之公平值是利用不可換股票據等值項目之市場利率釐定。該金額按已攤銷成本基準入賬列為負債，直至兌換票據或票據到期時註銷為止。所得款項餘額會分配至購股權，於扣除所得稅影響後在股東權益內確認入賬。

除非本集團有權無條件將負債清償延期至結算日後十二個月或以上，否則借貸須列為流動負債。

## 2.12 遞延稅項

遞延稅項乃以負債法就資產及負債之稅基與其於綜合賬目中賬面值兩者間所引起之暫時性差額作全數撥備。然而，倘遞延稅項因最初確認交易（業務合併除外）中的資產或負債而產生，而於交易當時並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則毋須計入綜合賬目。遞延所得稅按結算日前已制訂或已大致制訂的稅率釐定，預期於變現有關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時採納。

遞延稅項資產就有可能有未來應課稅溢利而就此可動用之暫時差額抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及共同控制實體之暫時差額而撥備，但假若本集團能控制暫時差額之撥回的時間，而暫時差異在可見將來有可能不會撥回則除外。

## 2.13 僱員福利

### (i) 僱員休假權利

僱員享有年假之權利於該等權利產生時確認。本集團會就截至結算日止僱員所提供服務而產生之年假之估計負債作出撥備。僱員之病假及產假於直至僱員正式休假時方作確認。

### (ii) 退休計劃承擔

本集團附屬公司在中華人民共和國（「中國」）的僱員為中國國家管理僱員退休計劃的成員，該計劃承諾為所有現有及日後退休的僱員提供退休福利保障。本集團承諾根據該計劃作出所需供款。此外，本集團亦就一項強制性公積金為所有香港僱員作出供款。所有該等供款均按僱員薪金的若干百分比計算，並於產生時於損益賬內扣除。

## 2.14 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，而在承擔責任時有較可能需要有資源流出，同時責任金額能夠可靠地作出估計，則會確認撥備。

## 2.15 外幣換算差額

### (a) 功能及呈列貨幣

集團旗下公司的賬目所列項目均採用有關公司營業所在的主要經濟環境的通用貨幣（「功能貨幣」）為計算單位。綜合賬目以港幣列賬，港幣為本公司的功能貨幣及呈列貨幣。本集團於中國的附屬公司的功能貨幣為人民幣。

### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算外幣貨幣性資產和負債所產生的外匯損益均列入損益賬。

非貨幣性項目的換算差額（如按公平價值透過損益列賬的股本工具）列作部份公平值的損益。非貨幣性項目（如列為可供出售的財務資產的股本工具）的換算差額，列入權益的公平值儲備。

### (c) 集團公司

集團旗下所有公司（全部均非採用高通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，其業績及財務狀況須按以下方式兌換為呈列貨幣：

#### (i) 各資產負債表所列的資產及負債按其結算日的收市匯率換算；

- (ii) 各損益賬所列的收支按平均匯率換算，除非此平均匯率不足以合理概括反映交易日期適用匯率的累積影響，在此情況下，收支則按交易日期的匯率換算；及
- (iii) 所有因此而產生的匯兌差額均確認為權益的一個獨立組成部份入賬。

於綜合賬目時，換算外國實體投資淨額、借貸及指定為對沖有關投資之其他貨幣工具所產生之匯兌差額乃計入股東權益。出售外國業務時，有關匯兌差額於損益賬確認為銷售之部分收益或虧損。

收購外國實體所產生的商譽及公平值調整視為外國實體的資產及負債，並以收市利率換算。

## 2.16 收益確認

已落成物業的銷售於物業的風險及回報轉嫁予客戶後確認。已收出售所得款項最初紀錄為從客戶所收取的預先所得款項，屬流動負債。

有關經營租約之租金收入按各租約期以直線法確認。

股息收入乃於有權收取款項時予以確認。

利息收入乃按時間比例，經計及未償還本金及適用利息予以確認。

## 2.17 借貸成本

除直接用作收購、建設或製造需要相當長時間才可以投入原定用途或銷售之資產並已撥作資本的外，借貸成本均在產生之期間在損益賬列作支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入原定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入原定用途或銷售所需的絕大部分準備工作終止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

## 2.18 經營租賃

經營租賃是指擁有之風險及回報主要部分由出租公司保留之租賃。根據經營租賃應付之租金在扣除自出租公司獲得之租務優惠後，於租賃期內以直線法在損益賬中支銷。

租賃土地及土地使用權的預付款項於租賃期內以直線法在損益賬中列作支出，或倘出現減值，則減值會於損益賬內支銷。

## 2.19 股息分派

向本公司股東分派的股息於本公司股東批准股息的期內在本集團的賬目中確認為負債。

## 2.20 或然負債及或然資產

或然負債乃一項因過往事件產生之承擔，並視乎一項或多項並非由本集團全權控制之日後不明朗事件出現與否方可確定其存在。或然負債亦可為一項因不大可能需要耗用經濟資源或承擔之金額未能可靠地計算而未有確認之過往事件產生之現有承擔。

或然負債未有予以確認，惟已於賬目附註中披露。倘耗用經濟資源之可能性出現變動致使有可能須耗用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

或然資產乃一項因過往事件產生之資產，並視乎一項或多項並非由本集團全權控制之不明朗事件出現與否的確定其存在。

當經濟利益流入之可能性出現，或然資產未有予以確認，惟已於賬目附註中披露。當經濟利益流入實質確定時，資產須予以確認。

## 3. 金融風險管理

### 3.1 金融風險因素

本集團的經營活動面臨著各種金融風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險及價格風險）、信貸風險、流動資金風險、公平值利率風險及現金流量利率風險。

#### (a) 市場風險—外匯風險

本集團於香港及中國經營的主要附屬公司的大部分交易均以港元及人民幣結算，於年內並無面臨重大外匯風險。

#### (b) 信貸風險

本集團並無重大集中的信貸風險。本集團有政策確保向擁有良好信貸紀錄的客戶提供銷售服務。

#### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指備有充足現金及現金等價物，並透過已獲承諾之充裕信貸融資（包括所獲關連公司信貸）維持充足資金，且有能力平倉。

本集團矢志維持充足現金及現金等價物，以保持資金之靈活彈性。

#### (d) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。

本集團之利率風險源自長期借貸，以浮動利率授出之借貸令本集團面對現金流量利率風險。按固定利率授出之借貸令本集團面臨公平值利率風險。

本集團並無採用任何衍生工具對沖所面臨的利率風險。

### 3.2 公平值評估

貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項及即期借貸的公平值與該等短期資產及負債的賬面值相若。

長期貸款的公平值以預計未來付款並按市場利率貼現評估。

## 4. 主要會計估計及判斷

本集團會根據過往經驗及其他因素，包括在此等情況下，對未來事項作出相信是合理之預期，持續評估於編製賬目時所作出之估計及判斷。

所得出之會計估算如其定義很少會與其實際結果相同，有重大可能使下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設詳述如下。

### (a) 所得稅

本集團須於香港及中國繳納所得稅。在釐定所得稅撥備時需要作出判斷。於日常業務中，許多交易及計算之最終稅項都不易確定。當最終稅項結果與最初記錄之稅項存在差額時，該差額將影響作出上述釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

確認遞延稅項資產（主要與稅項虧損有關）視乎管理層預期稅項虧損能應用於未來盈利。實際應用結果可能不同。

### (b) 投資物業

投資物業的公平值由獨立估值師按公開市場基準釐定。於作出判斷時，已考慮主要根據結算日的現有市場情況及相關資本化利率的假設。該等估計定期與實際市場數據及本集團的實際交易作出比較。

## 5. 營業額及分類資料

## (a) 營業額

本集團主要在香港及中國大陸從事物業投資及發展業務。營業額包括銷售物業之所得款項總額及來自租賃業務之收入。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本公司及附屬公司 租金收入	13,987	6,612
應佔聯營公司 銷售物業	<u>34,515</u>	<u>598,094</u>
	<u><u>48,502</u></u>	<u><u>604,706</u></u>

## (b) 分類資料

業務分類指從事提供產品或服務的一組資產及業務，其風險及回報與其他業務分類不同。地區分類則指在特定經濟環境內提供產品或服務，其風險及回報與其他經濟環境經營的分類不同。

為方便管理，本集團將經營業務劃分為兩個主要類別－物業發展及物業投資。本集團根據該等業務而呈報其主要分類資料。

有關該等業務之分類資料如下。

## 業務分類

## 業績

截至二零零五年

十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元	
分類營業額				
本公司及附屬公司	—	13,987	13,987	
應佔聯營公司	34,515	—	34,515	
	<u>34,515</u>	<u>13,987</u>	<u>48,502</u>	
分類業績	<u>(18,441)</u>	<u>233,117</u>	214,676	
收購方所佔公平資產淨值之 權益高於成本的數額			17,976	
其他收益			1,120	
企業行政費用			<u>(43,522)</u>	
融資前經營溢利			190,250	
財務費用			<u>(33,154)</u>	
應佔聯營公司溢利	6,012	—	<u>6,012</u>	
除稅前溢利			163,108	
稅項			<u>(54,099)</u>	
股東應佔溢利			<u>109,009</u>	
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	企業項目 千港元	合計 千港元
資本開支	—	137,790	4,463	142,253
折舊	—	—	4,675	4,675
租賃土地及土地 使用權攤銷	<u>4,968</u>	<u>—</u>	<u>3,386</u>	<u>8,354</u>

截至二零零四年 十二月三十一日止年度(重列)	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元	
分類營業額				
本公司及附屬公司	—	6,612	6,612	
應佔聯營公司	598,094	—	598,094	
	<u>598,094</u>	<u>6,612</u>	<u>604,706</u>	
分類業績	<u>(4,388)</u>	<u>71,410</u>	67,022	
其他收益			2,154	
企業行政費用			<u>(34,032)</u>	
融資前經營溢利			35,144	
財務費用			(3,516)	
應佔聯營公司溢利	170,025	—	<u>170,025</u>	
除稅前溢利			201,653	
稅項			<u>(13,850)</u>	
股東應佔溢利			<u>187,803</u>	
	物業發展 千港元	物業投資 千港元	企業項目 千港元	合計 千港元
資本開支	—	12,087	3,687	15,774
折舊	—	—	4,234	4,234
租賃土地及土地 使用權攤銷	—	—	1,487	1,487
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,487</u>	<u>1,487</u>
<b>資產負債表</b>				
於二零零五年十二月三十一日	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元	
資產				
分類資產	676,727	947,380	1,624,107	
聯營公司			112,646	
未分類企業資產			421,606	
			<u>2,158,359</u>	
負債				
分類負債	251,463	72,471	323,934	
未分類企業負債			1,086,553	
			<u>1,410,487</u>	

於二零零四年 十二月三十一日(重列)	物業發展 千港元	物業投資 千港元	合計 千港元
資產			
分類資產	142,508	226,563	369,071
聯營公司	293,103	—	293,103
未分類企業資產			421,474
			<u>1,083,648</u>
負債			
分類負債	79,992	12,653	92,645
未分類企業負債			329,208
			<u>421,853</u>

## 地區分類

本集團業務之經營地為香港及中國大陸。本集團所有營業額均來自中國大陸。

以下為按資產所在地區分析之分類業績、分類資產賬面值及資本開支：

	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元
分類業績		
香港	(4,743)	(4,388)
中國大陸	219,419	71,410
	<u>214,676</u>	<u>67,022</u>
收購方所佔公平資產淨值之權益		
高於成本的數額	17,976	—
其他收益	1,120	2,154
企業行政費用	(43,522)	(34,032)
	<u>190,250</u>	<u>35,144</u>
融資前經營溢利	190,250	35,144
財務費用	(33,154)	(3,516)
應佔聯營公司溢利	6,012	170,025
	<u>163,108</u>	<u>201,653</u>
除稅前溢利	163,108	201,653
稅項	(54,099)	(13,850)
	<u>109,009</u>	<u>187,803</u>

	二零零五年 千港元	重列 二零零四年 千港元
分類資產		
香港	144,331	142,508
中國大陸	1,479,776	226,563
	<u>1,624,107</u>	<u>369,071</u>
聯營公司	112,646	293,103
未分配	421,606	421,474
	<u>2,158,359</u>	<u>1,083,648</u>
資產總值		
資本開支		
香港	2,899	11,452
中國大陸	139,354	4,322
	<u>142,253</u>	<u>15,774</u>
<b>6. 其他收益</b>		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行利息收入	330	2
其他	790	2,152
	<u>1,120</u>	<u>2,154</u>
<b>7. 融資前經營溢利</b>		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
融資前經營溢利已經計入及扣除下列各項：		
計入		
投資物業之租金收入總額	13,987	6,612
利息收入	<u>330</u>	<u>2</u>
扣除		
租賃土地及土地使用權攤銷	12,863	1,487
減：已撥充資本金額	<u>(4,509)</u>	<u>—</u>
	8,354	1,487
折舊	4,675	4,234
投資物業之有關支出	1,429	785
核數師酬金	<u>995</u>	<u>580</u>

基本上，除其中三份（二零零四年：一份）長期租約之租期為五年以上外，本集團之經營租約年期為一年以內。兩個年度之租金收入均無包括或然租金。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
根據不可註銷租約應收之未來最低租金收入如下：		
一年內	6,690	8,085
兩年至五年	15,635	23,882
逾五年	14,812	28,827
	<u>37,137</u>	<u>60,794</u>
<b>8. 財務費用</b>		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
以下項目的利息：		
銀行貸款	10,996	3,514
承付票據	16,434	602
可換股票據	5,724	—
	<u>33,154</u>	<u>4,116</u>
發展中物業之資本化數額	—	(600)
	<u>33,154</u>	<u>3,516</u>
<b>9. 僱員福利開支</b>		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	16,626	15,732
退休金成本—定額供款計劃 (註(a))	260	233
	<u>16,886</u>	<u>15,965</u>

**(a) 退休金—定額供款計劃**

本集團自二零零零年十二月一日根據強制性公積金計劃條例之規則及規例為香港全體員工參與一項退休金計劃(「強積金計劃」)。對強積金計劃之供款乃按法定最低供款規定計算,即合資格員工有關總收入之5%。

本集團亦為其中國大陸員工之退休計劃供款,供款百分比則遵照中國有關市政府之規定。

所有退休計劃之資產與本集團之資產分開,由獨立管理基金持有。

## (b) 董事及管理層酬金

(i) 本公司各董事之酬金詳情如下：

二零零五年十二月三十一日

執行董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
許榮茂	350	—	150	12	512
鍾瑞明 (於二零零五年十月一日 辭任)	375	2,477	—	9	2,861
許薇薇	1,680	—	560	12	2,252
許世壇 童自成 (於二零零五年二月十九日 獲委任)	1,095	—	560	12	1,667
陳汝俠 (於二零零五年二月十九日 獲委任)	209	456	400	11	1,076
	203	299	215	11	728
	<u>3,912</u>	<u>3,232</u>	<u>1,885</u>	<u>67</u>	<u>9,096</u>

獨立非執行董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
廖慶雄	120	—	—	—	120
李焯芬	120	—	—	—	120
朱文暉	120	—	—	—	120
呂紅兵 (於二零零五年二月十九日 辭任)	8	—	—	—	8
俞漢度 (於二零零五年二月十九日 辭任)	25	—	—	—	25
	<u>393</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>393</u>

二零零四年十二月三十一日

執行董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃 供款 千港元	合計 千港元
許榮茂	1,800	—	150	12	1,962
鍾瑞明	333	1,651	498	8	2,490
許薇薇	1,440	—	480	12	1,932
許世壇 李玉瑩 (於二零零四年六月一日 辭任)	854	—	480	12	1,346
姚傑 (於二零零五年二月十九日 辭任)	628	—	240	5	873
鄧炳輝 (於二零零五年二月十九日 辭任)	320	—	—	—	320
葉偉成 (於二零零五年二月十九日 辭任)	400	—	—	—	400
	440	—	—	—	440
	<u>6,215</u>	<u>1,651</u>	<u>1,848</u>	<u>49</u>	<u>9,763</u>

獨立非執行董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	退休計劃	合計 千港元
				供款 千港元	
廖慶雄	60	-	-	-	60
李焯芬					
(於二零零四年六月一日 獲委任)	70	-	-	-	70
朱文暉					
(於二零零四年十二月十五日 獲委任)	5	-	-	-	5
呂紅兵	60	-	-	-	60
俞漢度					
(於二零零四年六月一日 獲委任)	105	-	-	-	105
	<u>300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>300</u>

年內並無董事放棄收取酬金之權利(二零零四年:無)。

(ii) 五名最高薪酬人士

年內,本集團五名最高薪酬人士包括四名(二零零四年:五名)董事,其酬金詳情已於上文之分析中反映。年內,應付其餘一名(二零零四年:零)最高薪酬人士之酬金詳情如下:

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
基本薪金及其他酬金	799	-
花紅	210	-
退休計劃供款	12	-
	<u>1,021</u>	<u>-</u>

(iii) 主要管理層報酬

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
董事袍金	3,912	6,215
基本薪金及其他酬金	6,126	4,249
退休計劃供款	79	61
	<u>10,117</u>	<u>10,525</u>

## 10. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本年度稅項		
中國所得稅	420	145
遞延稅項		
有關暫時差額之來源及撥回 (附註28)	53,679	13,705
	<u>54,099</u>	<u>13,850</u>

由於本集團於年內在香港並無應課稅溢利，故本集團並無作出香港利得稅撥備（二零零四年：無）。中國所得稅乃就於中國大陸經營之附屬公司之估計應課稅溢利按適用稅率作出撥備。

本集團除稅前溢利之稅項與按適用稅率（即本集團經營業務之中國省份現行加權平均稅率）計算而可能產生之理論金額有別，稅項如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	163,108	201,653
減：應佔聯營公司溢利	(6,012)	(170,025)
	<u>157,096</u>	<u>31,628</u>
按適用稅率計算之稅項	62,336	6,592
毋須課稅之收入	(3,146)	—
未確認之稅項虧損	15,754	7,291
確認先前未確認之稅項虧損	(21,410)	—
使用先前未確認之稅項虧損	(1,023)	(1,014)
其他項目	1,588	981
稅項支出	<u>54,099</u>	<u>13,850</u>

## 11. 本公司權益持有人應佔溢利

股東應佔溢利為167,309,000港元（二零零四年：120,370,000港元），乃於本公司之賬目中處理。

## 12. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付末期股息，每股普通股0.05港元	<u>—</u>	<u>41,382</u>

董事會並不建議派付二零零五年股息。

### 13. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔溢利109,009,000港元(二零零四年:187,803,000港元)及年內已發行普通股加權平均數827,639,886股(二零零四年:827,639,886股)計算。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按股東應佔溢利109,009,000港元加節省的可換股票據利息(附註8)5,724,000港元,合共114,733,000港元及相等於年內已發行加權平均數827,639,886股的股份另加假設於二零零五年六月二十四日已兌換可換股票據後視為已發行股份96,397,768股,合共924,037,654股計算。

由於二零零四年並無潛在攤薄股份,故每股基本和攤薄盈利相符。

### 14. 投資物業

#### 本集團

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
年初	220,000	474,000
添置	—	12,087
轉撥自租賃土地及土地使用權(附註16)	233,516	—
轉撥自在建工程(附註15)	119,437	—
匯兌差額	4,231	—
公平值收益	224,642	66,913
重新分類(附註15及16)	—	(333,000)
	<hr/>	<hr/>
年終	<u>801,826</u>	<u>220,000</u>

#### 附註:

於二零零五年十二月三十一日,本集團之投資物業經獨立專業估值師Savills Valuation and Professional Services Limited按公開市值基準重估,並於中國大陸以10至50年租約持有。

## 15. 物業、廠房及設備

## 本集團

	樓宇 千港元	在建工程 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 辦公室 設備及汽車 千港元	合計 千港元
於二零零四年一月一日					
成本	11,633	—	4,855	1,847	18,335
累計折舊	(237)	—	(890)	(412)	(1,539)
賬面淨值	<u>11,396</u>	<u>—</u>	<u>3,965</u>	<u>1,435</u>	<u>16,796</u>
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	11,396	—	3,965	1,435	16,796
添置	—	—	3,092	595	3,687
撇銷	—	—	(43)	—	(43)
重新分類(附註14)	82,000	—	—	—	82,000
折舊	(2,479)	—	(1,270)	(485)	(4,234)
期終賬面淨值	<u>90,917</u>	<u>—</u>	<u>5,744</u>	<u>1,545</u>	<u>98,206</u>
於二零零四年十二月三十一日					
成本	93,633	—	7,894	2,442	103,969
累計折舊	(2,716)	—	(2,150)	(897)	(5,763)
賬面淨值	<u>90,917</u>	<u>—</u>	<u>5,744</u>	<u>1,545</u>	<u>98,206</u>
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	90,917	—	5,744	1,545	98,206
匯兌差額	—	1,847	—	34	1,881
添置	—	141,314	3,601	862	145,777
收購一間附屬公司	—	96,030	—	1,679	97,709
於完成時轉回(附註14)	—	(119,437)	—	—	(119,437)
折舊	(1,870)	—	(2,094)	(711)	(4,675)
期終賬面淨值	<u>89,047</u>	<u>119,754</u>	<u>7,251</u>	<u>3,409</u>	<u>219,461</u>
於二零零五年十二月三十一日					
成本	93,633	119,754	11,495	5,279	230,161
累計折舊	(4,586)	—	(4,244)	(1,870)	(10,700)
賬面淨值	<u>89,047</u>	<u>119,754</u>	<u>7,251</u>	<u>3,409</u>	<u>219,461</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團全部(二零零四年：全部)樓宇已抵押為本集團借貸的抵押品(附註24)。

折舊4,675,000港元(二零零四年：4,234,000港元)計入損益賬的行政費用。

## 16. 租賃土地及土地使用權

本集團所持租賃土地及土地使用權為預付經營租賃款及其賬面淨值，分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
期初賬面淨值	288,982	39,469
收購附屬公司	632,707	—
重新分類 (附註14)	—	251,000
攤銷	(10,841)	(1,487)
匯兌差額	12,168	—
轉撥至投資物業 (附註14)	(233,516)	—
	<u>689,500</u>	<u>288,982</u>
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港境內，以50年以上租期持有	285,596	288,982
中國大陸，以10至50年租期持有	340,494	—
	<u>626,090</u>	<u>288,982</u>

於二零零五年十二月三十一日，租賃土地及土地使用權285,596,000港元（二零零四年：288,982,000港元）已作抵押，作為本集團貸款之保證（附註24）。

該結餘亦包括已付綏芬河市政府有關第二期土地（附註34(b)）之63,410,000港元。收購土地使用權後，該金額已重新列為相關物業發展項目的土地成本。

攤銷3,525,000港元（二零零四年：零）已撥作物業、廠房及設備資本，而3,386,000港元（二零零四年：1,487,000港元）及3,930,000港元（二零零四年：零）則分別列入損益賬為「行政費用」及「其他經營費用」。

## 17. 聯營公司

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔資產淨值		
年初	293,103	236,286
應佔業績		
— 除稅前溢利	7,692	200,030
— 稅項	(1,680)	(30,005)
	<u>299,115</u>	<u>406,311</u>
匯兌差額	2,210	—
已收股息	(188,679)	(113,208)
	<u>112,646</u>	<u>293,103</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團於下列聯營公司擁有權益：

名稱	註冊地點	註冊資本	應佔權益	主要業務
上海世茂湖濱房地產有限公司 （「世茂湖濱」）	中國	18,000,000美元	50%	物業發展

世茂湖濱為一中外合資企業，其營業期限為20年（始於二零零二年四月十九日），乃於中國浦東新區成立，須按優惠稅率15%（二零零四年：15%）繳付所得稅。

下列資料為本集團應佔聯營公司資產、負債及業績摘要：

(a) 業績

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收入	<u>34,515</u>	<u>598,094</u>
開支，包括稅項	<u>28,503</u>	<u>428,069</u>

(b) 資產淨值

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產	3,950	1,597
流動資產	170,743	494,988
流動負債	<u>(62,047)</u>	<u>(203,482)</u>
	<u>112,646</u>	<u>293,103</u>

(c) 根據中國於一九九五年一月二十七日頒佈實施之土地增值稅臨時規例（「土地增值稅」），自一九九四年一月一日起因轉讓中國房地產而產生之所有收益須按遞增稅率繳付土地增值稅，稅率最高為60%。然而，於一九九四年一月一日前簽訂之物業發展合約則可獲豁免繳付為期五年之土地增值稅。土地增值稅之豁免於一九九八年十二月三十一日屆滿。

由於當局並無要求世茂湖濱繳付土地增值稅，且世茂湖濱之董事認為中國稅務機關對於二零零五年十二月三十一日或之前已確認之銷售收入提出繳付土地增值稅約193,900,000港元（二零零四年：184,200,000港元）之要求的可能性不大，故並無於賬目中就土地增值稅計提撥備。

## 18. 發展中及待售物業

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>本集團</b>		
中國大陸租期為10至50年之發展中待售物業	129,860	—
香港境內租期為50年以上之已落成待售物業	144,331	142,508
	<u>274,191</u>	<u>142,508</u>
分為：		
租賃土地及土地使用權	147,537	72,776
開發成本	126,654	69,732
	<u>274,191</u>	<u>142,508</u>

有關發展中待售物業之租賃土地及土地使用權攤銷984,000港元(二零零四年:零)撥作部分開發成本,而有關已落成待售物業之租賃土地及土地使用權攤銷1,038,000港元(二零零四年:零)則列入損益賬之「其他經營開支」。

於二零零四年及二零零五年十二月三十一日,本集團之已落成待售物業已作抵押,作為本集團貸款之保證(附註24)。

## 19. 附屬公司

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份,按成本值	<u>253,188</u>	<u>—</u>
應收附屬公司款項,扣除撥備	<u>668,014</u>	<u>486,457</u>
應付附屬公司款項	<u>(7,107)</u>	<u>(170)</u>

於二零零五年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情如下：

名稱	成立地點／ 營業地點	已發行股本／ 註冊資本	應佔權益	主要業務
<b>直接持有</b>				
世茂香港管理有限公司	香港	2港元	100%	管理服務
Value Ahead Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
Vast Union Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100%	投資控股
<b>間接持有</b>				
卓萬管理有限公司	香港／中國	2港元	100%	物業投資
蘭州興隴房地產開發有限公司 (附註(a))	中國	20,000,000元 人民幣	100%	物業投資
Shimao (Genesis) Company Limited (世茂(創世紀)有限公司)	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	物業投資及發展
Shimao (Hong Kong) Investment Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100%	物業持有
綏芬河世茂開發建設有限公司 (附註(b))	中國	29,800,000美元	100%	物業投資及發展

附註：

- (a) 於一九九二年十二月二日成立之一家外商獨資企業，經營年期為20年。
- (b) 於二零零四年四月十三日成立之一家外商獨資企業，經營年期為40年。

## 20. 應收貿易款項

本集團給予其貿易客戶之信貸期為一個月。應收貿易款項之賬期分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
未過期	316	29
1至60日	404	—
61至90日	96	—
超過90日	—	75
	<u>816</u>	<u>104</u>

賬面值與公平值相若，並主要以人民幣入賬。

## 21. 銀行結餘及現金

本集團之銀行結餘及現金賬面值按以下貨幣入賬：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	8,445	18,072
人民幣	18,207	243
其他貨幣	922	44
	<u>27,574</u>	<u>18,359</u>

## 22. 股本

	每股面值0.1港元 之普通股數目 千股	千港元
法定：		
於二零零四年及二零零五年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零四年及二零零五年十二月三十一日	<u>827,640</u>	<u>82,764</u>

## 23. 儲備

本集團	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	物業		可換股票據		總計 千港元
			重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	一權益部分 千港元	保留溢利 千港元	
於二零零五年一月一日，如前呈報會計政策變動	104,478	19,543	133,441	—	—	349,235	606,697
— 香港會計政策第40號 (附註2.1(d))	—	—	(133,441)	—	—	133,441	—
— 香港詮釋常務委員會第21號 (附註2.1(e))	—	(4,550)	—	—	—	(23,116)	(27,666)
	<u>104,478</u>	<u>14,993</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>459,560</u>	<u>579,031</u>
期初調整							
— 香港財務報告準則第3號 (附註2.1(c))	—	(14,993)	—	—	—	14,993	—
	<u>—</u>	<u>(14,993)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,993</u>	<u>—</u>
經重列	104,478	—	—	—	—	474,553	579,031
貨幣匯兌調整							
— 本集團	—	—	—	14,291	—	—	14,291
— 聯營公司	—	—	—	2,210	—	—	2,210
發行可換股票據	—	—	—	—	1,949	—	1,949
派付末期股息	—	—	—	—	—	(41,382)	(41,382)
本年度溢利	—	—	—	—	—	109,009	109,009
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>109,009</u>	<u>109,009</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>104,478</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,501</u>	<u>1,949</u>	<u>542,180</u>	<u>665,108</u>
保留分派							
本公司及附屬公司	104,478	—	—	14,291	1,949	501,994	622,712
聯營公司	—	—	—	2,210	—	40,186	42,396
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,210</u>	<u>—</u>	<u>40,186</u>	<u>42,396</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>104,478</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,501</u>	<u>1,949</u>	<u>542,180</u>	<u>665,108</u>
本集團	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本儲備 千港元	物業 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	
於二零零四年一月一日，如前呈報會計政策變動	318,290	47,654	19,543	68,156	3,663	457,306	
— 香港會計政策第40號 (附註2.1(d))	—	—	—	(68,156)	68,156	—	
— 香港詮釋常務委員會第21號 (附註2.1(e))	—	—	(4,550)	—	(11,870)	(16,420)	
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,550)</u>	<u>—</u>	<u>(11,870)</u>	<u>(16,420)</u>	
經重列	318,290	47,654	14,993	—	59,949	440,886	
削減股份溢價	(318,290)	106,482	—	—	211,808	—	
派付特別股息	—	(49,658)	—	—	—	(49,658)	
本年度溢利	—	—	—	—	187,803	187,803	
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>187,803</u>	<u>187,803</u>	
於二零零四年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>104,478</u>	<u>14,993</u>	<u>—</u>	<u>459,560</u>	<u>579,031</u>	

本公司	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	可換股票據 — 權益部分 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零三年十二月三十一日	318,290	152,029	—	(211,808)	258,511
削減股分溢價	(318,290)	106,482	—	211,808	—
派付特別股息	—	(49,658)	—	—	(49,658)
本年度溢利	—	—	—	120,370	120,370
於二零零四年十二月三十一日	—	208,853	—	120,370	329,223
發行可換股票據	—	—	1,949	—	1,949
本年度溢利	—	—	—	167,309	167,309
派付末期股息	—	—	—	(41,382)	(41,382)
於二零零五年十二月三十一日	—	208,853	1,949	246,297	457,099

本集團之承前實繳盈餘乃因本集團於一九九八年進行之重組而產生，根據集團重組時購入附屬公司之股份面值與本公司就交換該等股份而發行股份之面值兩者之差額計算。

本公司之承前實繳盈餘為根據集團重組時購入附屬公司之股份之公平價值超逾本公司就交換該等股份而發行股份之面值之差額。

根據百慕達一九八一年公司法，本公司之實繳盈餘賬可作分派用途。因此，本公司於二零零五年十二月三十一日可供派發之儲備為457,099,000港元。

## 24. 借貸

	集團		公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動				
長期銀行貸款，有抵押	270,919	148,517	—	—
承付票據 (附註25)	136,427	—	136,427	—
可換股票據 (附註26)	236,134	—	236,134	—
	<u>643,480</u>	<u>148,517</u>	<u>372,561</u>	<u>—</u>
流動				
長期銀行貸款流動部分， 有抵押	16,720	13,133	—	—
短期銀行貸款，有抵押	120,000	34,770	—	—
承付票據 (附註25)	—	40,000	—	10,000
	<u>136,720</u>	<u>87,903</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>
總借貸	<u>780,200</u>	<u>236,420</u>	<u>372,561</u>	<u>10,000</u>

所有銀行借貸均為浮息工具，而其他借貸為定息工具。

借貸的到期日如下：

	本集團			本公司		
	長期銀行 貸款 千港元	短期銀行 貸款 千港元	可換股票據 千港元	承付票據 千港元	可換股票據 千港元	承付票據 千港元
於二零零五年十二月三十一日						
於一年內	16,720	120,000	-	-	-	-
一年至二年內	136,942	-	236,134	-	236,134	-
二年至五年內	51,128	-	-	136,427	-	136,427
五年後	82,849	-	-	-	-	-
	<u>287,639</u>	<u>120,000</u>	<u>236,134</u>	<u>136,427</u>	<u>236,134</u>	<u>136,427</u>
於五年內全部償還	139,123	120,000	236,134	136,427	236,134	136,427
不需於五年內全部償還	148,516	-	-	-	-	-
	<u>287,639</u>	<u>120,000</u>	<u>236,134</u>	<u>136,427</u>	<u>236,134</u>	<u>136,427</u>
於二零零四年十二月三十一日						
於一年內	13,133	34,770	-	40,000	-	10,000
一年至二年內	13,133	-	-	-	-	-
二年至五年內	39,400	-	-	-	-	-
五年後	95,984	-	-	-	-	-
	<u>161,650</u>	<u>34,770</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
於五年內全部償還	-	34,770	-	40,000	-	10,000
不需於五年內全部償還	161,650	-	-	-	-	-
	<u>161,650</u>	<u>34,770</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>

於結算日之實際利率如下：

	二零零五年	二零零四年
長期銀行貸款·有抵押	5.65%	1.64%
短期銀行貸款·有抵押	5.53%	1.53%
承付票據(附註25)	5.76%	1.50%
可換股票據(附註26)	4.94%	-

本集團借貸之賬面值主要以港元為單位。

## 25. 承付票據

	集團		公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
發行予：				
關連公司	136,427	30,000	136,427	—
最終控股公司	—	10,000	—	10,000
	<u>136,427</u>	<u>40,000</u>	<u>136,427</u>	<u>10,000</u>

本公司於二零零五年六月二十四日就收購Value Ahead (附註34(c)) 發行予Dynamic Keen的承付票據本金額為246,220,000港元，為無抵押，年息為2.0厘，須於二零零九年六月二十四日悉數償還。於二零零四年十二月三十一日之結欠已全數清還。年內已償還92,000,000港元，而餘額於二零零五年十二月三十一日的本金額為154,220,000港元。於二零零四年十二月三十一日之未償還承付票據已於年內悉數償還。

於二零零五年十二月三十一日之承付票據公平值為133,820,000港元。公平值乃按現金流根據6.37%貸款率折算而釐定。

票據利息開支以實際利息法按適用實際利率5.76%計算。

## 26. 可換股票據

於二零零五年六月二十四日，本公司就收購Value Ahead (附註34(c)) 發行予Dynamic Keen合共250,000,000港元之可贖回可換股票據。票據按年利率1%計息，並將於二零零七年六月二十四日按面值250,000,000港元到期。票據可按持有人之選擇於二零零六年六月二十四日按換股價每股1.35港元兌換為股份，或按本公司之選擇贖回。

可換股票據於發行日期之公平值乃根據獨立估值師西門(遠東)有限公司之估值釐定，而最初確認時之債項部分及權益兌換部分亦相應釐定。票據之權益部分已計入儲備內(附註23)。

可換股票據於二零零五年十二月三十一日之負債部份公平值為234,318,000港元。公平值乃按現金流根據5.84%貸款率折算而釐定。

票據利息開支以實際利息法按適用實際利率4.94%就負債部份計算。

## 27. 自綏芬河土地儲備中心收取之款項

根據兩份日期為二零零四年三月十八日及二零零四年七月二十一日之協議(「協議」)，本集團獲委任代表綏芬河市政府於互貿區周邊範圍興建輔助設施及基建。本集團已於二零零四年自綏芬河土地儲備中心收取款項共計116,807,000港元，並毋須計息。就輔助設施及周邊基建產生之開發成本將以抵銷最多合共116,807,000港元之已收預付款項按實際基準付還。任何缺額將由本集團承擔，而任何盈餘將退還予綏芬河土地儲備中心。綏芬河土地儲備中心將於輔助設施及周邊基建落成時釐定實際付還金額。

董事認為，興建輔助設施及周邊基建所需成本總額估計約127,686,000港元。有關估計將隨著訂立更多建築合約及發展進度作出即時修訂。截至二零零五年十二月三十一日，已產生之建築成本約2,143,000港元。

## 28. 遞延稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
遞延稅項資產	21,410	—
遞延稅項負債	(280,901)	(61,389)
	<u>(259,491)</u>	<u>(61,389)</u>

當有法定權利可將本年度稅項負債抵銷，而遞延稅項涉及同一機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債相互抵銷。上述在綜合資產負債表內列賬之資產／負債於相關金額計入適當抵銷後釐定，並包括以下項目：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
遞延稅項資產（超過十二個月後收回）	—	—
遞延稅項負債（超過十二個月後收回）	<u>280,901</u>	<u>61,389</u>

遞延稅項採用負債法就短暫差額按本集團業務所在之中國省份適用之稅率作全數撥備。遞延稅項於年內之變動如下：

	資產／（負債）			總計 千港元
	稅務虧損 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	重估 千港元	
於二零零三年十二月三十一日	2,610	(4,695)	(45,599)	(47,684)
轉撥至損益賬（附註10）	<u>(1,696)</u>	<u>(260)</u>	<u>(11,749)</u>	<u>(13,705)</u>
於二零零四年十二月三十一日	914	(4,955)	(57,348)	(61,389)
匯兌差額	17	(94)	(2,723)	(2,800)
收購附屬公司	—	—	(141,623)	(141,623)
轉撥至損益賬（附註10）	<u>22,676</u>	<u>(3,096)</u>	<u>(73,259)</u>	<u>(53,679)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>23,607</u>	<u>(8,145)</u>	<u>(274,953)</u>	<u>(259,491)</u>

未確認稅務虧損14,723,000港元（二零零四年：16,951,000港元）所產生之遞延稅項資產58,085,000港元（二零零四年：96,861,000港元）並未於賬目中確認。除一筆29,428,000港元結餘會於在中國經營的全資附屬公司於營運後首個獲利年度後五年到期外，未確認稅務虧損並無屆滿日期。

## 29. 應付貿易款項

本集團之應付貿易款項主要包括建築師就物業發展項目核證完成之應付成本。於二零零五年十二月三十一日，本集團大部份應付貿易款項仍在彼等各自之信貸期。該等款項之賬面值與公平值相若，並主要以人民幣入賬。

## 30. 應付最終控股公司及關連公司款項

該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期，而賬面值與公平值相若。

## 31. 承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團有關物業、機器及設備之資本承擔如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約但未撥備	<u>186,682</u>	<u>1,926</u>

## 32. 或然負債

本公司就其附屬公司獲取銀行借貸之總額為407,639,000港元（二零零四年：232,000,000港元）作出擔保。該銀行借貸總額為380,222,000港元亦由本公司董事作出擔保。於二零零五年十二月三十一日，該等附屬公司動用之銀行借貸約為407,639,000港元（二零零四年：195,854,000港元）。

## 33. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與營運業務所耗之現金淨額之對賬

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	163,108	201,653
利息收入	(330)	(2)
財務費用	33,154	3,516
租賃土地及土地使用權攤銷	8,354	1,487
折舊	4,675	4,234
撇銷物業、廠房及設備	—	43
收購方所佔公平資產淨值之權益高於成本的數額	(17,976)	—
投資物業公平值收益	(224,642)	(66,913)
應佔聯營公司溢利	<u>(6,012)</u>	<u>(170,025)</u>
營運資金變動前之經營虧損	(39,669)	(26,007)
待售及發展中物業之增加	(30,140)	(43,716)
預付款項、按金及其他應收款項減少／（增加）	16,274	(1,387)
應收貿易款項增加	(712)	(2,931)
應付貿易款項（減少）／增加	(51)	2,011
自客戶收取之預付款項之增加	43,021	—
其他應付款項及應計費用（減少）／增加	<u>(1,202)</u>	<u>5,947</u>
營運業務所耗之現金淨額	<u>(12,479)</u>	<u>(66,083)</u>

## 34. 關連人士交易

賬目附註25、26及30所述之關連公司乃指由本公司若干董事所控制及／或實益擁有之公司。

年內，本集團於正常業務中與關連人士訂立之交易如下：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
付最終控股公司之承付票據利息 (附註25)		57	150
付關連公司之承付票據利息(附註25)		16,377	452
付一家關連公司之可換股票據利息 (附註26)		5,724	—
由一家關連公司所付之服務費收入	(a)	—	2,100
		<u>          </u>	<u>          </u>

附註：

- (a) 服務費收入乃按服務合約所訂之固定款額向一家關連公司收取。服務合約已於二零零四年七月終止。
- (b) 於二零零五年二月十九日，本公司與世茂房地產控股有限公司（「SPHL」，由許榮茂先生全資擁有之關連公司）、許世永先生（許榮茂先生之姪兒）、上海世茂企業發展有限公司（「世茂企業」）（一間在中國成立之公司，由許世永先生持有93.33%權益）及上海世茂股份有限公司（一間在中國成立之公司，其股份於上海證券交易所上市及由世茂企業持有26.43%權益）訂立不競爭承諾（「承諾」）。根據該承諾，於本公司控權股東Overseas Investment Group International Limited直接或間接（透過其附屬公司）持有本公司及世茂房地產已發行股本（或控制有關投票權）30%或以上期間，本公司向世茂房地產承諾(1)不會；(2)促使其附屬公司不會；及(3)盡力促使其聯營公司不會在中國大陸（台灣、香港及澳門除外）經營房地產業務，惟本公司可繼續擁有東方紅商業城及華澳中心第二期三個零售單位的權益及世茂湖濱花園其中50%權益（「現有中國權益」）。該承諾各立約方亦同意綏芬河世茂發展項目不屬於中國大陸的房地產業務。交易已於二零零五年九月十五日舉行之本公司股東特別大會經獨立股東批准。
- (c) 於二零零五年二月十九日，本公司與Dynamic Keen，由本公司主席許榮茂先生全資擁有之關連公司）訂立買賣協議，以購入Value Ahead 100%股本權益連同應付Dynamic Keen之款項（「收購」）。Value Ahead之主要資產為於綏芬河世茂開發建設有限公司（「綏芬河世茂」）之100%權益。綏芬河世茂為一間物業發展項目之項目公司，該項目位於中國與俄羅斯政府指定之地區，指定作中國及俄羅斯間之跨境商業及旅遊發展，項目計劃集住宅、酒店、商業及零售設施與倉庫、物流及消閒娛樂設施於一身。

### 互貿區內中國屬地

根據綏芬河市政府與本公司主席許先生實益全資擁有之上海世茂建設有限公司（「世茂建設」）所訂立日期為二零零四年一月十九日之協議，綏芬河市政府同意世茂建設擁有收購153公頃（相當於1,530,000平方米）土地之契約權，包括兩幅佔地合共722,824.5平方米之土地（「第一期地塊」）及佔地約807,175平方米之地塊餘下部分（「第二期地塊」），以獨家開發綏芬河市內中國屬地之波格拉尼奇內—綏芬河互市貿易經濟區（「互貿區」），代價為人民幣125,000,000元。根據綏芬河市政府、世茂建設及綏芬河世茂所訂立日期為二零零四年十月二十一日之轉讓協議，世茂建設將所有有關於日期為二零零四年一月十九日之協議之權利及責任轉讓予綏芬河世茂。有關轉讓予綏芬河世茂之成本為人民幣125,000,000元，分攤成第一期地塊代價為人民幣59,055,000元，而第二期地塊代價為人民幣65,945,000元。

### 互貿區內中國屬地第一期發展項目

就互貿區內中國屬地第一期發展項目，綏芬河世茂已按與綏芬河市有關政府機構訂立之土地批授合約規定支付地價，並收購第一期地塊，代價為人民幣133,926,000元。

第一期發展項目包括世茂國際商展中心第一期及一家五星級酒店，其餘部分面積持作日後發展。世茂國際商展中心第一期於二零零五年十二月部份竣工，而五星級酒店的建設工程仍在進行中，預期兩者均在二零零六年中開幕。根據最新項目計劃，餘下部份的建築工程將於將於二零零七年中展開，董事估計建築成本約為572,000,000港元。

### 互貿區內中國屬地第二期發展項目

收購第二期地塊之契約權並無特定時間限制。董事有意於世茂國際商展中心第一期及該五星級酒店的建設工程完成後，由本集團與綏芬河市有關政府機關就購入第二期地塊進行洽商及繳付收購地塊所需地價。目前尚未就收購土地使用權所需繳付之地價進行洽商。

### 互貿區內俄羅斯屬地

於二零零四年六月十六日，綏芬河世茂亦與於俄羅斯成立之《濱海》信息分析封閉性股份公司（「俄方」）訂立合作協議（「合作協議」），以訂定發展橫跨俄羅斯之波格拉尼奇內自治區與中國綏芬河市國界之發展範圍及原則。誠如合作協議敘文所述，綏芬河世茂及俄方已就收購互貿區獨家開發之有關權利分別與中國政府及俄羅斯政府訂立協議。根據合作協議條款，綏芬河世茂負責於互貿區內中國屬地佔地153

公頃(相當於1,530,000平方米)之土地進行物業設計及發展,而俄方將按成本提供互貿區內俄羅斯屬地佔地300公頃(相當於3,000,000平方米)土地,佔互貿區總地盤面積約66%。預期位於互貿區內俄羅斯屬地之物業全部建設及發展成本將由綏芬河世茂出資。

根據合作協議,綏芬河世茂及俄方將(i)於中國屬地之世茂國際商展中心第一期分別擁有90%及10%權益;及(ii)於俄羅斯屬地之多功能綜合大樓及娛樂場酒店分別擁有80%及20%權益;及(iii)於俄羅斯屬地之醫療中心及金融中心分別擁有90%及10%權益。俄方對該等權益之權利有待與綏芬河世茂進一步磋商及訂立協議。合作協議所載發展計劃有待落實,且有待與俄方進一步洽商及訂立協議。董事之意向為綏芬河世茂與俄方將根據俄羅斯法例成立投資控股公司(「俄羅斯合營公司」),以持有互貿區內俄羅斯屬地之物業權益及經營娛樂場酒店。由於在俄羅斯合營公司之投資構成海外投資,綏芬河世茂作為中國成立之公司,將須取得中國有關政府機關批准。

基於成立俄羅斯合營公司處於初步階段,故尚未取得俄羅斯有關政府機構之批文。俄羅斯合營企業詳情尚有待綏芬河世茂與俄方商討及達成協議。由於在現階段尚未達成任何條款及協議,故不一定會落實基於合作協議項下擬就互貿區聯合項目發展成立俄羅斯合營公司。

#### 財務影響

收購之代價為496,220,000港元,以發行面值250,000,000港元之可換股票據及246,220,000港元之承付票據支付。

收購已於二零零五年六月十三日舉行之股東特別大會經獨立股東批准,並已於二零零五年六月二十四日完成。

收購的資產及負債詳情如下：

	附註	公平值 千港元	賬面值 千港元
土地使用權	16	632,707	248,121
物業、廠房及設備	15	97,709	97,709
待售發展中物業		100,645	27,777
預付款項、按金及其他應收款項		4,823	4,823
銀行結餘及現金		19,093	19,093
應付貿易款項		(46,974)	(46,974)
自客戶收取之預付款項		(44,371)	(44,371)
其他應付款項及應計費用		(11,360)	(11,360)
已收綏芬河土地儲備中心款項		(114,065)	(114,065)
遞延收入及其他稅項負債		(172,432)	—
		<u>465,775</u>	<u>180,753</u>
所收購資產淨值		-----	-----
已支付代價(按公平值計算)			
承付票據	25	214,190	
可換股票據	26		
— 權益部分		1,949	
— 債項部分		231,660	
		<u>447,799</u>	
		-----	
收購方所佔公平資產淨值之權益 高於成本的數額		<u>17,976</u>	

由收購日期起至二零零五年十二月三十一日，綏芬河世茂的收益及淨溢利分別為10,000港元及129,088,000港元(包括投資物業公平值收益)。倘收購於二零零五年一月一日進行，綏芬河世茂的收益及淨溢利應分別為10,000港元及118,699,000港元。

- (d) 於二零零六年四月，本集團向最終控股公司收取為數100,000,000港元的無抵押循環貸款，為期18個月。

### 35. 結算日後事項

本集團於二零零六年四月十五日訂立協議，投資232,747,000港元參與一項位於俄羅斯聖彼德堡的大型物業投資及發展項目「波羅的海明珠計劃」，該計劃將在一幅總面積達1,640,717平方米的土地上興建住宅、酒店、商場、辦公室及會展等多項設施。於協議生效後，本集團將實益持有波羅的海明珠計劃33.34%權益。該項交易將以最終控股公司貸款232,747,000港元支付，為期四年，按年利率2%計息。本集團可選擇償還貸款或將還款期延遲兩年。

**36. 最終控股公司**

本公司之董事認為於英屬處女群島註冊成立之Perfect Zone International Limited為最終控股公司。

**37. 核准賬目**

賬目於二零零六年四月二十四日獲董事會核准。

## 1. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### A. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債報表

以下為二零零五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務資料，以顯示倘世茂國際控股有限公司（「本公司」）的全資附屬公司Top Ahead International Limited（「Top Ahead」）收購上海海外聯合投資股份有限公司（「海外聯合」）權益15.79%及Burla Group Limited（「Burla」）權益51%（合稱「投資」）若於二零零五年十二月三十一日進行，對本集團之資產及負債所構成之影響，惟僅作闡釋用途。投資等於收購波羅的海明珠封閉式股份有限公司（「項目公司」）總權益33.34%。下文所指的本集團包括本公司及其附屬公司，而下文所指的經擴大集團則指本集團及Burla。

經擴大集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債報表乃採用在各主要方面均與本集團相符之會計政策，根據本集團於二零零五年十二月三十一日之綜合資產負債表（載於本通函附錄二財務資料內之已刊發年報），並作出下文附註1至3所載的若干備考調整。該等資料僅作闡釋用途，而基於其性質，該等資料不一定反映倘投資已於二零零五年十二月三十一日實際完成，本集團或經擴大集團之財務狀況。

(千港元)	經審核 於二零零五年 十二月 三十一日	備考調整				經擴大集團 之未經審核 備考結餘	
	本集團	海外聯合 附註 2 (a)	Burla 附註 2 (b)	項目公司 附註 2 (c) 附註 2 (d)		小計 附註 2	附註 3
<b>資產</b>							
<b>非流動資產</b>							
投資物業	801,826					—	801,826
物業、廠房及設備	219,461					—	219,461
租賃土地及土地使用權	689,500					—	689,500
聯營公司	112,646	(i) 140,374	(i) 101,310	(i) (16,220)	(i) 452,856	678,220	790,966
遞延稅項資產	21,410					—	21,410
	<u>1,844,843</u>						<u>2,523,163</u>
<b>流動資產</b>							
待售及發展中物業	274,191					—	274,191
應收貿易款項	816					—	816
預付款項、按金及 其他應收款項	10,935					—	10,935
銀行結餘及現金	27,574	(ii)(173,077)	(ii) (47,970)	—	—	(221,047)	39,274
	<u>313,516</u>						<u>325,216</u>
資產總值	<u>2,158,359</u>						<u>2,848,379</u>
<b>權益</b>							
<b>股本及儲備</b>							
股本	82,764					—	82,764
儲備	665,108	(32,703)	444	(10,073)	281,237	238,905	969,760
	<u>747,872</u>						<u>1,052,524</u>
少數股東權益	—	—	(iii) 52,896	(ii) (6,147)	(ii) 171,619	218,368	—
權益總額	<u>747,872</u>						<u>1,270,892</u>
<b>負債</b>							
<b>非流動負債</b>							
借貸	643,480					—	643,480
應付最終控股公司款項	—					—	167,000
自綏芬河土地儲備中心 收取之款項	114,642					—	114,642
遞延稅項負債	280,901					—	280,901
	<u>1,039,023</u>						<u>1,206,023</u>
<b>流動負債</b>							
應付貿易款項	84,976					—	84,976
自客戶收取之預付款項	88,245					—	88,245
其他應付款項及應計費用	58,263					—	58,263
應付最終控股公司款項	40					—	40
應付關連公司款項	3,220					—	3,220
借貸	136,720					—	136,720
	<u>371,464</u>						<u>371,464</u>
負債總額	<u>1,410,487</u>						<u>1,577,487</u>
權益及負債總額	<u>2,158,359</u>						<u>2,848,379</u>
流動負債淨值	<u>(57,948)</u>						<u>(46,248)</u>
總資產減流動負債	<u>1,786,895</u>						<u>2,476,915</u>

## 備考調整

- 1) 於二零零六年四月十五日，本公司就投資訂立以下協議：
  - (i) 根據認購協議，Top Ahead與上海建工以每股人民幣1.00元的發行價認購海外聯合分別配發及發行的150,000,000股海外聯合股本中每股面值人民幣1.00元的股份（「海外聯合股份」）約144,231,000港元（佔根據認購協議進行認購而擴大的海外聯合已發行股本約15.79%）及50,000,000股海外聯合股份（佔根據認購協議進行認購而擴大的海外聯合已發行股本約5.2632%），將海外聯合的註冊資本由人民幣750,000,000元增加至人民幣950,000,000元；
  - (ii) 根據溢價協議，Top Ahead及上海建工同意分別向現有海外聯合股東支付人民幣30,000,000元（約28,846,000港元）及人民幣10,000,000元作為溢價，相當於認購協議所規定各自的認購款項20%；
  - (iii) 根據合資協議，Top Ahead向代理人收購1股Burla股本中每股面值1美元的股份（「Burla股份」），另外Top Ahead、上海實業及海外聯合會按面值的現金價格分別獲配發及發行7,649,999股Burla股份、3,750,000股Burla股份及3,600,000股Burla股份，合共14,999,999股Burla股份，作為以代價13,500,000美元收購項目公司已發行股本的45%。因此，當合資協議完成時，Top Ahead會支付現金代價7,650,000美元（約59,670,000港元）而持有7,650,000股Burla股份，佔Burla已發行股本51%；及

- (iv) 根據契據，上海實業向本公司承諾（其中包括），倘若Burla未能以大約13,500,000美元代價收購項目公司45%股權，則會向Top Ahead購回海外聯合已發行股本約15.79%及Burla已發行股本51%。

認購協議及合資協議須待協議所載條件達成後，方告完成。

投資的總代價為人民幣232,747,000元，包括海外聯合的15.79%權益及Burla的51%權益，即上文第(i)及(iii)項分別所載的海外聯合股份認購款項人民幣150,000,000元（約144,231,000港元）及Burla認購款項7,650,000美元（約59,670,000港元），連同上文第(ii)項所述的溢價人民幣30,000,000元（約28,846,000港元），所需資金將來自本公司的控權股東提供的貸款。根據二零零六年四月十五日的貸款協議，控權股東同意向本公司提供本金額232,747,000港元貸款，貸款期4年，年利率2%，而本公司可選擇將還款期押後至到期後兩年（「控權股東貸款」）。

- 2) 經擴大集團就投資所佔海外聯合及項目公司的資產及負債將按公平價值以收購會計處理方法計算，計入經擴大集團的綜合賬目。

根據海外聯合的細則，海外聯合的董事局應由10名董事組成，而董事權力包括(1)決定營運計劃及投資決定；(2)制定分派溢利的計劃；(3)釐定按揭、租賃及轉讓重大資產；(4)制定合併、分拆及解散方案；(5)建立內部管理結構；(6)製定基本管理系統。據本公司所知，Top Ahead須委任兩名董事進入海外聯合董事局，而其中一名海外聯合董事局的董事將出任項目公司行政總裁，向海外聯合及項目公司提供技術性建議及管理專業知識。另外，根據合資協議，Burla的董事局應由五名董事組成，Top Ahead須委任三名董事進入Burla董事局。

基於上述原因，本公司董事認為，在收購投資完成後，本公司對海外聯合及項目公司將有重大影響，並對Burla擁有控制權。因此，於海外聯合

及項目公司的投資將列賬為聯營公司，而於Burla的投資將列賬為附屬公司。有關股權架構的資料請參閱股第20頁董事會函件股權架構一節。

#### 海外聯合

- (a) 備考調整反映(i)計及附註1(i)所載Top Ahead及上海建工的認購後，經擴大集團擁有的海外聯合權益15.79% (140,374,000港元)；及(ii)上文附註1(i)及(ii)所述向海外聯合支付的認購款人民幣150,000,000元及向現有海外聯合股東支付的溢價人民幣30,000,000元，合共約173,077,000港元。

#### Burla

- (b) 備考調整反映(i)經擴大集團所佔項目公司股本30,000,000美元(約234,000,000港元)的43.29%，相等於約101,310,000港元；(ii)附註1(iii)所述本集團向Burla支付的認購款7,650,000美元(約59,670,000港元)，已扣除Burla保留的餘下現金1,500,000美元(11,700,000港元)，並已計入根據合資協議配發Burla股份所得的現金15,000,000美元(約117,000,000港元)及Burla認購項目公司已發行股本45%所得的現金13,500,000美元(約105,300,000港元)；及(iii)少數股東佔Burla股本的45.21%。

#### 項目公司

- (c) 備考調整反映(i)經擴大集團佔項目公司收購前儲備30,214,000港元的53.68% (30,214,000港元) 及(ii) Burla少數股東佔項目公司收購前儲備的20.34%。
- (d) 以採購會計法計算以公平值入賬的投資時，本公司董事已考慮附錄四所載獨立專業估值師西門(遠東)有限公司(「西門」)對項目公司之物業權益於二零零六年三月三十一日之估值，認為於二零零五年十二月三十一日的項目公司物業權益之公平值(已扣除有關的遞延稅項負債)，較該等權益於二零零五年十二月三十一日

之相關賬面淨值高出約843,555,000港元（「重估盈餘淨額」）。重估盈餘淨額反映(i)項目公司物業權益之價值較該等權益於二零零五年十二月三十一日之相關賬面淨值增加約1,109,941,000港元，及(ii)該等物業權益價值之增加產生相關額外遞延稅項負債226,386,000港元，猶如投資已於二零零五年十二月三十一日進行。

備考調整反映(i)經擴大集團佔項目公司重估盈餘淨額的53.68%及(ii) Burla少數股東佔項目公司重估盈餘淨額的20.34%。

上文附註2(a)至(d)所述投資的綜合影響，包括本集團應佔所收購可識別淨資產之公平值超出投資成本的差額238,905,000港元，而有關計算乃假設投資於二零零五年十二月三十一日進行。

收購投資完成當時經擴大集團所記錄的最終金額，乃根據經擴大集團所佔投資於完成日期的可識別資產及負債（包括或然負債（如有））公平價值釐定，或會與呈列之金額有所不同。

- 3) 控權股東貸款初步按公平值確認，並扣除所產生的交易成本。本公司董事已考慮由西門進行之估值，並認為控權股東貸款於二零零六年六月九日（即最後可行日期）之公平值為167,000,000港元，即貸款部分188,000,000港元扣除擴大期權21,000,000港元後的數額。貸款部分以折讓現金流方法根據假設折讓率7.5%並按4年計算，而擴大期權則以柏力克模式根據假設遠期利率7.85%計算。

最終金額緊隨收購投資完成後由經擴大集團列賬，乃根據控權股東貸款於完成日期的估值而釐定，或會與呈列之金額有所不同。

B. 羅兵咸永道會計師事務所發出有關經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債報表函件

下文為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之函件全文,以供載入本通函。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

敬啟者：

吾等對世茂中國控股有限公司(「貴公司」)就收購上海海外聯合投資股份有限公司權益15.79%及Burla Group Limited權益51%之投資(合稱「投資」)所刊發日期為二零零六年六月十三日之通函(「通函」)第100至105頁附錄三內經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債報表所載有關 貴公司及其附屬公司(合稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。投資等於收購波羅的海明珠封閉式股份有限公司總權益33.34%。下文所述的經擴大集團指 貴集團及Burla。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製,僅作闡釋用途,用作就投資建議或會對 貴集團於二零零五年十二月三十一日之有關財務資料構成的影響提供資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第100頁。

### 責任

貴公司董事須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4.29段及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製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。

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告。吾等不會就編製未經審核備考財務資料所用任何財務資料而過往作出之任何報告，向該等於發出日期獲吾等發出該等報告之人士以外人士承擔任何責任。

### 意見之基準

吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」工作。吾等之工作並無涉及獨立查核任何相關財務資料，主要包括與 貴集團於二零零五年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表與 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核之財務報表（載於通函附錄二）作出比較，以考慮支持有關調整之憑證及與 貴公司董事商討未經審核備考財務資料。

吾等已就取得吾等認為必要的資料及解釋計劃及進行有關工作，以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製，且該基準與 貴集團的會計政策一致，以及所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料僅作闡釋用途，乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，而基於其假定性質，並不對任何日後事件之發生作出保證或指示，亦未必可顯示 貴集團或經擴大集團於二零零五年十二月三十一日或任何日後日期之財務狀況。

意見

吾等之意見為：

- (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製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

世茂國際控股有限公司  
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零六年六月十三日

## 2. 債務

### 借貸

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期二零零六年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團（即本集團及Burla）有約775,700,000港元未償還借款，包括136,100,000港元承付票據、236,100,000港元可換股票據及403,500,000港元有抵押銀行貸款。有抵押銀行貸款以本集團若干物業之法定押記作抵押。承付票據為無抵押，須於二零零九年六月二十四日償還。面值為250,000,000港元的可換股票據為無抵押，且於二零零七年六月二十四日到期。可換股票據可由持有人於二零零六年六月二十四日後按兌換價每股1.35港元兌換為股份，或由本公司贖回。

### 或然負債

於二零零六年三月三十一日，經擴大集團（即本集團及Burla）並無任何或然負債。

### 免責聲明

除上述者及集團內公司間之負債外，經擴大集團於二零零六年三月三十一日營業時間結束時並無任何債務證券、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或屬本集團借貸類別之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或其他類似債務、債券、按揭、抵押、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 重大不利變動

就董事所知，自本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表結算日二零零五年十二月三十一日以來，本集團財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

## 4. 營運資金

在撇除不可預見的情況下，董事認為，於投資完成後以及經考慮內部資金、現有銀行信貸及控權股東資金（包括但不限於控權股東貸款），經擴大集團（即本集團及Burla）具備足夠營運資金以應付本通函日期起計最少十二個月內的目前所需。

以下為獨立估值師西門(遠東)有限公司為載入本通函而就物業權益於二零零六年三月三十一日的估值所編製的函件及估值證書全文。



# Sallmanns

企業估值及顧問

[www.sallmanns.com](http://www.sallmanns.com)

西門

香港灣仔  
駱克道188號  
兆安中心22字樓  
電話：(852) 2169 6000  
傳真：(852) 2528 5079

敬啟者：

吾等謹遵閣下指示，就位於俄羅斯聖彼得堡的波羅的海明珠封閉式股份有限公司（「波羅的海明珠」）所擁有的物業權益進行估值。世茂國際控股有限公司（「貴公司」）有意持有波羅的海明珠33.3395%實際權益。吾等確認曾視察該物業、作出相關諮詢及查閱，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零六年三月三十一日（「估值日期」）的資本值的意見。

吾等的估值乃對物業權益市值的意見，根據吾等的定義，市值乃指「自願買方與自願賣方經適當推銷後，在知情、審慎而自願的情況下於估值日期按公平原則公平買賣物業的估計金額」。

除實地視察有關地盤及前往波羅的海明珠辦事處了解該項目的建議發展計劃外，吾等委聘持牌俄羅斯估值師OOO Korporatchiya "Otcenka"（持有俄羅斯Ministry of Property Relations估值牌照第007076號）作為吾等有關該等物業權益估值的顧問。吾等就所採用的估值方法與OOO Korporatchiya "Otcenka"進行充足及充份的討論，並認為有關方法恰當。

吾等以直接比較法評估物業權益的資本值，假設物業權益即時交吉出售，並參考有關市場上的可資比較的交易。

吾等的報告內並無考慮物業權益所欠負的任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能須承擔之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益概無附帶可影響其價值的繁重負擔、限制及重大支出。

對物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒布的證券上市規則第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會頒布的皇家特許測量師學會評值及估值準則（二零零三年五月第5版）、香港測量師學會頒布的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年一月第1版）及俄羅斯聯邦有關估值適用的法例及準則，包括：the Federal Law No 135-FZ of July 29, 1998 on Valuation activities in the Russian Federation (1), Federal Law No. 143-FZ of 12 November 2002 on Altering the Federal Law on Valuation Activities in the Russian Federation (4), Valuation standards obligatory for subjects of valuation activities (Resolution of the RF Government No 519 of July 6, 2001) (3).

吾等在頗大程度上依賴貴公司及波羅的海明珠提供的資料，並信納所獲提供有關租期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用情況、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益所有權文件的副本，包括土地租約、土地租約附件、土地移交確認文件及正式圖則，並作出相關查詢。吾等在頗大程度上依賴貴公司俄羅斯法律顧問Legas Legal Solutions就波羅的海明珠對有關物業權益業權之有效性的意見。

吾等並無進行詳盡地盤測量，以核實物業的地盤面積的準確性，惟假設吾等所獲文件及正式圖則所列的地盤面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等亦無進行實地測量。

吾等曾視察有關土地。其為聖彼得堡市內一大幅作綜合發展用途的空曠土地。

吾等並無理由懷疑貴公司及波羅的海明珠所提供資料的真確性及準確性。貴公司及波羅的海明珠亦向本確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為已獲充份資料以作出有根據之判斷，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有指明者外，本報告所列全部金額均以美元為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

香港  
灣仔港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓43樓  
4307-12室  
世茂國際控股有限公司  
董事會 台照

代表

西門(遠東)有限公司

顧問

董事

**Andrei A. Serebrennikov**

**Paul L. Brown**

*M.Sc.*

*B.Sc. FRICS FHKIS*

謹啟

二零零六年六月十三日

附註：Paul L. Brown為特許測量師，擁有23年中國物業估值經驗及26年香港、英國與亞太區物業估值經驗。

Andrei A. Serebrennikov為OOO Korporatchiya "Otcenka"的總經理。該公司持有俄羅斯聯邦Ministry of Property Relations估值牌照第007076號。Andrei A. Serebrennikov為Russian Society of Appraisers正式會員，擁有6年俄羅斯聯邦物業估值經驗。

## 估值證書

## 波羅的海明珠所擁有的物業權益

物業	概述及年期	佔用詳情	二零零六年 三月三十一日 現況下的資本值 美元
1. 俄羅斯 聖彼得堡 Krasnoselskyi raion Petergofskoe shosse 一幅土地的 土地租用權 (該土地的註冊編 號為78:040:02)	<p data-bbox="361 549 667 889">該物業包括位於芬蘭灣沿岸Krasnoselskyi raion內Petergofskoe shosse的一幅土地(「該土地」)的土地租用權。該土地東面為Duderhof運河及Yuzhno-Primorsky公園,而南面為Petergofskoe shosse。該土地上有少量荒廢小屋及構築物。</p> <p data-bbox="361 932 667 995">該土地的總地盤面積約為1,640,717平方米。</p> <p data-bbox="361 1038 667 1272">該土地根據租約持有以供發展用途,租用期由土地正式移交當日(即二零零六年一月五日)起計為期8年(「租期」),於每個發展期完結後有權可續期49年。</p> <p data-bbox="361 1315 667 1510">租期內應付的租金為單一款項10,000,000美元,已由波羅的海明珠於二零零六年一月二十三日向聖彼得堡城市物業管理委員會支付。</p>	該土地現時空置	154,000,000

## 附註：

1. 根據聖彼得堡城市物業管理委員會與波羅的海明珠封閉式股份有限公司(「波羅的海明珠」)於二零零五年五月十四日訂立的租賃文件(「土地租約」),該土地租予波羅的海明珠作發展用途,租期自該土地正式移交當日(即二零零六年一月五日)起計為期8年,於每個發展期完結後有權可續期49年。該土地的用途為發展波羅的海明珠多用途綜合項目,包括住宅大樓、酒店、辦公室、商場、娛樂設施、保健與社區中心及其他設施。

2. 根據土地租約，住宅發展項目的樓面面積預計約為1,061,700平方米，估計人口為35,400人。各發展項目的總面積暫定約為1,487,000平方米，包括：

土地用途	概約土地面積(平方米)
住宅	830,000
公用及商務設施	150,000
社區設施	280,000
綠化地區	200,000
其他用途	40,000

3. 根據土地租約，波羅的海明珠須於土地租約生效日期起計三個月內支付土地租金10,000,000美元。

4. 根據土地租約，承租人承諾設計並興建下列項目：

- (i) 總值約40,000,000美元的社區基礎設施；及
- (ii) 總值約200,000,000美元的工程基礎設施，包括該土地範圍外的管道、高壓電纜、街道與道路系統、橋樑、行人路與路堤、運河及綠化地區。

承租人承諾於該等設施落成時向聖彼得市轉移上述社區基礎設施及工程基礎設施的擁有權。

5. 根據付款收據第54號，波羅的海明珠已於二零零六年一月二十三日向聖彼得堡城市物業管理委員會繳清根據土地租約應付的租金。
6. 根據兩份日期為二零零五年九月二日及二零零六年一月五日的土地轉移確認文件（確認證書），該土地的佔用權已移交承租人。
7. 吾等接獲貴公司俄羅斯法律顧問Legas Legal Solutions就物業權益提供的法律意見，當中包括：

- a) 根據聖彼得堡城市物業管理委員會與波羅的海明珠封閉式股份有限公司（「波羅的海明珠」）於二零零五年五月十四日訂立附有投資條件的土地租約（「土地租約」），該土地租予波羅的海明珠作發展用途，租期自該土地正式移交當日起計為期8年。上述8年租期自二零零六年一月六日起至二零一四年一月五日止。該土地的用途為發展波羅的海明珠多用途綜合項目；
- b) 根據土地租約第4.11條及聖彼得堡政府於二零零四年四月二十六日的決議案第601號，波羅的海明珠有權於每個發展期完結後要求續期49年；
- c) 土地租約已妥為簽訂，並合乎俄羅斯法律，具約束力及可執行；
- d) 波羅的海明珠根據土地租約合法擁有土地發展的合法權益及相關權利；
- e) 波羅的海明珠已於二零零六年一月二十三日支付租金10,000,000美元；及
- f) 根據土地租約繳清租金後，波羅的海明珠可根據相關用途合法佔用、使用及發展該土地。根據土地法第22條，波羅的海明珠於轉讓或分租土地租約的權利時毋須獲得業主（聖彼得堡政府）的同意（惟土地租約第6.3.1、6.3.2及6.4.1條所載的條文有所抵觸）。因此，儘管土地租約有所規定，惟根據有關法律，於轉讓或分租土地租約的權利時，僅須知會出租人，毋須獲得出租人同意。然而，根據抵押法第62條，於按揭土地租約的權利時，波羅的海明珠必須獲得出租人的同意。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本集團之資料。各董事對本通函所載資料之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，據彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實以致其所載任何陳述構成誤導。

## 2. 權益披露

### 董事擁有的本公司權益

於最後可行日期，董事於本公司股本中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益），或須載入證券及期貨條例第352條所述登記冊，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	股份數目			總計
	個人權益	公司權益	其他權益	
許榮茂先生	—	185,185,185 (附註1)	618,571,397 (附註2)	803,756,582
許薇薇女士	—	—	618,571,397 (附註2)	618,571,397
許世壇先生	—	—	618,571,397 (附註2)	618,571,397

附註：

- 此等185,185,185股股份乃假設本公司於二零零五年六月二十四日發行及總額為250,000,000港元之可換股票據獲悉數兌換，將可能發行予Dynamic Keen Developments Limited之股份。由於Dynamic Keen Developments Limited全部已發行股本由許先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，許先生被當作擁有此等185,185,185股股份之權益。
- 披露權益指由Perfect Zone International Limited持有之本公司權益，該公司乃由Overseas Investment Group International Limited作為單位信託之受託人直接全資擁有，而該單位信託所有單位則由許先生所設立全權信託The WM Hui Family Trust之受託人Trident Corporate Services (B.V.I.) Limited（前稱Ansbacher (BVI) Limited）持有，許先生之妻子及子女為該全權信託受益人。許薇薇女士及許世壇先生為許先生之子女，因此，根據證券及期貨條例第345(4)條，許先生、許薇薇女士及許世壇先生均被視為擁有該等權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事或本公司任何主要行政人員並無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）之任何股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）或須載入證券及期貨條例第352條所述登記冊，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 主要股東擁有的本公司權益

於最後可行日期，就董事所知，以下人士（並非屬董事或本公司主要行政人員）於本公司之股份及相關股份中擁有，須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值擁有5%或以上權益，或擁有該股本中所涉之購股權：

名稱	所持股份數目	股權百分比
Dynamic Keen Developments Limited	185,185,185 (附註1)	22.38%
Perfect Zone International Limited	618,571,397 (附註2)	74.74%
Overseas Investment Group International Limited	618,571,397 (附註2)	74.74%
Trident Corporate Services (B.V.I.) Limited	618,571,397 (附註2)	74.74%

附註：

- 此等185,185,185股股份乃假設本公司於二零零五年六月二十四日發行及總額為250,000,000港元之可換股票據獲悉數兌換，將可能發行予Dynamic Keen Developments Limited之股份。由於Dynamic Keen Developments Limited全部已發行股本由許先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，許先生被當作擁有此等185,185,185股股份之權益。
- 披露權益指由Perfect Zone International Limited持有之本公司權益，該公司乃由Overseas Investment Group International Limited作為單位信託之受託人直接全資擁有，而該單位信託所有單位則由許先生所設立之全權信託The WM Hui Family Trust之受託人Trident Corporate Services (B.V.I.) Limited（前稱Ansbacher (BVI) Limited）持有。許先生之妻子及子女為該全權信託之受益人。

除本文披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士（並非屬董事或本公司主要行政人員）於本公司股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值擁有5%或以上權益，或擁有該股本中所涉之購股權。

### 於合約或安排之權益

於最後可行日期，董事概無於任何與本集團業務有關且屬重大之合約或安排中擁有任何重大權益。

### 資產權益

於最後可行日期，概無董事於自本公司最近期公佈之經審核賬目結算日二零零五年十二月三十一日以來，在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

### 服務合約

董事概無與本公司或其任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內屆滿或可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而可由本集團所終止之服務合約）。

### 董事所擁有競爭業務之權益

於最後可行日期，許先生透過世茂房地產控股有限公司（「世茂房地產」）及多家由許先生全資擁有或許先生與其妻子及／或許薇薇女士及許世壇先生（兩人均為董事）共同擁有的私人公司（「私人集團」）在中國擁有物業發展權益。許先生及許世壇先生為世茂房地產的執行董事。許先生、許薇薇女士及許世壇先生於私人集團擔任董事及／或高級管理職務。於二零零五年二月，本集團計劃在中國內地以外的國際市場推行業務發展及投資的業務策略。因此，根據本公司與世茂房地產於二零零五年二月十九日訂立並於二零零五年九月十五日獲本公司股東批准的不競爭承諾（「承諾」），於本公司控權股東Overseas Investment Group International Limited直接或間接（透過其附屬公司）持有本公司及世茂房地產已發行股本（或控制有關投票權的行使）30%或以上期間，本公司向世茂房地產承諾(1)不會；(2)促使

其附屬公司不會；及(3)盡力促使其聯營公司不會在中國大陸（台灣、香港及澳門除外）經營任何房地產業務，惟本公司可繼續擁有於蘭州的東方紅商業城及華澳中心第二期三個零售單位及上海世茂湖濱花園50%的權益。

除上文所披露者外，由於本集團正在海外市場物色商機以集中發展國際房地產及投資業務，董事相信世茂房地產／私人集團的業務與本集團業務並不存在任何直接或間接重大競爭。

### 3. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何待決或面臨任何重大訴訟或申索。

### 4. 專家及同意書

以下為本通函所載意見之專家的資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
西門（遠東）有限公司	特許測量師及估值師

於最後可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及西門（遠東）有限公司概無於本集團旗下任何公司中，擁有任何股權或擁有權利（不論是否可合法執行）認購或提名他人認購本集團旗下任何公司之證券，亦概無於本公司最近期公佈之經審核賬目結算日二零零五年十二月三十一日以來，在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

羅兵咸永道會計師事務所及西門（遠東）有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意本通函按其所載形式及涵義刊行，並載入其函件及／或提述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 5. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

1. Dynamic Keen Developments Limited作為賣方、本公司作為買方與許先生作為擔保人就買賣Value Ahead Investments Limited全部已發行股本及其結欠Dynamic Keen Developments Limited之貸款所訂立日期為二零零五年二月十九日之買賣協議，總代價為496,220,000港元；
2. 本公司、許先生、世茂房地產控股有限公司、Overseas Investment Group International Limited、許世永先生、上海世茂企業發展有限公司及上海世茂股份有限公司所訂立日期為二零零五年二月十九日之不競爭承諾，據此（其中包括），訂約各方同意根據該承諾所載條款及條件劃分彼等各自之業務；
3. 控權股東與本公司訂立日期為二零零六年四月十五日之貸款協議，控權股東據此同意向本公司提供本金額為232,747,000港元之貸款，為期四年，並按年息率2厘計息；
4. 協議；及
5. 控權股東與本公司訂立日期為二零零六年四月二十日的貸款協議，控權股東據此同意向本公司提供免抵押循環信貸100,000,000港元，為期十八個月，並按年息率2%計息。

## 6. 一般事項

- (a) 本公司之秘書及合資格會計師為丘鈞山先生，FCCA, FCPA。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 7. 備查文件

以下文件由即日起至二零零六年六月二十七日(包括該日)期間上午九時正至下午五時正,於本公司香港主要營業地點香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓43樓4307-12室可供查閱:

- (a) 本公司之公司章程大綱及公司細則;
- (b) 本公司截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度之年報;
- (c) 海外聯合集團會計師報告,全文載於本通函附錄一;
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所有關經擴大集團之未經審核備考資產與負債報表的函件,全文載於本通函附錄三;
- (e) 估值報告,全文載於本通函附錄四;
- (f) 本附錄所載「重大合約」一段所述重大合約;及
- (g) 本附錄所載「專家及同意書」一段所述同意書。