

以下為獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告全文，以供載入本招股章程。如本招股章程附錄八「送呈公司註冊處及備查文件」所述，會計師報告可供查閱。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

引言

以下為我們對建業地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的財務資料所編製的報告，以供載入 貴公司就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而於二零零八年五月二十六日刊發的招股章程(「招股章程」)。該等財務資料包括 貴集團截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年度各年(「有關期間」)的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表、 貴集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日的合併資產負債表、 貴公司於二零零七年十二月三十一日的資產負債表，以及主要會計政策概要及其他詮釋附註(「財務資料」)。

貴公司於二零零七年十一月十五日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂本)註冊成立為獲豁免有限公司。根據集團重組(「重組」)，有關詳情載於招股章程「歷史、發展及集團架構」一節「本集團的重組」一段，已於二零零八年五月十四日完成)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各附屬公司的控股公司(詳情載於下文)。除重組外， 貴公司自其註冊成立日期以來並無經營任何業務。

貴集團下列附屬公司截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止三年度各年或自各自成立日期以來(以較短者為準)的法定財務報表乃根據中華人民共和國(「中國」)財政部頒佈的企業會計準則及企業會計制度的有關規定(「中國公認會計準則」)編製，並由下列中國執業會計師行審核：

<u>附屬公司名稱</u>	<u>財政期間</u>	<u>核數師</u>
安陽建業住宅建設有限公司 (「建業安陽」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度	河南中天華正會計師事務所(「中天華正」)
	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	河南立信興豫會計師事務所有限公司(「立信興豫」)
建業住宅集團(中國) 有限公司(「建業中國」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度	中天華正
	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	立信興豫
建業住宅集團洛陽置業 有限公司(「建業洛陽」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度	中天華正
	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	立信興豫
河南建業商業地產經營管理 有限公司(「建業商業地產」)	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	立信興豫
河南建業熱力供應有限公司 (「建業熱力」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度	中天華正
	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	立信興豫
河南建業住宅建設有限公司 (「建業河南」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度	中天華正
	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	立信興豫
河南聖安德魯斯置業有限公司 (「建業聖安德魯斯」)	截至二零零七年十二月三十一日止年度	立信興豫

附屬公司名稱	財政期間	核數師
河南建業太陽城置業 有限公司(「建業太陽城」)	自二零零六年八月三十一日 (註冊成立日期)至 二零零六年十二月三十一日止期間及 截至二零零七年十二月三十一日 止年度	立信興豫
河南建業物業管理有限公司 (「建業物業管理」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度	中天華正
河南中原建業城市發展 有限公司(「建業中原」)	截至二零零七年十二月三十一日止年度	立信興豫
河南建業置地焦作有限公司 (「建業焦作」)	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	立信興豫
濟源建業住宅建設 有限公司(「建業濟源」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度	中天華正
	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	立信興豫
開封建業地產有限公司 (「建業開封」)	自二零零七年八月十日(註冊成立日期) 截至二零零七年十二月三十一日 期間	立信興豫
開封建業大宏住宅建設 有限責任公司(「建業大宏」)	自二零零六年十月八日(註冊成立日期) 至二零零六年十二月三十一日期間及 截至二零零七年十二月三十一日 止年度	立信興豫
漯河建業住宅建設有限公司 (「建業漯河」)	自二零零五年十一月十五日(註冊成立 日期)至二零零五年十二月三十一日 期間	中天華正
	截至二零零六年及 二零零七年十二月三十一日止年度	立信興豫
漯河建業昌建置業有限公司 (「建業昌建」)	自二零零七年九月二十五日(註冊成立 日期)至二零零七年十二月三十一日 期間	立信興豫
南陽建業住宅建設有限公司 (「建業南陽」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度	中天華正
	截至二零零六年及二零零七年 十二月三十一日止年度	立信興豫

附屬公司名稱	財政期間	核數師
平頂山建業住宅建設有限公司(「建業平頂山」)	自二零零五年三月三日(註冊成立日期)至二零零五年十二月三十一日期間 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	中天華正 立信興豫
濮陽建業住宅建設有限公司(「建業濮陽」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	中天華正 立信興豫
三門峽建業住宅建設有限公司(「建業三門峽」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	中天華正 立信興豫
商丘建業住宅建設有限公司(「建業商丘」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	中天華正 立信興豫
新鄉建業住宅建設有限公司(「建業新鄉」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	中天華正 立信興豫
新鄉金龍建業住宅建設有限公司(「建業金龍」)	自二零零七年六月六日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間	立信興豫
信陽建業天明住宅建設有限公司(「建業信陽」)	自二零零六年八月十日(註冊成立日期)至二零零六年十二月三十一日期間及截至二零零七年十二月三十一日止年度	立信興豫
許昌建業住宅建設有限公司(「建業許昌」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	中天華正 立信興豫
鄭州聯盟新城置業有限公司(「建業聯盟新城」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	中天華正 立信興豫
駐馬店建業住宅建設有限公司(「建業駐馬店」)	截至二零零五年十二月三十一日止年度 截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度	中天華正 立信興豫

上述中國公司的英文名稱並無正式英文名稱，該等英文名稱乃管理層僅為編製本報告翻譯而成。

貴集團以下附屬公司截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度或自各自成立日期以來(以較短者為準)的法定財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由畢馬威會計師事務所審核：

附屬公司名稱	財政期間	核數師
建業物業發展有限公司 (「建業物業發展」)	自二零零六年五月二日 (註冊成立日期)至 二零零六年 十二月三十一日期間及 截至二零零七年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師 事務所
建業至尊服務有限公司 (「建業至尊服務」)	自二零零六年一月三日 (註冊成立日期)至 二零零六年 十二月三十一日期間及 截至二零零七年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師 事務所

由於 貴公司及其附屬公司建業地產控股有限公司(「建業控股」)、建業地產投資股份有限公司(「建業投資」)、昇熹控股有限公司(「昇熹控股」)及文星投資有限公司(「文星投資」)均屬新註冊成立／成立，或除與重組有關的交易外並無經營任何業務，或毋須遵守註冊成立／成立所在司法權區相關規則及法規的法定審核規定，故截至本報告日期，上述公司自各自註冊成立／成立日期以來並無編製經審核財務報表。然而，編製本報告時，我們已審閱該等公司自各自註冊成立／成立日期至二零零七年十二月三十一日期間的所有重大交易。

編製本報告時， 貴公司董事已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公司法的披露規定及聯交所證券上市規則的披露條文，編製 貴集團於有關期間的合併管理賬目(「香港財務報告準則合併管理賬目」)。香港財務報告準則包括香港會計師公會頒佈的所有個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

編製基準

財務資料及相關附註由 貴公司董事根據香港財務報告準則合併管理賬目編製。編製本報告時，並無作出任何視為對香港財務報告準則合併財務管理賬目必需的調整。

董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

我們的責任是根據我們的審核工作結果，對財務資料發表獨立意見。

意見基準

編製本報告時，我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核 貴集團於有關期間（倘該等公司於二零零五年一月一日後註冊成立／收購，則為自各自註冊成立／收購日期至二零零七年十二月三十一日期間）的財務資料，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引3.340條「招股章程及申報會計師」進行我們認為必要的其他程序，作為對財務資料發表意見的基礎。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務資料所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足適當地為我們的審核意見提供基礎。

我們並無審核 貴集團現時旗下各公司於二零零七年十二月三十一日後任何期間的任何財務報表。

意見

我們認為，就本報告而言，按照下文A節所載之呈報基準，財務資料真實而公平地反映 貴集團於有關期間的合併業績及合併現金流量以及 貴集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日與 貴公司於二零零七年十二月三十一日的財務狀況。

A 呈報基準

B節所載的 貴集團合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，包括 貴集團旗下各公司於有關期間(倘該等公司於二零零五年一月一日後註冊成立／收購，則為各自註冊成立／收購日期至二零零七年十二月三十一日期間)的經營業績，猶如現時集團架構於整個有關期間一直存在，惟下文所述於有關期間已出售公司截至該等公司各自出售日期止期間的業績則已包括於 貴集團合併財務報表。下文B節所載的 貴集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日的合併資產負債表乃為呈報於各相關日期 貴集團旗下公司的財務狀況而編製，並假設現時集團架構於各相關日期一直存在。所有重大集團間交易及結餘於合併時對銷。

於本報告日期， 貴公司直接或間接持有下列附屬公司(均為私人公司)權益。該等附屬公司詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點及註冊成立或 貴集團收購日期	已發行及繳足股 本／實繳資本	貴公司應佔權益百分比		主要業務	法定形式
			直接	間接		
文星投資.....	英屬處女群島(於二零零五年十二月二日註冊成立，於二零零七年五月十一日由 貴集團收購)	100美元	—	65.00%	投資控股	私人有限公司
建業安陽.....	中國河南 (於二零零三年十一月十八日註冊成立)	人民幣 10,000,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資企業
建業昌建.....	中國河南 (於二零零七年九月二十五日註冊成立)	人民幣 60,000,000元	—	51.00%	物業發展	有限公司
建業中國.....	中國河南 (於一九九二年五月二十二日註冊成立)	人民幣 1,000,000,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資企業
建業商業地產.....	中國河南(於二零零三年十二月三十一日註冊成立，於二零零六年十一月十日被 貴集團收購)	人民幣 80,000,000元	—	100.00%	物業投資之諮詢、租賃及管理	外商獨資企業
建業大宏.....	中國河南 (於二零零六年十月八日註冊成立)	人民幣 150,000,000元	—	60.00%	物業發展	有限公司
建業物業發展.....	香港 (於二零零六年五月二日註冊成立)	1港元	—	100.00%	無業務	私人有限公司
建業金龍.....	中國河南 (於二零零七年六月六日註冊成立)	人民幣 8,000,000元	—	60.00%	物業發展	有限公司

附屬公司名稱	註冊成立地點及註冊成立/ 貴集團收購日期	已發行及繳足 股本/實繳資本	貴公司應佔權益百分比		主要業務	法定形式
			直接	間接		
建業熱力.....	中國河南 (於二零零零年六月二十二日 註冊成立)	人民幣 15,000,000元	—	100.00%	提供熱力及 熱水服務	外商獨資 企業
建業河南.....	中國河南 (於一九九九年一月二十一日 註冊成立)	人民幣 50,000,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
建業控股.....	英屬處女群島(於二零零 六年六月二十日註冊成立)	13,289美元	—	100.00%	投資控股	私人 有限公司
建業投資.....	香港(於二零零七年 九月二十八日註冊成立)	1港元	—	100.00%	投資控股	私人 有限公司
建業焦作.....	中國河南(於二零零五年 十二月二十六日註冊成立)	人民幣 35,000,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
建業濟源.....	中國河南(於二零零四年 八月二十四日註冊成立)	人民幣 30,000,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
建業開封.....	中國河南(於二零零七年 八月十日註冊成立)	人民幣 60,000,000元	—	80.00%	物業發展	有限公司
建業漯河.....	中國河南(於二零零五年 十一月十五日註冊成立)	人民幣 30,000,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資 企業
建業洛陽.....	中國河南(於二零零四年 七月二十日註冊成立)	人民幣 112,840,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資 企業
建業南陽.....	中國河南(於二零零二年 七月二十二日註冊成立)	人民幣 10,537,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資 企業
建業聯盟新城.....	中國河南(於二零零三年 十二月三日註冊成立)	人民幣 100,000,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
建業平頂山.....	中國河南(於二零零五年 三月三日註冊成立)	人民幣 28,000,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
建業濮陽.....	中國河南(於二零零一年 九月十三日註冊成立)	人民幣 40,500,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
建業三門峽.....	中國河南(於二零零三年 五月十五日註冊成立)	人民幣 38,000,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資 企業
建業至尊服務.....	香港(於二零零六年 一月三日註冊成立)	1港元	—	100.00%	無業務	私人 有限公司
建業商丘.....	中國河南(於二零零二年 七月二十三日註冊成立)	人民幣 10,537,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資 企業

附屬公司名稱	註冊成立地點及註冊成立/ 貴集團收購日期	已發行及繳足 股本/實繳資本	貴公司應佔權益百分比		主要業務	法定形式
			直接	間接		
建業聖安德魯斯 ...	中國河南(於二零零六年十二月十九日註冊成立, 於二零零七年十月十日由 貴集團收購)	人民幣 8,000,000元	—	60.00%	物業發展	有限公司
建業太陽城.....	中國河南(於二零零六年八月二十一日註冊成立, 於二零零六年十一月三十日被 貴集團收購)	人民幣 120,100,000元	—	96.68%	物業發展	有限公司
建業新鄉.....	中國河南(於二零零一年十月二十三日註冊成立)	人民幣 44,900,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
建業信陽(附註1) ..	中國河南(於二零零六年八月十日註冊成立)	人民幣 30,000,000元	—	50.00%	物業發展	有限公司
建業許昌.....	中國河南(於二零零三年十一月二十八日註冊成立)	人民幣 57,000,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資企業
建業中原(附註2) ..	中國河南(於一九九二年十二月二十六日註冊成立)	人民幣 50,000,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
建業駐馬店.....	中國河南(於二零零二年七月二十五日註冊成立)	人民幣 37,577,000元	—	100.00%	物業發展	外商獨資企業
河南建業森林半島置業有限公司 ...	中國河南(於二零零八年三月二十六日註冊成立)	人民幣 2,000,000元	—	100.00%	物業發展	有限公司
昇熹控股.....	英屬處女群島(於二零零六年七月十八日註冊成立)	50,000美元	100.00%	—	投資控股	私人有限公司
開封建業森林半島置業有限公司 ...	中國河南 (於二零零八年一月十八日註冊成立)	人民幣 10,000,000元	—	60.00%	物業發展	有限公司
禹州新天地建設開發有限公司.....	中國河南 (於二零零八年三月七日註冊成立)	人民幣 10,000,000元	—	75.00%	物業發展	有限公司
鄭州建業酒店管理有限公司.....	中國河南 (於二零零八年一月十八日註冊成立)	人民幣 10,000,000元	—	100.00%	酒店管理	有限公司

附註：

- 自註冊成立日期至本報告日期期間，由於 貴集團控制建業信陽的董事會，故建業信陽為 貴集團的附屬公司。
- 於二零零七年十二月七日， 貴集團收購 貴集團前共同控制實體建業中原餘下50%權益，現金總代價為人民幣43,450,000元。收購完成後，建業中原成為 貴集團全資附屬公司。
- 建業物業管理由 貴集團及若干個人股東於一九九九年一月十二日成立，惟主要業務並非物業發展，並於二零零六年八月十日由 貴集團出售。建業物業管理自有關期間至出售日期期間的業績已計入 貴集團的財務資料。

B 財務資料

1 合併收益表

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零五年	二零零六年	二零零七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額.....	3	1,096,024	1,261,265	1,821,663
銷售成本.....		(873,682)	(932,569)	(1,308,374)
毛利.....		222,342	328,696	513,289
其他收益.....	4	17,846	26,754	22,709
其他(虧損)/收入淨額	4	(528)	8,930	854
銷售及市場推廣開支.....		(66,415)	(74,284)	(87,418)
一般及行政開支.....		(38,250)	(49,953)	(94,533)
其他經營開支.....		(11,532)	(21,168)	(11,729)
經營溢利.....		123,463	218,975	343,172
分佔共同控制實體(虧損)/				
溢利.....		(161)	635	(262)
分佔聯營公司虧損.....		—	—	(2,315)
融資成本.....	5(a)	(44,546)	(59,053)	(48,873)
除投資物業公平值增加及所得				
稅前的溢利.....		78,756	160,557	291,722
投資物業公平值增加.....	12	21,126	25,089	13,823
除稅前溢利.....	5	99,882	185,646	305,545
所得稅.....	6(a)	(50,390)	(52,891)	(134,977)
本年溢利.....		49,492	132,755	170,568
歸屬：				
貴公司權益持有人.....		55,183	141,013	164,988
少數股東權益.....		(5,691)	(8,258)	5,580
本年溢利.....		49,492	132,755	170,568
股息.....	7	44,000	20,000	76,612
每股基本盈利(人民幣分).....	8	2.76	7.05	8.25

隨附附註為財務資料的一部份。

2 合併資產負債表

	C節 附註	十二月三十一日		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	75,612	90,872	155,084
投資物業	12	227,100	274,150	246,600
在建投資物業	13	5,726	—	23,683
聯營公司權益	14	—	—	25,285
共同控制實體權益	15	23,643	24,278	—
其他金融資產	16	27,941	20,400	15,400
遞延稅項資產	25(b)	4,880	24,554	47,677
		<u>364,902</u>	<u>434,254</u>	<u>513,729</u>
流動資產				
存貨	17	1,069,066	1,990,156	3,344,470
貿易及其他應收款項	18	626,591	700,728	760,917
預付稅項	25(a)	13,961	27,195	35,203
受限制銀行存款	19	251,340	366,473	504,601
現金及現金等價物	20	156,046	319,758	399,602
		<u>2,117,004</u>	<u>3,404,310</u>	<u>5,044,793</u>
流動負債				
銀行貸款	21	374,000	410,000	1,001,273
其他貸款	22	111,254	116,146	—
貿易及其他應付款項與 應計費用	23	722,261	1,090,007	1,335,943
預收賬款	24	665,246	873,317	1,244,186
應付稅項	25(a)	20,986	25,890	53,135
		<u>1,893,747</u>	<u>2,515,360</u>	<u>3,634,537</u>
流動資產淨值		<u>223,257</u>	<u>888,950</u>	<u>1,410,256</u>
資產總值減流動負債		<u>588,159</u>	<u>1,323,204</u>	<u>1,923,985</u>
非流動負債				
銀行貸款	21	140,272	275,120	248,000
其他貸款	22	224,746	207,547	136,430
遞延稅項負債	25(b)	22,142	30,421	64,754
		<u>387,160</u>	<u>513,088</u>	<u>449,184</u>
資產淨值		<u>200,999</u>	<u>810,116</u>	<u>1,474,801</u>
股本及儲備				
股本	26(a)	165,000	106	114
儲備	26(b)	(17,379)	736,852	1,330,173
本公司權益持有人應佔 權益總額		147,621	736,958	1,330,287
少數股東權益		53,378	73,158	144,514
權益總額		<u>200,999</u>	<u>810,116</u>	<u>1,474,801</u>

隨附附註為財務資料的一部份。

3 合併權益變動表

	本公司權益持有人應佔						總計	少數股東 權益	權益總值
	股本	股份溢價	法定 儲備金	其他 股本儲備	滙兌儲備	(累計 虧損)/ 保留溢利			
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
	(附註 26(a))	(附註 26(b)(i))	(附註 26(b)(iii))	(附註 26(b)(ii))	(附註 26(b)(iv))				
二零零五年一月一日	60,000	—	4,202	129	—	(32,893)	31,438	41,569	73,007
本年溢利	—	—	—	—	—	55,183	55,183	(5,691)	49,492
轉撥至法定儲備金	—	—	16,219	—	—	(16,219)	—	—	—
派發股息所發行的實繳資本	44,000	—	—	—	—	(44,000)	—	—	—
發行實繳資本成本	61,000	—	—	—	—	—	61,000	—	61,000
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	3,000	3,000
出售附屬公司若干權益	—	—	—	—	—	—	—	14,500	14,500
二零零五年十二月三十一日	165,000	—	20,421	129	—	(37,929)	147,621	53,378	200,999
二零零六年一月一日	165,000	—	20,421	129	—	(37,929)	147,621	53,378	200,999
本年溢利	—	—	—	—	—	141,013	141,013	(8,258)	132,755
換算海外附屬公司財務報表的滙兌差額	—	—	—	—	(1,538)	—	(1,538)	—	(1,538)
轉撥至法定儲備金	—	—	20,939	—	—	(20,939)	—	—	—
已宣派及已付股息	—	—	—	—	—	(20,000)	(20,000)	—	(20,000)
轉讓附屬公司股本的賬面值	(165,000)	—	—	165,000	—	—	—	—	—
發行新股	106	499,974	—	—	—	—	500,080	—	500,080
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	46,363	46,363
增購附屬公司權益	—	—	—	(30,218)	—	—	(30,218)	(45,325)	(75,543)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	27,000	27,000
二零零六年十二月三十一日	106	499,974	41,360	134,911	(1,538)	62,145	736,958	73,158	810,116
二零零七年一月一日	106	499,974	41,360	134,911	(1,538)	62,145	736,958	73,158	810,116
本年溢利	—	—	—	—	—	164,988	164,988	5,580	170,568
換算海外附屬公司財務報表的滙兌差額	—	—	—	—	(8,484)	—	(8,484)	—	(8,484)
轉撥至法定儲備金	—	—	73,806	—	—	(73,806)	—	—	—
已宣派及已付股息	—	—	—	—	—	(76,612)	(76,612)	—	(76,612)
發行新股	8	499,992	—	—	—	—	500,000	—	500,000
增購附屬公司權益	—	—	—	(5,997)	—	—	(5,997)	(41,658)	(47,655)
收購附屬公司	—	—	—	19,434	—	—	19,434	33,334	52,768
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(6,500)	(6,500)
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	80,600	80,600
二零零七年十二月三十一日	114	999,966	115,166	148,348	(10,022)	76,715	1,330,287	144,514	1,474,801

隨附附註為財務資料的一部份。

4 合併現金流量表

	C節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利.....		99,882	185,646	305,545
經調整：				
— 利息收入.....		(5,954)	(11,603)	(19,000)
— 折舊及攤銷.....		3,433	5,218	9,080
— 股息收入.....		(327)	—	(1,297)
— 投資物業公平值增加.....		(21,126)	(25,089)	(13,823)
— 出售物業、廠房及設備 虧損／(溢利).....		244	1,618	(17)
— 出售附屬公司收益.....		—	(12,277)	—
— 分佔共同控制實體 虧損／(溢利).....		161	(635)	262
— 分佔聯營公司虧損.....		—	—	2,315
— 融資成本.....		44,546	59,053	48,873
— 商譽減值虧損.....		—	7,771	—
營運資金變動前之經營活動				
所得現金.....		120,859	209,702	331,938
存貨增加.....		(91,206)	(774,661)	(1,209,016)
貿易及其他應收款項 (增加)／減少.....		(323,307)	39,906	75,263
貿易及其他應付款項與 應計費用增加.....		36,922	361,607	247,137
受限制銀行存款(增加)／減少..		(49,208)	(115,133)	51,872
預收賬款增加.....		203,270	208,071	370,869
經營所用現金.....		(102,670)	(70,508)	(131,937)
已付中國所得稅.....		(59,008)	(72,616)	(141,810)
經營活動所用現金淨額.....		(161,678)	(143,124)	(273,747)
投資活動				
收購物業、廠房及設備付款....		(8,669)	(23,342)	(29,547)
出售物業、廠房及設備 所得款項.....		—	882	296
收購聯營公司.....		—	—	(27,600)
出售附屬公司若干權益 所得款項.....		14,500	—	—
出售非上市股本證券所得款項..		106	7,541	5,000
投資物業及在建投資 物業之開支.....		(11,246)	(16,235)	(26,210)
增購附屬公司權益.....		—	(75,543)	(47,655)
收購附屬公司已付現金淨額....	31	—	(178,618)	(82,580)
出售附屬公司已收現金淨額....	32	—	3,304	—
已收股息.....		327	—	1,297
已收利息.....		5,954	11,603	19,000
投資活動所得／(所用) 現金淨額.....		972	(270,408)	(187,999)

4 合併現金流量表(續)

C節 附註	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
融資活動			
新銀行貸款所得款項	364,272	544,848	977,747
償還銀行貸款	(327,000)	(374,000)	(603,594)
已付利息	(50,249)	(81,497)	(134,304)
償還其他貸款	(44,872)	(144,437)	(227,263)
其他新貸款所得款項	84,185	126,788	40,000
發行實繳資本／新股份	61,000	500,080	500,000
已付股息	—	(20,000)	(76,612)
已付少數股東股息	—	—	(6,500)
少數股東注資	3,000	27,000	80,600
融資活動所得現金淨額	90,336	578,782	550,074
現金及現金等價物(減少)／增加 淨額	(70,370)	165,250	88,328
年初現金及現金等價物	226,416	156,046	319,758
滙率變動之影響	—	(1,538)	(8,484)
年末現金及現金等價物	156,046	319,758	399,602

隨附附註為財務資料的一部份。

C 財務資料附註

1 主要營業地點

貴公司於二零零七年十一月十五日在開曼群島註冊成立，主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東部科學館道1號康宏廣場1008室，而註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

2 主要會計政策概要

(a) 合規聲明

本報告所載財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(為香港公認會計準則)編製。財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及聯交所證券上市規則的適用披露條例。

編製財務資料時已應用香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」。財務資料為 貴集團根據香港財務報告準則編製的首份財務資料。 貴集團並無呈列過往期間的任何合併財務報表。

(b) 財務資料的編製基準

財務資料涉及本公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)。

財務資料以 貴集團的呈報貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數。財務資料按歷史成本法編製，惟下文會計政策所述按公平值列賬的投資物業(見附註2(h))除外。

貴集團的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括 貴集團旗下各公司於有關期間(倘該等公司於二零零五年一月一日後註冊成立／收購，則為自註冊成立／收購日期至二零零七年十二月三十一日期間)的經營業績，猶如現時集團架構於整個有關期間一直存在，惟本報告A節所述於有關期間已出售公司截至該等公司各自出售日期止期間的業績已包括於 貴集團的合併財務報表。編製 貴集團於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日的合併資產負債表旨在呈列於各相關日期 貴集團旗下各公司的財務狀況，並假設現時集團架構於各相關日期一直存在。

管理層編製符合香港財務報告準則的財務資料時，須作出可影響會計政策應用及資產與負債和收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於相關估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在採用香港財務報告準則時所作出對財務資料有重大影響的判斷及極可能導致未來期間作出重大調整的估計討論載於附註33。

下文所載會計政策已於本財務資料呈列的所有期間貫徹採用。

(c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司是指 貴集團控制的公司。倘 貴集團有權直接或間接支配公司的財政及經營政策，藉此從其業務中取得利益，則 貴集團視為擁有該公司的控制權。評估控制權時，亦會考慮目前可行使的潛在投票權。

附屬公司的財務報表會自控制權開始當日至控制權結束當日期間合併計入合併財務報表。集團內公司間的結餘及交易以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製財務資料時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在無減值跡象的情況下以抵銷未變現溢利的相同方法抵銷。

少數股東權益為並非由 貴集團擁有(不論直接或透過附屬公司間接擁有)的權益應佔附屬公司的資產淨值部份，而 貴集團並未就此與相關權益持有人協定任何額外條款，以致 貴集團整體須為該等權益承擔屬於金融負債的合約責任。少數股東權益於合併資產負債表的權益內與 貴公司權益持有人應佔股權分開呈列。少數股東權益應佔 貴集團業績會在合併收益表內以期內分配予少數股東權益與 貴公司權益持有人的溢利或虧損總額的方式入賬。

倘少數股東所承擔虧損超過少數股東所持附屬公司股本權益，則超出部份及任何少數股東應佔的額外虧損會由 貴集團權益承擔，惟少數股東有約束責任並有能力作出額外投資以填補虧損則除外。倘該附屬公司隨後獲得溢利，則 貴集團權益會獲分配所有該等溢利，直至全數彌補 貴集團先前承擔的少數股東應佔虧損為止。

少數股東權益持有人提供的貸款及對該等持有人應負的其他訂約責任根據附註2(o)或2(p) (視乎負債的性質而定) 在合併資產負債表呈列為金融負債。

當 貴集團自少數股東增購附屬公司權益，代價與 貴集團合併財務報表中所列少數股東權益賬面值之間的差額會於權益入賬處理。

(d) 受共同控制公司的業務合併

因轉讓 貴集團控股股東所控制公司的權益而進行的業務合併均會猶如收購於有關期間開始時或於共同控制權成立當日 (如較後發生) 已進行而入賬。所收購資產及負債按先於 貴集團控股股東的合併財務報表內確認之賬面值確認。

貴集團控股股東所控制公司間的權益轉讓完成後， 貴集團應佔相關資產及負債的賬面值與公司權益轉讓開支的差額會直接於權益確認。

(e) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司指 貴集團或 貴公司對其管理有重大影響力 (包括參與財務及經營決策) 但並無控制權或共同控制權的公司。

共同控制實體指 貴集團或 貴公司與其他人士根據合約安排所經營的公司。該合約安排規定 貴集團或 貴公司與一個或以上其他人士共同控制該公司的經濟活動。

於聯營公司及共同控制實體的投資按權益法於財務資料首先按成本入賬，其後就 貴集團應佔該聯營公司或共同控制實體的資產淨值在收購後的改變作出調整。合併收益表

包括期內 貴集團於收購後應佔聯營公司或共同控制實體的權益及除稅後業績，當中包括期內所確認有關於聯營公司或合營公司投資的商譽減值虧損（見附註2(f)及2(k)）。

當 貴集團應佔虧損超出所持聯營公司或共同控制實體的權益， 貴集團的權益會減至零，且毋須繼續確認其他虧損，惟 貴集團已承擔法律或推定責任或須代表該聯營公司或共同控制實體支付費用則除外。就此而言， 貴集團於聯營公司或共同控制實體的權益為根據權益法計算的投資賬面值連同 貴集團於該聯營公司或共同控制實體之淨投資的長期權益部份。

貴集團與聯營公司或共同控制實體交易所產生的未變現溢利及虧損，按 貴集團所持聯營公司或共同控制實體的權益抵銷，惟倘所轉讓資產的未變現虧損出現減值跡象，則即時於損益中確認。

(f) 商譽

商譽指業務合併或於聯營公司或共同控制實體投資之成本超出 貴集團應佔所收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值差額，惟受共同控制公司的業務合併除外（見附註2(d)）。

商譽按成本減累計減值虧損列賬，並分配至現金產生單位，每年進行減值測試（見附註2(k)）。聯營公司或共同控制實體的商譽賬面值乃計入聯營公司或共同控制實體的權益賬面值。

貴集團應佔所收購方可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併或於聯營公司或共同控制實體投資之成本的差額，即時於損益確認。

於期內出售現金產生單位、聯營公司或共同控制實體，計算出售損益時會計及所收購商譽。

(g) 其他股本證券投資

貴集團投資股本證券(於聯營公司及共同控制實體的投資除外)的政策如下：

除非可運用僅包括公開市場數據的估值技術變數能更準確地估計公平值，否則股本證券投資首先按成本(即成交價)入賬。成本包括交易應佔成本，惟不包括下文所述者。

在活躍市場中無市場報價且無法準確計量公平值的股本證券投資其後按成本扣除減值虧損於合併資產負債表入賬(見附註2(k))。

該等投資於 貴集團承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／撤銷確認。

(h) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益(見附註2(j))持有用作賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇。

投資物業於資產負債表按公平值列賬。投資物業的公平值增減或報廢或出售所產生的任何收益或虧損均於損益中確認。投資物業的租金收入根據附註2(u)(ii)所述方式計算。

倘 貴集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，則該物業權益會按個別物業分類並視為投資物業入賬。任何已列為投資物業的物業權益視為按融資租約(見附註2(j))持有入賬，所應用的會計政策與根據融資租約租用的投資物業相同。租金付款按附註2(j)所述方式計算。

建造或開發作未來投資物業的物業分類為在建投資物業，並以成本減任何減值虧損列賬，直至建設或開發完成時，再重新分類為按公平值列賬的投資物業。相關物業於該日的公平值與過往賬面值的差額於損益確認。

(i) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(k))列賬。

- 其賬面值可於租約開始時與租賃土地的公平值分開計算(見附註2(j))的位於租賃土地上持作自用的樓宇；及
- 廠房及設備的其他項目。

自建物業、廠房及設備項目成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目與修復項目所在地盤的初步估計成本(如有關)以及適當比例的生產開支與借貸成本(見附註2(w))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損為估計出售所得款項淨額與資產賬面值的差額，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在下列估計可使用年期內按物業、廠房及設備項目的成本扣除估計剩餘價值(如有)計算：

- 位於租賃土地持作自用的樓宇於尚餘租期或估計可用年期之較短期間(不得超過落成日期起計30年)內折舊
- 傢俬、裝置及設備 5至10年
- 汽車 5年

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本會合理分配至各部份，而每部份須分開折舊。須每年檢討資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)。

倘貴集團可能獲得物業、廠房及設備項目日後產生的經濟利益，且可準確計量有關項目成本，則有關該項目已確認的其後開支會計入資產賬面值。所有其他開支會於支付費用時於損益確認。

(j) 租賃資產

倘貴集團決定根據由一項或多項交易組成的安排於協定期內轉讓特定資產使用權以

換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租約，此乃根據有關安排性質評估而定，而不論有關安排是否合法形式的租約。

(i) 貴集團所租用資產的分類

貴集團根據租約持有而絕大部份所有權風險與回報已轉讓予 貴集團的資產列作根據融資租約持有的資產。未將絕大部份所有權風險與回報轉讓予 貴集團的租約則列作經營租約，惟以下各項除外：

- 根據經營租約持有的物業，若符合投資物業的定義，則各自分類為投資物業；若分類為投資物業，則當作根據融資租約持有的物業入賬（見附註2(h)）；及
- 根據經營租約持作自用的土地，倘其公平值於租約開始時不能與土地上蓋樓宇之公平值分開計算，則按根據融資租約持有的土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租約持有除外。就此而言，租約開始的時間為 貴集團首次訂立租約，或自先前承租者接收租約，或該等樓宇興建之日（以較後者為準）。

(ii) 經營租金支出

如 貴集團使用根據經營租約持有的資產，則根據租約支付的款項會在租期內的會計期間的損益中分期等額支銷，惟倘有其他能更清楚反映租賃資產所產生收益模式的入賬方式則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為淨租金付款總額一部份。或然租金於所涉會計期間的損益扣除。

收購根據經營租約持有的土地的成本於租期內按直線法攤銷，惟列作投資物業（見附註2(h)）或持作發展待售物業（見附註2(l)(i)）除外。

(k) 資產減值

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值

貴集團於各結算日審閱按成本或攤銷成本入賬的股本證券投資（不包括於聯營公司及共同控制實體的投資（見附註2(k)(ii)））與即期應收款項，以釐定是否有客觀減值跡象。客觀減值跡象包括 貴集團發現有關一項或多項下列虧損事件的顯著資料：

- 債務人有重大財務困難；

- 違反合約，例如拖欠利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大轉變對債務人有不利影響；及
- 任何權益工具投資的公平值大幅或持續跌至低於其成本。

倘有任何該等跡象出現，則減值虧損會按下列方式釐定及確認：

- 按成本入賬的無報價股本證券的減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量（倘貼現影響重大，則以同類金融資產的現有市場回報率貼現）之間的差額計算。股本證券的減值虧損不可撥回。
- 按攤銷成本入賬的貿易及其他即期應收款項與其他金融資產的減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值（倘貼現影響重大，則以金融資產的原有實際利率（即於首次確認該等資產時計算的實際利率）貼現）之間的差額計算。如按攤銷成本列賬的金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況等，且並無個別評估為減值，則有關資產會整體進行評估。整體評估有否減值的金融資產的未來現金流量乃按與該組資產具有類似信貸風險特徵的資產虧損紀錄計算。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少可與確認減值虧損後發生的事件客觀相關，則減值虧損會透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產賬面值超出其於過往年間倘無確認減值虧損而應有的賬面值。

- 可供出售證券已直接於權益確認的累計虧損會自權益扣除，並於損益內確認。於損益確認的累計虧損金額為收購成本（扣除任何本金還款及攤銷）與即期公平值的差額再扣減先前於損益確認之相關資產減值虧損。

減值虧損於有關可供出售證券的損益內確認，且不會自損益撥回。其後有關資產之公平值增加直接於權益確認。

倘其後可供出售證券公平值的增加客觀與減值虧損確認後發生的事件相關，則會撥回有關減值虧損。於此情況下，減值虧損撥回會於損益內確認。

除計入貿易及其他應收款項的應收貿易賬款及應收票據(視為不肯定可否收回而非不可收回)外，減值虧損會自相關資產直接撇銷，因此呆賬的減值虧損會於撥備賬記錄。倘貴集團確認不可能收回應收賬款，有關款項會視為不可收回，並自應收貿易賬款及應收票據中直接撇銷，且會撥回在撥備賬中有關該債務的任何金額。先前自撥備賬扣除的可收回金額自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及先前直接撇銷的其他可收回金額均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

貴集團於各結算日審閱內部及外界資料，以確定下列資產有否減值跡象，或(倘為商譽)先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 列作根據經營租約持有之租賃土地的預付利息；
- 於聯營公司及共同控制實體的投資；及
- 商譽。

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。此外，對於商譽，不論有否減值跡象，亦會每年估計其可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其淨售價或使用價值的較高者。在評估使用價值時，會按可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最基本資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會首先分配至減少該現金產生單位(或該組單位)所獲分配之商譽的賬面值，其後按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不可減至低於其公平值扣減出售成本或使用價值(如能釐定)。

一 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，倘用作計算可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。有關商譽的減值虧損不可撥回。

所撥回的減值虧損僅限於去年並未確認減值虧損時應有的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回年度計入損益。

(l) 存貨

與物業發展活動有關的存貨歸類為流動資產，並按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。成本或可變現淨值按下列方式釐定：

(i) 持作未來開發及持作待售的在建物業

持作未來開發及持作待售的在建物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例生產成本及借貸成本（見附註2(w)）。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

(ii) 持作待售的已竣工物業

由貴集團開發的已竣工物業的成本按未售出物業應佔該發展項目總開發成本的部份釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所涉成本。

持作待售的已竣工物業成本包括所有採購成本、加工成本及其他使物業達至現時地點及狀態所涉成本。

(m) 建築合約

合約收益的會計政策載於附註2(u)(iii)。倘能準確估計建築合約的結果，則合約成本於結算日按合約完成進度確認為開支。如總合約成本可能超出總合約收益，則預期虧損即時確認為開支。倘無法準確估計建築合約的結果，則合約成本於所涉期間確認為開支。

於結算日的工程合約按所涉成本淨額加已確認溢利再減已確認虧損及進度款項，於資產負債表入賬列為「應收合約工程客戶款項總額」(作為資產)或「應付合約工程客戶款項總額」(作為負債)(視情況而定)。客戶尚未支付的進度款項於資產負債表入賬列為「貿易及其他應收款項」。於有關工程完工前收取的款項於資產負債表入賬列為「已收墊款」(作為負債)。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首先按公平值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備入賬(見附註2(k))，惟倘應收款項為關連人士提供的無固定還款期免息貸款或其貼現影響並不重大，則應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(o) 計息借貸

計息借貸首先按公平值減應佔交易成本確認，其後按攤銷成本列賬，成本與贖回價值的任何差額(連同任何應付利息及費用)於貸款期內以實際利率法於損益確認。

(p) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項首先按公平值確認。除根據附註2(t)(i)計算的財務擔保負債外，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(q) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及於購入後三個月內到期的可隨時變現為已知現金數額及無重大價值波動風險的高流動性短期投資。編製合併現金流量表時，須應要求償還的銀行透支屬於 貴集團現金管理一部份，亦入賬列為現金及現金等價物。

(r) 僱員福利

(i) 薪金、工資、年度花紅、有薪年假、非貨幣福利及員工福利的成本於 貴集團僱

員提供相關服務年度入賬。當延期支付或清償該等成本而影響重大時，該等金額按現值列賬。

- (ii) 根據中國有關勞工規則及法規與香港強制性公積金計劃條例向相關地方界定供款退休計劃作出的供款於支付時在合併收益表確認為開支，惟已計入持作待售的在建物業但未確認為開支的款項除外。

(s) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減。即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減於損益確認，惟有關直接於權益所確認項目的即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減則於權益確認。

即期稅項為須就年內應課稅收入按結算日已生效或實質生效的稅率計算的預期應付稅項，並按過往期間的應付稅項調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即編製財務報告所用的資產及負債賬面值與稅基之差額。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於有未來應課稅溢利可供相關資產抵銷時確認。可支持確認來自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟該等差額須與相同稅務機關及相同課稅公司有關，並預期於撥回可扣稅差額的同一期間或來自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否容許確認來自未動用稅務虧損及抵免的遞延稅項資產時，會採用相同標準，即倘該等差額與同一稅務機關及同一課稅公司有關，並預期在可動用稅務虧損或抵免的期間內撥回，方會動用。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為因不可扣稅商譽產生的暫時差額、首次確認不會影響會計溢利及應課稅溢利的資產或負債(惟不可屬於企業合併)以及有關於附屬公司投資的暫時差額(倘為應課稅差額，則貴集團可控制撥回的時間，且在可見未來不大可能撥回差額；倘為可扣稅差額，則僅為可能在日後撥回差額)。

已確認的遞延稅項金額乃按資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，以於結算日已頒佈或大致頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不會貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日審閱，並會減少至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠為止。該等減少金額會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，並不會對銷。倘 貴集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項負債方可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項資產：

- 倘為即期稅項資產及負債， 貴集團計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一課稅公司；或
 - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間按淨額或同時變現即期稅項資產與清償本期稅項負債的不同課稅公司。

(t) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)為擔保受益人(「持有人」)就特定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款所招致損失賠償特定款項的合約。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能準確估計)首先確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的本集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於首次確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

首先確認為遞延收入的擔保款額在擔保年期內於損益列為已發出的財務擔保的收入攤銷。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保向貴集團發出催繳通知；及(ii)向貴集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬之貿易及其他應付款項金額(即首次確認的金額)減累計攤銷，則根據附註2(t)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當貴集團因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為履行該責任而耗損經濟利益，並可準確估計時，則須就未能確定時間或金額的負債計提撥備。倘金額涉及重大時間價值，則有關撥備按預計履行責任所需支出的現值列賬。

倘不大可能需要耗損經濟利益，或其金額未能準確預測，則須披露有關責任為或然負債，惟不可能耗損經濟利益者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟不可能耗損經濟利益者除外。

(u) 收益確認

倘貴集團可能獲得經濟利益，且收益及成本(如適用)能準確計量，則按下列方式於損益確認收益：

(i) 物業銷售

銷售持作待售物業所得收益於訂立買賣協議或物業落成時(以較後者為準)且能共同合理保證有關應收款項可以收回，而物業的重大風險及回報轉讓予買方時確認。當本集團、有關物業之承建商、設計公司、測量公司及監測公司簽署聯合檢察報告後，物業視為已落成。當本集團再無權購回物業，將會確認擁有購回條款的物業銷售所得收入。銷售物業收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何營業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款會計入資產負債表的預收賬款。

(ii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入於相關租期內於損益分期等額確認，惟倘有其他方法能更清楚地反映使用租賃資產所得收益的模式則除外。租金優惠於損益確認為淨應

收租金總額一部份。或然租金於所涉會計期間確認為收入。經營租金收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項。

(iii) 合約收益

倘能準確估計建築合約的結果，則成本加合約所得收益會參考期內所涉可收回成本另加總費用的適當比例(按截至確認當日所涉成本佔估計合約總成本之比例計算)確認。

倘無法準確估計建築合約的結果，則僅會就可收回的合約所涉成本確認收益。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(v) 股息收入

於股本證券投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。

(vi) 特許權收入

特許權收入於有關特許權有效期所涉期間於損益賬分期等額確認。

(vii) 政府補助金

倘可合理保證可收取政府補助金且 貴集團可符合有關條件，則政府補助金會首先於合併資產負債表確認。補償 貴集團於過往期間所涉開支的政府補助金於相關開支所涉期間確認為收入。

(v) 外幣換算

期內的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。滙兌盈虧於損益確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債使用交易日的匯率換算。以外幣計值而以

公平值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公平值當日適用的滙率換算。

海外業務的業績按與交易日滙率相若的滙率換算為人民幣。資產負債表項目按結算日的滙率換算為人民幣。由此產生的滙兌差額直接於權益獨立確認。

出售海外業務時，於權益確認與該海外業務相關的累計滙兌差額會計入出售損益。

(w) 借貸成本

借貸成本於所涉期間在損益支銷，惟撥作需要相當長時間方可作擬定用途或銷售之資產的收購、建設或生產直接相關成本者除外。

當開始支付有關合資格資產的開支、涉及借貸成本及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時開始將借貸成本撥作該資產成本一部份。於令合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部份活動中止或完成時，將會暫停或不再將借貸成本撥作成本。

(x) 關連人士

在本財務資料中，倘任何人士符合以下條件，則視為 貴集團的關連人士：

- (i) 該人士能直接或間接透過一間或多間中介機構控制 貴集團，或對 貴集團的財務及經營決策有重大影響力，或與他人共同控制 貴集團；
- (ii) 貴集團及該名人士受共同控制；
- (iii) 該人士為 貴集團的聯營公司或 貴集團為合營夥伴的合營公司；
- (iv) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員或其親屬，或受該等人士控制、共同控制或重大影響的公司；
- (v) 該人士為第(i)項所述人士的親屬或受該等人士控制、共同控制或重大影響的公司；或
- (vi) 該人士乃為 貴集團或屬 貴集團關連人士的任何公司僱員福利而設的離職後福利計劃。

任何個別人士的親屬為與該公司交易時預期可能影響該個別人士或受該個別人士影響的家族成員。

(y) 分部報告

分部指 貴集團內可明顯區分的組成部份，負責提供有別於其他分部的項目或服務(業務分部)，或於特定經濟環境中提供項目或服務(地區分部)，而各分部的風險及回報有異。

根據 貴集團的內部財務呈報方式， 貴集團選擇以業務分部資料作為本財務資料的主要呈報方式，而地區分部資料為次要呈報方式。

分部收益、開支、業績、資產及負債包括分部直接相關的項目以及合理分配至分部之項目。計算時分部收益、開支、資產及負債並未計及集團內公司間結餘，而集團內公司間交易會於合併入賬時對銷，惟屬於同一分部的集團內公司間結餘及交易除外。分部間價格會按與其他外界人士獲提供的相若條款釐定。

分部資本開支為期內收購預期於超過一個期間使用的分部資產(有形及無形)涉及的總成本。

未分配項目主要包括金融及企業資產、計息貸款及借貸、稅項結餘、企業及財務開支。

3 分部報告

分部資料按 貴集團的業務及地區分部呈列。由於業務分部資料與 貴集團內部財務報告關係較大，故選用為主要呈報方式。由於 貴集團大部份業務於中國經營，故並無呈列 貴集團的地區分部。

業務分部

貴集團由以下主要業務分部組成：

- 物業發展：開發及銷售住宅與商業物業
- 物業租賃：商業物業、學校及幼稚園租賃
- 承辦工程：為外界客戶建設住宅物業

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額.....	<u>1,090,811</u>	<u>5,213</u>	<u>1,096,024</u>
分部業績.....	217,444	4,898	222,342
未分配收入及開支.....			(98,879)
經營溢利.....			123,463
分佔共同控制實體虧損.....	(161)	—	(161)
財務成本.....			(44,546)
除投資物業公平值增加及 所得稅前溢利.....			78,756
投資物業公平值增加.....	—	21,126	21,126
除稅前溢利.....			99,882
所得稅.....			(50,390)
年度溢利.....			<u>49,492</u>
分部資產.....	1,687,883	240,984	1,928,867
共同控制實體權益.....	23,643	—	23,643
未分配.....			529,396
			<u>2,481,906</u>
分部負債.....	1,258,668	—	1,258,668
未分配.....			1,022,239
			<u>2,280,907</u>
折舊及攤銷.....	<u>3,433</u>	—	3,433
資本開支.....	<u>8,669</u>	<u>11,246</u>	<u>19,915</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業租賃	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額.....	1,250,449	10,816	1,261,265
分部業績.....	318,195	10,501	328,696
未分配收入及開支.....			(109,721)
經營溢利.....			218,975
分佔共同控制實體虧損.....	635	—	635
財務成本.....			(59,053)
除投資物業公平值增加及 所得稅前溢利.....			160,557
投資物業公平值增加.....	—	25,089	25,089
除稅前溢利.....			185,646
所得稅.....			(52,891)
年度溢利.....			132,755
分部資產.....	3,061,894	282,308	3,344,202
共同控制實體權益.....	24,278	—	24,278
未分配.....			470,084
			3,838,564
分部負債.....	1,785,218	—	1,785,218
未分配.....			1,243,230
			3,028,448
折舊及攤銷.....	5,218	—	5,218
資本開支.....	23,342	16,235	39,577
商譽減值虧損.....			7,771

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業租賃	承辦工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額.....	1,662,966	17,664	141,033	1,821,663
分部業績.....	490,516	17,349	5,424	513,289
未分配收入及開支.....				(170,117)
經營溢利.....				343,172
分佔共同控制實體虧損.....	(262)	—	—	(262)
分佔聯營公司虧損.....				(2,315)
財務成本.....				(48,873)
除投資物業公平值增加及 所得稅前溢利.....				291,722
投資物業公平值增加.....	—	13,823	—	13,823
除稅前溢利.....				305,545
所得稅.....				(134,977)
年度溢利.....				170,568
分部資產.....	4,167,746	277,253	8,501	4,453,500
聯營公司權益.....				25,285
未分配.....				1,079,737
				5,558,522
分部負債.....	2,138,274	315	—	2,138,589
未分配.....				1,945,132
				4,083,721
折舊及攤銷.....	9,080	—	—	9,080
資本開支.....	29,547	26,210	—	55,757

4 其他收益及(虧損)/收入淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收益			
物業管理費	5,783	4,776	—
利息收入	5,954	11,603	19,000
政府津貼 [#]	3,582	10,375	2,412
非上市股本證券的股息收入	327	—	1,297
特許權收入	2,200	—	—
	<u>17,846</u>	<u>26,754</u>	<u>22,709</u>

政府津貼指於有關期間地方政府為鼓勵相關地區發展而給予 貴集團若干附屬公司的退稅。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他(虧損)/收入淨額			
出售附屬公司收益*	—	12,277	—
出售物業、廠房及設備 (虧損)/收益	(244)	(1,618)	17
外匯虧損淨額	(284)	(1,729)	(1,695)
來自客戶的賠償金	—	—	2,532
	<u>(528)</u>	<u>8,930</u>	<u>854</u>

* 截至二零零六年十二月三十一日止年度的出售附屬公司所得收益是來自二零零六年八月十日出售本集團所持全部建業物業管理權益。

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)以下各項：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(a) 財務成本：			
銀行貸款利息	29,619	41,574	66,445
其他貸款利息	25,639	44,798	37,773
客戶墊款利息(附註24)	5,090	12,957	18,758
其他附屬借貸成本	683	3,455	3,897
	<u>61,031</u>	<u>102,784</u>	<u>126,873</u>
減：撥作成本之 借貸成本	(16,485)	(43,731)	(78,000)
	<u>44,546</u>	<u>59,053</u>	<u>48,873</u>

於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度，借貸成本分別按每年5.31%至12%及5.31%至15.7%、5.31%至15.7%資本化。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
(b) 僱員成本：			
工資、薪金及其他			
僱員成本	14,274	25,651	64,022
包括：			
退休計劃供款	442	910	3,018

貴集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。貴集團的附屬公司乃按地方市政府同意的若干平均僱員工資百分比向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

貴集團亦向所有香港合資格僱員提供強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強制性公積金計劃條例及有關規定，貴集團及其僱員均須按相關僱員有關收入的5%（以月薪20,000港元為上限）作出供款。

除上述年度供款外，貴集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
(c) 其他項目：			
折舊及攤銷	3,433	5,218	9,080
商譽減值虧損	—	7,771	—
核數師酬金	295	326	593
已售物業成本	873,367	932,254	1,172,450
有關物業的經營			
租金費用	300	487	832
租金收入	(5,213)	(10,816)	(17,664)
減：直接開支#	315	315	315
	(4,898)	(10,501)	(17,349)
計入租金收入的或然租金	—	—	(380)

直接開支指有關分租物業的經營租金費用及管理費開支。

6 合併收益表內的所得稅

(a) 合併收益表內的所得稅為：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
即期稅項			
一年內中國企業所得稅撥備 (附註25(a))	33,873	49,975	107,915
— 中國土地增值稅 (附註25(a))	14,008	14,311	53,132
	<u>47,881</u>	<u>64,286</u>	<u>161,047</u>
遞延稅項			
— 投資物業重估	6,972	8,279	3,456
— 稅項虧損	(4,463)	(19,674)	(28,103)
— 中國稅率改變對遞延 稅項期初結餘的影響	—	—	(1,423)
	<u>2,509</u>	<u>(11,395)</u>	<u>(26,070)</u>
	<u>50,390</u>	<u>52,891</u>	<u>134,977</u>

根據開曼群島的規則及法規，貴公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。

由於貴集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港所得稅作出撥備。

(i) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

根據有關中國稅項法規，貴集團若干附屬公司須就視作溢利(即收益10%至14%)按核定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的33%。貴集團其他中國附屬公司毋須按核定徵收法繳稅，而須按有關年度的估計應課稅溢利33%稅率繳付企業所得稅。倘附屬公司的企業所得稅按查賬徵收法計算，則貴集團於截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度的估計企業所得稅分別增加約人民幣6,770,000元、人民幣23,845,000元及人民幣30,533,000元。

根據第十屆全國人民代表大會(「全國人大」)常務委員會於二零零七年三月十六日通過的所得稅法，企業所得稅自二零零八年一月一日起調整至25%。因此，相關遞延稅項資產及負債已按新稅率25%計算。

(ii) 土地增值稅(「土地增值稅」)

根據一九九四年一月一日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。

貴集團若干附屬公司須根據核定徵收法按收益0.7%至3.5%繳納土地增值稅。倘該等附屬公司的土地增值稅乃根據暫行條例實施細則的計算方法計算，則截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度，貴集團土地增值稅的估計額外開支分別約人民幣6,370,000元、人民幣39,142,000元及人民幣43,857,000元。

倘所有中國附屬公司的企業所得稅及土地增值稅分別按查賬徵收法及暫行條例實施細則的計算方法計算，則截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度，貴集團企業所得稅及土地增值稅的額外開支總額分別為人民幣11,038,000元、人民幣50,070,000元及人民幣59,917,000元。

(iii) 預扣稅

根據二零零七年三月十六日通過的新稅法，就向外企投資者所宣派來自中國的股息徵收預扣稅10%，自二零零八年一月一日起生效。倘中國與外企投資者訂有稅務優惠安排，則採用較低的預扣稅。二零零八年二月二十二日，稅務局頒佈的財稅(2008)第1號表明，截至二零零七年十二月三十一日，來自保留溢利的所宣派且滙出中國的股息獲豁免預扣稅。

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利的對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
除稅前溢利	99,882	185,646	305,545
按稅率33%計算的除稅前溢利的 應課稅項	32,961	61,263	100,830
貴集團旗下附屬公司的 稅率差額	—	369	6,339
毋須課稅收入的稅項影響	(108)	(5,130)	(759)
不可扣稅開支的稅項影響	13,780	8,451	20,709
採用核定徵收法的稅項影響	(6,770)	(23,845)	(30,533)
未確認之未動用稅項虧損的 稅項影響	1,142	2,195	4,214
中國稅率變更對期初遞延稅項 結餘的影響	—	—	(1,423)
土地增值稅	14,008	14,311	53,132
土地增值稅的稅項影響	(4,623)	(4,723)	(17,532)
實際稅項開支	50,390	52,891	134,977

7 股息

於有關期間應付 貴公司權益持有人的股息：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年內已宣派的股息	44,000	20,000	76,612

於有關期間， 貴公司概無批准及宣派任何股息。

於有關期間的股息指建業中國及昇熹控股向彼等權益持有人宣派的股息。二零零五年的股息以紅股方式宣派（見附註26(a)(i)）。由於有關股息數目及股息率的資料對本報告並無重大意義，故並無呈列相關資料。

於二零零八年五月六日，昇熹控股向權益持有人宣派股息人民幣152,000,000元。股息會於 貴公司在聯交所上市前悉數派付。

8 每股基本盈利

如招股章程附錄七「本公司及本公司的附屬公司的其他資料」一節「全體股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案」分節所述，截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度的每股基本盈利，乃根據 貴公司權益持有人應佔溢利分別人民幣55,183,000元、人民幣141,013,000元及人民幣164,988,000元以及本公司股份在聯交所上市日期建議已發行2,000,000,000股普通股計算，猶如該等股份於整個有關期間尚未發行。

於整個有關期間， 貴公司概無任何具有潛在攤薄影響的股份。

9 董事酬金

於有關期間的董事酬金詳情如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零五年					
十二月三十一日					
止年度					
執行董事					
胡葆森.....	—	72	—	—	72
王天也.....	—	—	—	—	—
閔穎春.....	—	126	—	—	126
非執行董事					
林明彥.....	—	—	—	—	—
廖茸桐.....	—	—	—	—	—
李樺.....	—	—	—	—	—
合計.....	—	198	—	—	198
截至二零零六年					
十二月三十一日					
止年度					
執行董事					
胡葆森.....	—	997	4	—	1,001
王天也.....	—	1,600	4	—	1,604
閔穎春.....	—	180	4	—	184
非執行董事					
林明彥.....	—	—	—	—	—
廖茸桐.....	—	—	—	—	—
李樺.....	—	77	4	—	81
合計.....	—	2,854	16	—	2,870
截至二零零七年					
十二月三十一日					
止年度					
執行董事					
胡葆森.....	—	3,119	12	—	3,131
王天也.....	—	1,996	12	—	2,008
閔穎春.....	—	350	3	—	353
非執行董事					
林明彥.....	—	96	—	—	96
廖茸桐.....	—	96	—	—	96
李樺.....	—	249	12	—	261
合計.....	—	5,906	39	—	5,945

於有關期間，貴公司並無向董事支付任何酬金作為加盟貴集團或加入貴集團後的獎金或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。由於獨立非執行董事乃於有關期間後獲委任，故於有關期間概無向獨立非執行董事支付任何酬金。

10 最高薪人士

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止各年度，五名最高薪人士中的董事及非董事人數如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
董事.....	2	3	2
非董事.....	3	2	3
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

董事酬金載於附註9。有關其餘最高薪人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益.....	742	452	1,830
酌情花紅.....	86	—	—
退休計劃供款.....	11	4	10
	<u>839</u>	<u>456</u>	<u>1,840</u>

截至二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度各年，最高薪人士中的非董事人士酬金介乎零至人民幣1,000,000元。

於有關期間，貴公司並無向五名最高薪人士支付任何酬金作為加盟貴集團或加入貴集團後的獎金或作為離職補償。

11 物業、廠房及設備

	根據經營 租約持有 自用的租賃 土地權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
二零零五年一月一日	14,733	51,411	17,436	6,831	5,920	96,331
添置	3,474	—	863	2,178	2,154	8,669
出售	—	—	—	(294)	—	(294)
二零零五年十二月三十一日	18,207	51,411	18,299	8,715	8,074	104,706
累計折舊及攤銷：						
二零零五年一月一日	1,287	19,351	—	2,262	2,811	25,711
年內支出	270	1,159	—	1,188	816	3,433
出售時撥回	—	—	—	(50)	—	(50)
二零零五年十二月三十一日	1,557	20,510	—	3,400	3,627	29,094
賬面淨值：						
二零零五年十二月三十一日	16,650	30,901	18,299	5,315	4,447	75,612
成本：						
二零零六年一月一日	18,207	51,411	18,299	8,715	8,074	104,706
添置	134	—	18,288	1,380	3,540	23,342
透過收購附屬公司添置	—	—	—	146	—	146
轉讓	—	14,315	(14,315)	—	—	—
出售	—	(3,979)	—	(73)	(106)	(4,158)
出售附屬公司時出售	—	—	—	(765)	(499)	(1,264)
二零零六年十二月三十一日	18,341	61,747	22,272	9,403	11,009	122,772
累計折舊及攤銷：						
二零零六年一月一日	1,557	20,510	—	3,400	3,627	29,094
年內支出	342	1,964	—	1,388	1,524	5,218
出售時撥回	—	(1,595)	—	(41)	(22)	(1,658)
於出售附屬公司時出售	—	—	—	(330)	(424)	(754)
二零零六年十二月三十一日	1,899	20,879	—	4,417	4,705	31,900
賬面淨值：						
二零零六年十二月三十一日	16,442	40,868	22,272	4,986	6,304	90,872

	根據經營租約持有自用的租賃土地權益					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元	
成本：						
二零零七年一月一日	18,341	61,747	22,272	9,403	11,009	122,772
添置	885	—	25,360	2,011	1,291	29,547
透過收購附屬公司添置	—	—	—	33	91	124
自投資物業轉撥	—	43,900	—	—	—	43,900
出售	—	—	—	(1,289)	(98)	(1,387)
二零零七年十二月三十一日	19,226	105,647	47,632	10,158	12,293	194,956
累計折舊及攤銷：						
二零零七年一月一日	1,899	20,879	—	4,417	4,705	31,900
年內支出	936	4,769	—	1,568	1,807	9,080
出售時撥回	—	—	—	(1,091)	(17)	(1,108)
二零零七年十二月三十一日	2,835	25,648	—	4,894	6,495	39,872
賬面淨值：						
二零零七年十二月三十一日	16,391	79,999	47,632	5,264	5,798	155,084

(a) 租賃土地賬面值分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
在中國，所持租期為：			
— 10至50年	7,505	7,449	7,441
— 超過50年	9,145	8,993	8,950
	16,650	16,442	16,391

12 投資物業

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	191,700	227,100	274,150
公平值增加	21,126	25,089	13,823
添置	—	—	2,527
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	(43,900)
自在建投資物業轉撥	14,274	21,961	—
於十二月三十一日	227,100	274,150	246,600

(a) 投資物業的估值基準

貴集團所有投資物業在二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的人員根據公開市值(並參考淨租金收入計算,並就重續租約潛在收入作出調整)重估。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的有關人員為香港測量師學會會員,並曾於近期評估同類地點及類別物業。

(b) 投資物業公平值分析如下:

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
在中國,所持租期為:			
— 10至50年	77,900	84,900	88,500
— 超過50年	149,200	189,250	158,100
	<u>227,100</u>	<u>274,150</u>	<u>246,600</u>

(c) 根據經營租約出租的投資物業

貴集團根據經營租約出租投資物業,租約均為期一至十二年,可於屆滿後選擇續租,並會重新協商所有條款。其中一項租約包括或然租金,乃根據租戶營業額指定百分比計算。

貴集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下:

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	—	1,440	1,440
一年後但五年內	—	5,976	6,096
五年後	—	6,384	5,100
	<u>—</u>	<u>13,800</u>	<u>12,636</u>

(d) 投資物業抵押

貴集團若干投資物業已抵押予銀行作為 貴集團的銀行貸款擔保。詳情載於附註21。

13 在建投資物業

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	8,754	5,726	—
添置	11,246	16,235	23,683
轉撥至投資物業	(14,274)	(21,961)	—
於十二月三十一日	<u>5,726</u>	<u>—</u>	<u>23,683</u>

(a) 在建投資物業賬面值分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，所持租期為：			
— 超過50年	<u>5,726</u>	<u>—</u>	<u>23,683</u>

(b) 計入在建投資物業的租賃土地賬面值分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，所持租期為：			
— 超過50年	<u>2,025</u>	<u>—</u>	<u>5,856</u>

14 聯營公司權益

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,285</u>

於二零零七年八月二十七日，貴集團與獨立第三方訂立協議，免費收購聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司(「聖安德魯斯鄭州」)的40%權益。貴集團於二零零七年十月二十二日向聖安德魯斯鄭州注資人民幣27,600,000元。

貴集團於聯營公司的權益如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點 及日期	實繳資本	貴集團應佔權益百分比			主要業務
			十二月三十一日			
			二零零五年	二零零六年	二零零七年	
聖安德魯斯鄭州	中國河南 二零零三年 十一月 二十四日	人民幣 69,000,000元	不適用	不適用	40%	提供高爾夫 球設施

聯營公司的財務資料概況如下：

	資產	負債	權益	收益	虧損
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零七年					
100%	63,278	(66)	63,212	—	(5,788)
貴集團有效權益	25,311	(26)	25,285	—	(2,315)

15 共同控制實體權益

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	23,643	24,278	—

貴集團於共同控制實體的權益詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點 及日期	實繳資本	貴集團應佔權益百分比			主要業務
			十二月三十一日			
			二零零五年	二零零六年	二零零七年	
建業中原	中國河南 一九九二年 十二月 二十六日	人民幣 50,000,000元	50%	50%	不適用	物業發展

於二零零七年十二月七日，貴集團收購貴集團前共同控制實體建業中原餘下的50%權益，現金總代價為人民幣43,450,000元。收購完成後，建業中原成為貴集團的全資附屬公司。

共同控制實體的財務資料概要 — 貴集團的實際權益：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產	542	553	—
流動資產	47,995	23,876	—
流動負債	(24,894)	(151)	—
資產淨值	<u>23,643</u>	<u>24,278</u>	<u>—</u>
收入	583	6,915	349
開支	(792)	(6,053)	(676)
所得稅	48	(227)	65
年內(虧損)/溢利	<u>(161)</u>	<u>635</u>	<u>(262)</u>

16 其他金融資產

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本			
— 中國	<u>27,941</u>	<u>20,400</u>	<u>15,400</u>

貴集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於各結算日按成本入賬。於各結算日，貴集團所持非上市股本證券的權益如下：

	貴集團應佔權益百分比		
	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
河南天明置業有限公司	10%	5%	—
China Urban Realty Association Investment Management (Shanghai) Company Limited.	8.6%	8.6%	8.6%
鄭州聯合置業有限公司	6.3%	6.3%	6.3%
河南建業休閒娛樂有限公司	10%	—	—
河南建業教育產業有限公司	10%	—	—

17 存貨

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
持作未來開發及在建 待售物業	762,751	1,195,557	2,709,400
持作待售的已竣工物業	306,315	794,599	635,070
	<u>1,069,066</u>	<u>1,990,156</u>	<u>3,344,470</u>

(a) 貴集團若干持作未來開發及在建待售物業已抵押予銀行作為 貴集團的銀行貸款擔保。詳情載於附註21。

(b) 預期超過一年後方可收回的持作未來發展物業及在建待售物業的金額分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
持作未來開發及在建 待售物業	<u>111,037</u>	<u>139,484</u>	<u>1,663,139</u>

(c) 計入持作未來開發及在建待售物業及持作待售的已竣工物業的租賃土地賬面值分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
在中國，所持租期為：			
— 10至50年	49,156	49,156	49,156
— 超過50年	345,450	738,573	1,581,370
	<u>394,606</u>	<u>787,729</u>	<u>1,630,526</u>

(d) 貴集團暫時根據經營租約出租若干持作待售的已竣工物業，租約初步為期二十年。租約不含任何或然租金。 貴集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
1年內	—	—	9,019
1年至5年	—	—	34,271
5年後	—	—	133,706
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>176,996</u>

董事確認 貴集團計劃出售該等物業及相關租約。

18 貿易及其他應收款項

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收票據.....	11,300	390	9,409
貿易應收款項(附註(a)).....	47,351	79,787	26,530
其他應收款項、訂金及 預付款項(附註(b)).....	379,840	613,135	716,431
應收董事款項(附註(c)).....	46,145	1,351	46
應收關連公司款項(附註(d)).....	106,334	6,065	—
應收少數股東款項(附註(e)).....	35,621	—	—
應收合約工程客戶款項總額 (附註(f)).....	—	—	8,501
	<u>626,591</u>	<u>700,728</u>	<u>760,917</u>

附註：

(a) 於各結算日並非個別或共同視為減值的貿易應收賬項賬齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
即期或逾期1個月以下.....	30,875	59,435	18,061
逾期1至3個月.....	3,431	6,611	4,337
逾期3至6個月.....	2,517	3,177	815
逾期6個月至1年.....	3,058	7,868	626
逾期1年以上.....	7,470	2,696	2,691
	<u>47,351</u>	<u>79,787</u>	<u>26,530</u>

貴集團的信貸政策載於附註27(b)。

已到期但未減值的應收款項乃關於多名與本集團有良好紀錄的獨立債務人。

根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大轉變且結餘仍視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。 貴集團並無將該等結餘抵押，惟附註29所載有抵押貸款除外。

- (b) 於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，貴集團其他應收款項、訂金及預付款項包括租賃土地款項及預付款項分別人民幣261,372,000元、人民幣552,374,000元及人民幣460,208,000元。
- (c) 應收董事款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收董事款項的詳情如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
胡葆森先生	46,145	1,351	—
年內未償還款項的最高金額.....	46,145	46,145	1,351
王天也先生	—	—	46
年內未償還款項的最高金額.....	—	—	46

有關款項將於 貴公司股份在聯交所上市前償還。

- (d) 應收關連公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，並已於有關期間結清。
- (e) 應收少數股東款項為無抵押、免息及無固定還款期，並已於有關期間結清。
- (f) 各結算日承辦工程的應收客戶款項總額如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
所涉成本.....	—	—	135,609
已確認溢利	—	—	5,424
	—	—	141,033
減：進度款	—	—	(132,532)
	—	—	8,501

19 受限制銀行存款

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：			
— 物業銷售的按揭貸款.....	65,938	138,661	97,596
— 應付票據.....	185,402	227,812	217,005
— 銀行貸款(附註21(b)).....	—	—	190,000
	<u>251,340</u>	<u>366,473</u>	<u>504,601</u>

20 現金及現金等價物

合併資產負債表中的現金及現金等價物包括下列以 貴公司功能貨幣以外貨幣計值的款項：

	十二月三十一日		
	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元
港元.....	— 港元	166,467港元	41,189港元
美元.....	— 美元	11美元	154美元
	<u>—</u>	<u>177,478</u>	<u>41,343</u>

21 銀行貸款

(a) 於各結算日，銀行貸款的到期日如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
1年內.....	374,000	410,000	1,001,273
1年後但2年內.....	57,000	236,120	248,000
2年後但5年內.....	83,272	39,000	—
	<u>140,272</u>	<u>275,120</u>	<u>248,000</u>
	<u>514,272</u>	<u>685,120</u>	<u>1,249,273</u>

資產負債表的銀行借貸包括以下按非相關公司功能貨幣的貨幣計值的金額：

	十二月三十一日		
	二零零五年 千元	二零零六年 千元	二零零七年 千元
港元.....	— 港元	80,000港元	60,000港元
美元.....	— 美元	5,000美元	13,000美元
	<u>—</u>	<u>85,000</u>	<u>73,000</u>

(b) 於各結算日，銀行貸款的抵押情況如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
有抵押.....	329,272	605,120	1,052,273
無抵押.....	185,000	80,000	197,000
	<u>514,272</u>	<u>685,120</u>	<u>1,249,273</u>

於各結算日，用作銀行貸款抵押的貴集團資產分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
投資物業.....	151,800	165,500	172,600
持作未來開發及在建 待售物業.....	389,514	475,328	825,957
受限制銀行存款(附註19).....	—	—	190,000
	<u>541,314</u>	<u>640,828</u>	<u>1,188,557</u>

於二零零七年十二月三十一日，賬面值為人民幣150,282,000元的有抵押銀行貸款均由胡葆森先生擔保。該等擔保將於貴公司股份在聯交所上市前解除。

(c) 於各結算日的實際年利率介乎下列範圍：

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
銀行貸款.....	<u>5.31%–11.72%</u>	<u>5.58%–8.78%</u>	<u>5.59%–11.00%</u>

22 其他貸款

(a) 於各結算日，其他貸款的償還情況如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
1年內.....	111,254	116,146	—
1年後但2年內.....	96,148	68,000	109,130
2年後但5年內.....	128,598	139,547	27,300
	<u>224,746</u>	<u>207,547</u>	<u>136,430</u>
	<u>336,000</u>	<u>323,693</u>	<u>136,430</u>

(b) 於各結算日，銀行貸款的抵押情況如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
有抵押.....	142,030	201,090	136,430
無抵押.....	193,970	122,603	—
	<u>336,000</u>	<u>323,693</u>	<u>136,430</u>

於有關期間，貴集團與一間信託公司(中原信託投資有限公司，為貴集團獨立第三方)簽訂若干信託協議。根據該等信託協議，信託公司向下列附屬公司注入實繳資本，而相關股份的法定擁有權轉讓予該信託公司。另外，貴集團承諾於預先指定期間購回該等股份。信託公司無權從附屬公司獲得任何溢利分配，但可定期獲得定額收入。於有關期間，該等實繳資本分類為其他貸款。

於各結算日，涉及有關信託安排的附屬公司及信託公司注入的實繳資本概述如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
建業新鄉.....	16,490	10,920	—
建業河南.....	20,000	20,000	—
建業駐馬店.....	18,040	18,040	12,300
建業洛陽.....	—	84,130	84,130
	<u>54,530</u>	<u>133,090</u>	<u>96,430</u>

此外，於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，若干其他貸款由貴集團附屬公司的實繳股本作為抵押。

除上述者外，於二零零七年十二月三十一日，賬面值為人民幣40,000,000元的其他抵押貸款以貴集團所持若干物業的未來租金收入作抵押。於二零零七年十二月三十一日，預期未來租金收入為人民幣175,631,000元。

除於二零零五年十二月三十一日借自北京華聯商業貿易發展有限公司(與貴集團有業務關係的獨立第三方)賬面值為人民幣59,658,000元的免息貸款外，於各結算日的實際年利率介乎下列範圍：

	十二月三十一日		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
其他貸款.....	<u>7.00%-12.00%</u>	<u>7.00%-15.70%</u>	<u>6.30%-15.70%</u>

23 貿易及其他應付款項與應計費用

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應付票據.....	185,889	185,253	213,994
貿易應付款項(附註(a)).....	69,210	276,109	272,208
其他應付款項及應計費用.....	467,162	619,051	701,577
應付關連公司款項(附註(b)).....	—	9,594	336
應付少數股東款項(附註(c)).....	—	—	147,828
	<u>722,261</u>	<u>1,090,007</u>	<u>1,335,943</u>

於各結算日，貿易及其他應付款項與應計費用包括預期於一年後償還的款項分別人民幣2,997,000元、人民幣8,160,000元及人民幣29,118,000元。

(a) 於各結算日，計入貿易及其他應付款項與應計費用的貿易應付款項賬齡分析如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於1個月內到期或須應			
要求償還.....	66,213	267,949	243,090
於1年後到期.....	2,997	8,160	29,118
	<u>69,210</u>	<u>276,109</u>	<u>272,208</u>

(b) 關連公司應付結餘為應付 貴公司董事胡葆森先生所控制公司建業住宅集團有限公司(「建業住宅」)的款項，為無抵押、免息及無固定還款期。有關款項已於 貴公司股份在聯交所上市前償還。

(c) 應付少數股東款項為無抵押、免息及無固定還款期。

24 預收賬款

預收賬款指於有關期間自預售物業向買方收取的金額。根據與 貴集團物業買家訂立的若干協議， 貴集團同意自銷售協議簽訂當日起三年內，根據買方選擇以協定金額行使回購權為買方租回有關物業。因此，購回期屆滿前，相關銷售額不會於合併收益表確認。

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，與該等銷售有關的預付賬

款分別為人民幣184,880,000元、人民幣279,857,000元及人民幣279,857,000元。租回物業租金年率為7%至8%，而相關支出在合併收益表入賬列為財務成本(附註5(a))。

25 合併資產負債表內的所得稅

(a) 合併資產負債表內的即期稅項指：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<i>中國企業所得稅</i>			
一月一日.....	16,595	1,207	(5,778)
於合併收益表扣除(附註6(a)).....	33,873	49,975	107,915
已付稅項.....	(49,261)	(56,960)	(102,747)
十二月三十一日.....	1,207	(5,778)	(610)
<i>土地增值稅</i>			
一月一日.....	1,557	5,818	4,473
於合併收益表扣除(附註6(a)).....	14,008	14,311	53,132
已付稅項.....	(9,747)	(15,656)	(39,063)
十二月三十一日.....	5,818	4,473	18,542
合計.....	7,025	(1,305)	17,932
代表：			
應付稅項.....	20,986	25,890	53,135
預付稅項.....	(13,961)	(27,195)	(35,203)
	7,025	(1,305)	17,932

(b) 於合併資產負債表確認的遞延稅項(負債)/資產組成部份及年內變動如下：

	投資物業重估 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零五年一月一日.....	(15,170)	417	(14,753)
於合併收益表(扣除)/計入 (附註6(a)).....	(6,972)	4,463	(2,509)
二零零五年十二月三十一日.....	(22,142)	4,880	(17,262)
二零零六年一月一日.....	(22,142)	4,880	(17,262)
於合併收益表(扣除)/計入 (附註6(a)).....	(8,279)	19,674	11,395
二零零六年十二月三十一日.....	(30,421)	24,554	(5,867)
二零零七年一月一日.....	(30,421)	24,554	(5,867)
計入合併收益表(附註6(a)).....	3,919	22,151	26,070
增購附屬公司權益.....	(38,252)	972	(37,280)
二零零七年十二月三十一日.....	(64,754)	47,677	(17,077)

(c) 未確認的遞延稅項資產

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，由於不大可能在相關稅務司法權區及公司取得未來應課稅溢利以抵銷可動用虧損，因此並無就累計稅項虧損分別約人民幣18,895,000元、人民幣15,040,000元及人民幣27,810,000元確認遞延稅項資產。稅項虧損將於五年內到期。

26 資本及儲備

(a) 股本

貴公司於二零零七年十一月十五日註冊成立，而貴集團的重組於二零零七年十二月三十一日並未完成。於各結算日的股本指貴集團現時旗下各公司的實繳股本總額（已扣除於附屬公司的投資）。

在本財務資料中，於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日合併資產負債表的股本為建業中國的實繳資本，而二零零六年及二零零七年十二月三十一日的股本為昇熹控股及貴公司的總股本。

(i) 宣派股息

於二零零五年九月二十六日及二零零五年十二月十七日，建業中國分別發行實繳資本人民幣20,000,000元及人民幣24,000,000元以宣派股息。

(ii) 發行實繳股本／新股份

於二零零五年十二月十七日，建業中國向建業住宅發行已繳股本人民幣61,000,000元。

於二零零六年九月四日，昇熹控股按面值配發及發行股本10,000美元（相當於人民幣80,000元），分為10,000股每股面值1美元的股份。

於二零零六年十月二十七日，Capitaland LF (Cayman) Holdings Co., Ltd.（「凱德置地（開曼）」）收購昇熹控股3,289股新股份，代價為人民幣500,000,000元，其中人民幣26,000元計入股本，而餘額人民幣499,974,000元計入股份溢價賬。

於二零零七年八月八日，凱德置地（開曼）收購昇熹控股1,329股新股份，代價為人民幣500,000,000元，其中人民幣8,000元計入股本，而餘額人民幣499,992,000元計入股份溢價賬。

於二零零七年十一月十五日，貴公司於開曼群島註冊成立，法定股本為10,000,000,000股每股面值0.1港元的普通股，並已向恩輝投資有限公司（「恩輝投資」）發行及配發一股面值0.1港元的未繳股本認購者股份。

(iii) 已轉讓附屬公司股本面值

於二零零六年九月四日，貴集團通過收購建業控股當時全部股本向建業住宅收購建業中國的全部股權，代價為161,400,000港元（相當於人民幣165,000,000元）。該代價通過胡葆森先生於二零零六年九月四日向昇熹控股讓等額承兌票據支付。該代價視為重組時的權益持有人注資。

(b) 儲備的性質及目的

(i) 股份溢價

二零零六年及二零零七年十二月三十一日的股份溢價為昇熹控股的股份溢價（見附註26(a)(ii)）。

(ii) 其他資本儲備

其他資本儲備包括貴集團自少數股東增購附屬公司權益代價的差額及所收購附屬公司股份面值超出貴集團所發行作為交易代價的股份面值的差額。

(iii) 法定儲備金

法定儲備金不得分派，而撥款至該項儲備須由董事會根據中國相關法律及法規決定。獲得有關當局批准後，該項儲備可用作抵銷累計虧損及增加股本。

(iv) 外匯儲備

外匯儲備包括海外業務財務報表換算而產生的所有外匯差額。

(v) 可供分派儲備

派付股息時，中國附屬公司可參照按中國公認會計準則編製的中國法定財務報表所反映的溢利釐定可合法分派的股息數額。由於本報告乃根據香港財務報告準則制訂，故該等溢利與本報告所反映者不同。

貴公司於二零零七年十一月十五日註冊成立，而截至有關期間止並無任何可分派儲備。根據A節所述，於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，貴集團旗下公司的可供分派儲備(相當於昇熹控股的股份溢價、中國公認會計準則項下中國附屬公司的保留溢利及根據香港財務報告準則計算的非中國附屬公司保留盈利)合共分別為人民幣零元、人民幣475,803,000元及人民幣989,072,000元。

貴公司成立後將會依賴附屬公司的分派或墊款支付股息。該等附屬公司能否向貴公司作出分派及貴公司能否收取分派，均受適用法例及其他限制條文規限，包括(但不限於)中國公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。上述限制或會影響附屬公司向貴公司作出分派。

(c) 資本管理

貴集團管理資金的主要目標是確保貴集團有能力持續經營，通過控制產品及服務定價風險上及按合理成本取得融資，持續為權益持有人提供回報及讓其他股東獲利。

貴集團主動定期檢討及管理資本架構，為權益持有人爭取更高回報(可能導致借貸水平上升)的同時，亦平衡穩固資本狀況可獲得的優勢及保障，並按經濟狀況變化調整資本架構。

貴集團按負債權益比率監控資本架構，與業內慣例一致。因此，貴集團將債務定義為總貸款及借貸，並將權益定義為權益持有人應佔總權益。

於各結算日的負債權益比率如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
流動負債			
銀行貸款.....	374,000	410,000	1,001,273
其他貸款.....	111,254	116,146	—
	<u>485,254</u>	<u>526,146</u>	<u>1,001,273</u>
非流動負債			
銀行貸款.....	140,272	275,120	248,000
其他貸款.....	224,746	207,547	136,430
	<u>365,018</u>	<u>482,667</u>	<u>384,430</u>
債務總額.....	<u>850,272</u>	<u>1,008,813</u>	<u>1,385,703</u>
權益持有人應佔權益總額.....	<u>147,621</u>	<u>736,958</u>	<u>1,330,287</u>
負債權益比率	<u>5.8</u>	<u>1.4</u>	<u>1.0</u>

27 金融工具

貴集團的日常業務過程涉及利率、信貸、流動資金及外匯風險。貴集團以下述財務管理政策及慣例控制該等風險。

(a) 利率風險

償還 貴集團銀行及其他貸款的利率及期限披露於財務資料的附註21及22。貴集團並無進行任何對沖活動管理利率風險。利率合理增減100個基點不會對貴集團相關期間的損益有重大影響，亦不會影響貴集團的權益。

(b) 信貸風險

對於按揭銷售的貿易應收貸款，買家不會獲授信貸期。貴集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資並為該買家提供償還責任擔保。貴集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的私有產權證書後屆滿。倘買家拖欠付款，貴集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於貴集團並無為該等買家申請個人物業產權證書，故貴集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回

向銀行支付的任何款項。貴集團的銷售及市場推廣人員獲授權負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取跟進行動收回過期債項。此外，管理人員會於各結算日定期檢討各項債務的可收回款項，確保已就不可收回款項計提足夠減值虧損。

對於其他應收款項，貴集團向債務人提供信貸前，會先評估彼等的財政能力。貴集團會向債務人追收欠款餘額，並持續監察結算進度。對於來自其他銷售及其他應收款項的貿易應收款項，貴集團批准買家／債務人分期銷售／獲授信貸前會評估買家／債務人的財政能力。貴集團向債務人追收欠款餘額，並持續監督還款進度。欠款結餘償清前，貴集團不會為物業買家申請個別房屋所有權證。此外，貴集團一般不會要求債務人作出抵押。於有關期間，本集團並無任何呆壞賬減值虧損。

(c) 流動資金風險

貴集團管理層持續檢討流動資金狀況，包括預期所得及所耗現金、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況與物業開發項目計劃進度，以監控貴集團的短期及長期流動資金需求。

下表詳列按訂約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘為浮息)結算日當時的利率計算的利息付款)及貴集團須付款的最早日期所釐定於結算日貴集團非衍生金融負債的剩餘合約期。

二零零五年十二月三十一日					
	賬面值	訂約未貼現 現金流量 總額	一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	514,272	546,453	395,796	62,805	87,852
其他貸款.....	336,000	390,760	137,513	111,758	141,489
貿易及其他應付款項 與應計費用.....	722,261	722,261	719,264	2,997	—
應付稅項.....	20,986	20,986	20,986	—	—
	<u>1,593,519</u>	<u>1,680,460</u>	<u>1,273,559</u>	<u>177,560</u>	<u>229,341</u>

二零零六年十二月三十一日

	訂約未貼現				
	賬面值	現金流量 總額	一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	685,120	730,245	442,991	247,181	40,073
其他貸款.....	323,693	399,368	150,360	92,270	156,738
貿易及其他應付款項 與應計費用.....	1,090,007	1,090,007	1,081,847	8,160	—
應付稅項.....	25,890	25,890	25,890	—	—
	<u>2,124,710</u>	<u>2,245,510</u>	<u>1,701,088</u>	<u>347,611</u>	<u>196,811</u>

二零零七年十二月三十一日

	訂約未貼現				
	賬面值	現金流量 總額	一年內或 要求時	一年後但 兩年內	兩年後但 五年內
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	1,249,273	1,307,841	1,056,659	251,182	—
其他貸款.....	136,430	181,728	2,520	145,689	33,519
貿易及其他應付款項 與應計費用.....	1,335,943	1,335,943	1,306,825	11,804	17,314
應付稅項.....	53,135	53,135	53,135	—	—
	<u>2,774,781</u>	<u>2,878,647</u>	<u>2,419,139</u>	<u>408,675</u>	<u>50,833</u>

(d) 外匯風險

貴集團業務主要以人民幣交易。貴集團大部份資產及負債均以人民幣計值，董事認為貴集團的外匯風險並不重大。

另一方面，人民幣不可自由兌換為外幣，且中國政府可酌情限制日後以外幣進行往來賬交易。外匯管制體系的變更或會阻礙貴集團應付外幣需求，且貴集團未必可以外幣向股東派付股息。

(e) 公平值

於二零零五年、二零零六年及二零零七年十二月三十一日，所有金融資產及負債的賬面值與公平值並無重大差別。

28 承擔

(a) 於各結算日，並無於財務資料內撥備的資本承擔如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	460,196	1,348,801	4,930,150
已訂約但尚未撥備	310,103	481,368	628,666
	<u>770,299</u>	<u>1,830,169</u>	<u>5,558,816</u>

資本承擔主要與 貴集團在建物業的土地及開發成本以及於附屬公司的投資有關。

(b) 經營租約承擔

於各結算日， 貴集團根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	315	831	1,185
一年後但五年內	1,575	1,935	1,607
五年後	1,324	1,024	662
	<u>3,214</u>	<u>3,790</u>	<u>3,454</u>

貴集團為中國多項物業的經營租約承租人。該等租約初步為期二至五年，可選擇期滿後續租，屆時須重新協定所有條款。該等租約概不包括或然租金。

29 或然負債

(a) 於各結算日， 貴集團就若干銀行向 貴集團物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則 貴集團須償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。 貴集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發各所購置物業的房屋所有產權證時屆滿。於各結算日，為 貴集團物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
為 貴集團物業買家所獲按揭 貸款向銀行作出的擔保	<u>769,687</u>	<u>1,025,443</u>	<u>1,476,321</u>

由於 貴集團並未為該等買家申請個別私有產權證，故可接收並出售相關物業，以收回向銀行支付的任何款項，故董事認為 貴集團不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極細，故 貴集團並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清未償還的按揭貸款。

30 重大關連人士交易

於有關期間，除附註9、10、18、21及23所披露者外，與下列人士的交易視為與關連人士的交易。

<u>有關人士名稱</u>	<u>關係</u>
河南建業教育產業有限公司(「建業教育」)	過往由共同股東控制
河南建業休閒娛樂有限公司 (「建業休閒娛樂」)	過往受共同股東控制
河南建業足球俱樂部股份有限公司 (「建業足球俱樂部」)	共同董事
建業住宅集團	共同董事
河南國光實業有限公司(「河南國光」)	少數股東
漯河昌建地產有限公司(「漯河昌建地產」)	少數股東
開封市大宏房地產開發有限公司 (「開封市大宏房地產」)	少數股東
河南天明置業有限公司(「河南天明」)	少數股東
胡葆森先生	貴公司董事
王天也先生	貴公司董事

胡葆森先生於二零零六年向獨立第三方出售建業教育及建業休閒娛樂後，該兩家公司不再為本集團關連公司。

胡葆森先生於二零零七年十二月辭任董事後，建業足球俱樂部不再為本集團關連人士。

於有關期間，貴集團與上述關連人士於有關期間進行而預期於貴公司上市後持續的重大交易詳情如下：

(a) 租金收入

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建業教育.....	4,210	4,087	—

(b) 足球贊助開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建業足球俱樂部.....	12,000	6,000	12,000

(c) 物業租金開支

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建業住宅.....	—	172	523

貴集團董事認為，上述關連人士交易乃於日常業務中按一般商業條款進行。董事確認，貴公司股份於聯交所上市後會繼續向建業住宅租用物業。

(d) 主要管理人員酬金

貴集團主要管理人員的酬金(包括附註9所披露已付貴公司董事的金額及附註10所披露已付若干最高薪僱員的金額)如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利.....	1,026	3,306	7,736
離職後福利計劃.....	11	20	49
	1,037	3,326	7,785

(e) 與關連人士結餘

於各結算日，貴集團與關連人士的結餘如下：

	於十二月三十一日		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<i>應收關連公司款項：</i>			
建業住宅.....	28,564	—	—
建業足球俱樂部.....	43,333	6,065	—
建業教育.....	31,912	—	—
建業休閒娛樂.....	2,525	—	—
	<u>106,334</u>	<u>6,065</u>	<u>—</u>
<i>應收少數股東款項：</i>			
河南國光.....	35,621	—	—
<i>應收董事款項：</i>			
胡葆森先生.....	46,145	1,351	—
王天也先生.....	—	—	46
	<u>46,145</u>	<u>1,351</u>	<u>46</u>

所有應收上述關連人士款項均為無抵押、免息及無固定還款期。董事確認，應收關連人士款項將於貴公司在聯交所上市前已結清。

	於十二月三十一日止		
	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<i>應付關連公司款項：</i>			
建業住宅.....	—	9,594	336
<i>應付少數股東款項：</i>			
漯河昌建地產.....	—	—	111,191
開封市大宏房地產.....	—	—	9,600
河南天明.....	—	—	27,037
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>147,828</u>

所有應付上述全部關連人士款項均為無抵押、免息及無固定還款期。應付關連人士款項於貴公司股份在聯交所上市前償還。董事確認，應付少數股東款項於貴公司股份在聯交所上市後仍未結清。

31 收購附屬公司

(a) 截至二零零六年十二月三十一日止年度的收購

根據二零零六年十一月十日所訂立的權益轉讓協議，貴集團以現金總代價人民幣86,400,000元自獨立第三方收購建業商業地產全部權益。

根據二零零六年十一月三十日所訂立的權益轉讓協議，貴集團以現金總代價人民幣93,330,000元自獨立第三方收購建業太陽城67%權益。

建業商業地產及建業太陽城主要於中國河南省分別從事物業管理及物業開發。

收購對貴集團資產及負債的影響如下：

	賬面值	公平值調整	收購時 確認的價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	146	—	146
貿易及其他應收款項	114,535	—	114,535
存貨	83,043	19,655	102,698
現金及現金等價物	1,112	—	1,112
貿易及其他應付款項與應計費用 ..	(169)	—	(169)
少數股東權益	(39,839)	(6,524)	(46,363)
可識別資產及負債淨值	<u>158,828</u>	<u>13,131</u>	<u>171,959</u>
商譽			<u>7,771</u>
			<u>179,730</u>
已付代價			179,730
所收購現金及現金等價物			<u>(1,112)</u>
所耗現金淨額			<u>178,618</u>

自收購日期以來，建業商業地產及建業太陽城對貴集團純利概無重大影響。

(b) 截至二零零七年十二月三十一日止年度的收購

於二零零七年五月十一日，貴集團以代價65美元向胡葆森先生及王天也先生收購投資控股公司文星投資65%權益。

於二零零七年十月十日，貴集團以代價人民幣50,000,000元向獨立第三方收購房地產開發公司建業聖安德魯斯60%權益。

於二零零七年十二月七日，貴集團以現金總代價人民幣43,450,000元向獨立第三方收購共同控制實體建業中原50%權益。收購完成後，建業中原成為貴集團的全資附屬公司。

收購對 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度資產及負債的影響如下：

	賬面值	公平值調整	收購時 確認的價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	124	—	124
遞延稅項資產	972	—	972
貿易及其他應收款項	34,268	101,184	135,452
存貨	15,473	51,825	67,298
現金及現金等價物	10,870	—	10,870
貿易及其他應付款項與應計費用 ..	(6,230)	—	(6,230)
遞延稅項負債	—	(38,252)	(38,252)
共同控制實體權益	(24,015)	(19,435)	(43,450)
少數股東權益	(2,978)	(30,356)	(33,334)
可識別資產及負債淨值	<u>28,484</u>	<u>64,966</u>	<u>93,450</u>
已付代價			93,450
所收購現金及現金等價物			<u>(10,870)</u>
所耗現金淨額			<u>82,580</u>

自收購日期以來，文星投資、建業聖安德魯斯及建業中原為 貴集團帶來虧損合共人民幣2,194,000元。

32 出售附屬公司

於二零零六年八月十日， 貴集團以現金總代價人民幣5,000,000元出售建業物業管理所有權益。

出售對 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務狀況的影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	510
貿易及其他應收款項	492
現金及現金等價物	1,696
貿易及其他應付款項	<u>(9,975)</u>
可識別資產及負債淨值	<u>(7,277)</u>
已收代價	5,000
所出售現金	<u>(1,696)</u>
所得現金淨額	<u>3,304</u>

33 採用 貴集團會計政策時的主要會計判斷

於編製財務資料時所採用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下對未來事件的合理預計)評估。貴集團會作出有關未來的估計及假設，而所得會計估計極少與相關實際結果相同。對資產及負債賬面值可能有重大影響的估計及假設主要有關物業開發業務。

(a) 在建投資物業的減值撥備

按附註2(k)所述，貴集團考慮對有關物業可收回金額估計後，就該等物業作出減值撥備。可收回金額乃根據使用價值計算，並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。

鑒於中國房地產市場變幻莫測，實際可收回金額於結算日或會高或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年損益。

(b) 已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業撥備

按附註2(l)所述，貴集團的已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據貴集團近期經驗及所涉物業性質，貴集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場變幻莫測且個別物業的特點，有關成本及收入的實際結果於結算日或會高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。

(c) 貿易及應收款項撥備

貴集團估計客戶無法償還應付款項而導致的貿易及應收款項減值虧損。貴集團以貿易及應收貸款餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷紀錄等資料作為估計基礎。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撇銷數額將會高於估計。

(d) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於結算日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關貴集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判決改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面值及來年純利。

(e) 所得稅

貴集團須於不同司法區繳納所得稅(包括有關中國物業開發項目的土地增值稅)。因所得稅撥備須按最終稅額計算，有待確定，故釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響計算所涉期間的所得稅。

(f) 土地增值稅

按附註6(a)所述，貴集團所開發的待售物業須按土地增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。根據有關規例，土地增值乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租金開支、借貸成本及所有物業開發成本)計算。由於在結算日未能確定結果會否高或低於估計數額，因此估計的增減可影響來年損益。

(g) 在建物業建設成本的確認及分配

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由貴集團按管理人員的最佳估計支銷。

開發物業時，貴集團一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值(佔整個項目估計總市值的百分比)分配至個別階段，倘上述方法不可行，則共同成本會按可出售面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

34 母公司及最終控股公司

於二零零七年十二月三十一日，董事認為貴集團的母公司及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的恩輝投資有限公司。該公司並無編製公開的財務報表。

35 有關期間已頒佈但尚未生效的修訂、新準則及新詮釋可能產生的影響

截至財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈下列截至二零零七年十二月三十一日止會計期間尚未生效且並無於財務資料採用的修訂、新準則及新詮釋：

	於下列日期或之後開始的 會計期間生效
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號 「香港財務報告準則第2號 — 集團及 庫存股份交易」.....	二零零七年三月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號 「服務專營安排」.....	二零零八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號 「客戶忠誠計劃」.....	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 「香港會計準則第19號 — 界定福利資產之限制、 最低資金要求及兩者之互動關係」.....	二零零八年一月一日
香港財務報告準則第8號「營運分部」.....	二零零九年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」.....	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(修訂本)「借貸成本」.....	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂本) 「以股份支付 — 歸屬條件及註銷」.....	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」.....	適用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年報期開始日期或之後的業務合併
香港會計準則第27號(修訂本)「綜合及單獨財務報表」..	二零零九年七月一日

貴集團已評估該等修訂、新準則及新詮釋在首次應用期間預期產生的影響，惟該等新香港財務報告準則至今不會對貴集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

此外，於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」及香港會計準則第1號（經修訂）「呈報財務報表」可能導致財務資料新增或修訂披露資料。

36 貴公司資產負債表

貴公司於二零零七年十二月三十一日的資產負債表如下：

	人民幣千元
流動資產	
應收股東款項	—
股權	
股本（附註26(a)(ii)）.....	—

D 結算日後事項

- (i) 二零零七年五月十一日，建業地產與亞洲世界（香港）發展有限公司（「亞洲世界發展」）、文星投資及洛陽中亞置業發展有限公司（「洛陽中亞」）訂立合作發展及股權轉讓協議（「合作協議」）。二零零八年二月二十四日，上述訂約方與建業中國訂立合作協議補充協議（與合作協議合稱「該等合作協議」）。於訂立該等合作協議時，亞洲世界發展持有洛陽中亞全部股權。根據該等合作協議，文星投資同意於香港成立新公司國星集團有限公司（「國星」），並於二零零八年三月三十一日前向文星投資轉讓所持洛陽中亞的全部股權。亞洲世界發展已進一步同意於轉讓後以代價人民幣350.0百萬元向文星投資出售其於國星的全部權益。文星投資須於二零零八年六月三十日或之前全額支付代價。亞洲世界發展須於代價獲全額支付後60個營業日內向文星投資轉讓所持國星的全部股權。於本報告日期，該交易仍在進行。
- (ii) 根據重組，於二零零八年五月十四日，貴公司分別向恩輝投資、卓愉國際有限公司及凱德置地（開曼）配發及發行944,246,819股、13,647,555股及542,105,625股合共1,499,999,999股入賬列為繳足的普通股，代價為收購該等公司各自所持昇熹控股的股權。恩輝投資的未繳股本認購者股份亦於當日入賬列為繳足。
- (iii) 根據貴公司股東於二零零八年五月十四日通過的書面決議案，貴公司有條件通過首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃條款概要載於招股章程附錄七。

- (iv) 於二零零八年五月六日，昇熹控股向權益持有人宣派股息人民幣152,000,000元。有關股息會於 貴公司股份在聯交所上市前悉數支付。

E 結算日後財務報表

貴集團並無就二零零七年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此致

建業地產股份有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
列位董事 台照

香港
執業會計師
畢馬威會計師事務所
謹啟

二零零八年五月二十六日