

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製之報告全文，以供載入本招股說明書。

# Deloitte.

## 德勤

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

電話：+852 2852 1600  
傳真：+852 2541 1911  
電子郵件：mail@deloitte.com.hk  
www.deloitte.com/cn

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

Tel: +852 2852 1600  
Fax: +852 2541 1911  
Email: mail@deloitte.com.hk  
www.deloitte.com/cn

敬啟者：

以下乃吾等所編製有關花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)於截至2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)報告，以供載入 貴公司日期為2009年11月12日之招股說明書(「招股說明書」)內。

貴公司於2007年10月17日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。 貴公司為投資控股公司，且自註冊成立以來並無進行任何其他業務。根據集團重組(詳情載於招股說明書附錄八重組一段)(「集團重組」)， 貴公司於2007年12月6日成為 貴集團的控股公司。

於本報告日期， 貴公司之非直接控股子公司(除另有所述外)如下：

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權					主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年	本報告 日期		
			2006年	2007年	2008年				
Winning Sky International Limited (「Winning Sky」)	英屬維爾京群島 2006年3月8日	100美元	100%	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	投資控股	私人有限責任公司
Fantastic Victory Limited (「Fantastic Victory」)	英屬維爾京群島 2007年9月3日	100美元	不適用	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	投資控股	私人有限責任公司
Wisdom Regal Limited (「Wisdom Regal」)	英屬維爾京群島 2007年9月3日	100美元	不適用	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	投資控股	私人有限責任公司
Ace Link Pacific Limited (「Ace Link」)	英屬維爾京群島 2007年9月3日	100美元	不適用	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	100% (直接控股)	投資控股	私人有限責任公司
香港花樣年投資控股集團有限公司 (「香港花樣年」)	香港 2001年2月19日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	私人有限責任公司
置富發展中國有限公司 (「置富發展」)	香港 2000年9月15日	10,000港元	100%	100%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	投資控股	私人有限責任公司

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權					本報告 日期	主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年	不適用			
			2006年	2007年	2008年					
雅浩發展有限公司 (「雅浩發展」)	香港 1995年11月21日	10港元	100%	100%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	投資控股	私人有限 責任公司	
悅泰投資有限公司 (「悅泰」)	香港 2007年11月6日	10,000港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股	私人有限 責任公司	
金展集團有限公司 (「金展」)	香港 2007年11月8日	10,000港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	投資控股	私人有限 責任公司	
花樣年集團 (中國)有限公司 (「花樣年集團 (中國)」)	中華人民共和國 (「中國」) 2006年1月20日	人民幣 408,843,500元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	有限責任 公司	
天津松江花樣年 置業有限公司 (「天津松江 花樣年」)	中國 2006年5月29日	人民幣 50,000,000元	60%	60%	60%	60%	60%	物業開發	有限責任 公司	
深圳市花樣年 投資發展 有限公司 (「深圳花樣年 投資」)	中國 1996年9月28日	人民幣 100,000,000元	52%	52%	52%	52%	52%	投資 控股、 物業開發 及投資	有限責任 公司	
深圳市星彥地產 顧問有限公司 (「深圳星彥」)	中國 2000年2月21日	人民幣 3,000,000元	85%	85%	85%	85%	85%	物業代理	有限責任 公司	
東莞市星彥地產 顧問有限公司 (「東莞星彥」)	中國 2006年12月18日	人民幣 500,000元	85%	85%	85%	85%	85%	物業代理	有限責任 公司	
惠州市星彥地產 顧問有限公司 (「惠州星彥」)	中國 2006年11月2日	人民幣 500,000元	85%	85%	85%	85%	85%	物業代理	有限責任 公司	
天津市星彥地產 顧問有限公司 (「天津星彥」)	中國 2008年1月3日	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	85%	85%	不適用 <sup>(4)</sup>	物業代理	有限責任 公司	
深圳市花樣年 彩生活科技 有限公司 (「彩生活科技」)	中國 2006年8月25日	人民幣 10,000,000元	100%	70%	70%	70%	70%	投資控股	有限責任 公司	
惠州大亞灣花萬里 實業有限公司 (「惠州大亞灣」)	中國 2007年6月8日	人民幣 51,000,000元	不適用	51%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
天津市花樣年 投資有限公司 (「天津花樣年 投資」)	中國 2006年6月12日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
成都通和置業 有限公司 (「成都通和」)	中國 2001年10月18日	人民幣 75,610,000元	100%	99.49%	100%	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任 公司	
深圳市花千里 房地產開發 有限公司 (「深圳花千里」)	中國 2006年8月28日	人民幣 660,339,487元	30% <sup>(2)</sup>	100%	100%	100%	100%	投資控股	有限責任 公司	

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權				本報告 日期	主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年			
			2006年	2007年	2008年				
深圳置富房地產 開發有限公司 (「深圳置富」)	中國 1994年7月1日	人民幣 418,843,500元	100%	100%	100%	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任 公司
深圳宏威裝飾設計 工程有限公司 (「深圳宏威」)	中國 1994年5月25日	人民幣 10,000,000元	60%	60%	100%	100%	100%	提供室內 設計服務	有限責任 公司
深圳市花樣年 物業管理 有限公司 (「花樣年物業 管理公司」)	中國 2000年12月11日	人民幣 5,000,000元	100%	70%	70%	70%	70%	提供物業 管理服務	有限責任 公司
深圳市彩生活 網絡服務 有限公司 (「彩生活網絡」)	中國 2007年6月12日	人民幣 10,000,000元	不適用	70%	70%	70%	70%	提供物業 管理服務	有限責任 公司
深圳市開元同濟 樓宇科技 有限公司 (「開元同濟」)	中國 2001年11月15日	人民幣 5,000,000元	100%	70%	70%	70%	70%	提供 保安系統 設計、 安裝及 保養服務	有限責任 公司
深圳市蓮塘物業 管理有限公司	中國 1999年11月16日	人民幣 3,000,000元	不適用	不適用	70%	70%	70%	提供物業 管理服務	有限責任 公司
花樣年實業發展 (成都)有限公司 (「成都花樣年」)	中國 2001年7月4日	人民幣 50,000,000元	58.8%	58.8%	58.8%	58.8%	58.8%	物業開發 及投資	有限責任 公司
花樣年(成都) 生態旅遊開發 有限公司 (「成都生態 旅遊」)	中國 2006年9月7日	人民幣 666,214,100元	100%	99.99%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
成都花萬里置業 有限公司 (「成都花萬里」)	中國 2005年10月25日	人民幣 100,000,000元	100%	99.62%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
成都花千里置業 有限公司 (「成都花千里」)	中國 2006年11月6日	人民幣 704,680,000元	89.5%	99.49%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
成都花百里置業 有限公司 (「成都花百里」)	中國 2003年5月22日	人民幣 30,000,000元	100%	99.49%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
東莞市花樣年 房地產投資 有限公司 (「東莞市 花樣年」)	中國 2006年12月4日	人民幣 30,000,000元	30% <sup>(2)</sup>	100%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司
雅浩科技發展 (深圳)有限公司 (「深圳雅浩」)	中國 2005年8月25日	1,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股	有限責任 公司
深圳市康年科技 有限公司 (「深圳康年」)	中國 2007年2月9日	人民幣 87,250,000元	不適用	76%	100%	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任 公司

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權					本報告 日期	主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年				
			2006年	2007年	2008年					
四川西美投資 有限公司 (「四川西美」)	中國 2004年6月7日	人民幣 500,000,000元	不適用	66.36%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
天津福大房地產 銷售有限公司 (「天津福大」)	中國 2004年10月18日	人民幣 45,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
宜興市江南水鄉 度假村有限公司 (「宜興江南 水鄉」)	中國 2005年4月19日	人民幣 28,000,000元	不適用	60%	60%	60%	60%	物業開發	有限責任 公司	
深圳市星彥行 置業有限公司 (「深圳市 星彥行」)	中國 2007年4月23日	人民幣 4,000,000元	不適用	72.25%	72.25%	72.25%	72.25%	物業代理 服務	有限責任 公司	
成都新津友幫 房地產開發 有限責任公司 (「成都新津 友幫」)	中國 2004年5月9日	人民幣 85,000,000元	不適用	94.52%	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
成都花樣年望巖 文化發展 有限公司 (「成都望巖」)	中國 2008年8月6日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
成都九蓉房地產 開發有限公司 (「成都九蓉房」)	中國 2007年8月22日	人民幣 68,600,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	物業開發	有限責任 公司	
深圳市花朵同路 廣告有限公司 (「花朵廣告」)	中國 2002年10月30日	人民幣 1,000,000元	41.60% <sup>(9)</sup>	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	不適用	提供廣告 服務	有限責任 公司	
深圳市富年置業 有限公司 (「深圳富年」)	中國 2006年8月28日	人民幣 10,000,000元	70%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	不適用	投資控股	有限責任 公司	
深圳市天藍投資 有限公司 (「深圳天藍」)	中國 2006年8月25日	人民幣 10,000,000元	70%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	不適用	投資控股	有限責任 公司	
惠東縣大亞灣 三角洲島俱樂部 有限公司 (「三角洲」)	中國 1998年3月20日	人民幣 10,000,000元	90%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	不適用	提供旅遊 及娛樂 服務	有限責任 公司	
蒲江縣大溪谷 生態旅遊經營 管理有限公司 (「蒲江縣 大溪谷」)	中國 2007年11月22日	人民幣 1,000,000元	不適用	99.99%	不適用 <sup>(1)</sup>	不適用	不適用	物業開發	有限責任 公司	
深圳花樣年 商業管理 有限公司 (「深圳商業 管理」)	中國 2009年6月3日	人民幣 100,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	物業管理 服務	有限責任 公司	
深圳市花樣年 酒店管理 有限公司 (「深圳花樣年 酒店管理」)	中國 2009年6月3日	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	酒店服務	有限責任 公司	

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊資本	貴集團應佔股權				本報告 日期	主要業務	法律形式
			於12月31日			6月30日 2009年			
			2006年	2007年	2008年				
深圳市彩悅 酒店管理 有限公司 (「深圳彩悅 管理」)	中國 2008年8月20日	人民幣 100,000元	不適用	不適用	70%	70%	70%	酒店服務	有限責任 公司
深圳市彩悅酒店 有限公司 (「深圳市彩悅 酒店」)	中國 2009年1月15日	人民幣 100,000元	不適用	不適用	不適用	70%	70%	酒店服務	有限責任 公司
Precise Idea Limited(「Precise Idea」)	英屬維爾京群島 2009年6月17日	1美元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
Talent Bright International Limited(「Talent Bright」)	英屬維爾京群島 2009年6月17日	1美元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
花樣年酒店管理 (國際)有限公司 (「花樣年酒店 管理國際」)	香港 2009年7月15日	1港元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
花樣年物業管理 (國際)有限公司 (「花樣年物業 管理國際」)	香港 2009年7月15日	1港元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
寧夏回族自治區 新聖基建築工程 有限公司 (「新聖基建築」)	中國 2009年7月22日	人民幣 20,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	提供建築 服務	有限責任 公司
深圳市滙恒置業 有限公司 (「深圳滙恒」)	中國 2006年4月20日	人民幣 10,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	物業開發	有限責任 公司
香港康年貿易 有限公司 (「香港康年」)	香港 2009年9月24日	500,000美元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	投資控股	有限責任 公司
惠州市惠陽區 花千里實業 有限公司	中國 2009年8月14日	人民幣 1,200,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	物業開發	有限責任 公司

- (1) 該等公司於有關期間已出售。
- (2) 該等聯營公司於2007年成為子公司。詳情載於附註40(a)。
- (3) 貴集團於2007年出售該公司前，該公司乃 貴集團的子公司，由持有 貴公司52%股權的子公司深圳花樣年投資控制。
- (4) 該公司於2009年8月24日取消註冊。

貴公司及其子公司採納12月31日為財政年度的年結日。鑒於並無法定規定，貴公司、Fantastic Victory, Wisdom Regal 及 Ace Link Pacific 須編製經審核財務報表，故自該等公司各自註冊成立日期以來，均無編製法定經審核財務報表。

鑒於花朵廣告、深圳富年、深圳天藍、三角洲、東莞星彥地產、惠州星彥地產、天津星彥地產及蒲江縣大溪谷均為於中國成立的國內企業，且不受法定審核規定所限，故並無編製該等公司之法定經審核財務報表。已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 Winning Sky、花樣年集團(中國)、天津松江花樣年、深圳花樣年投資、深圳星彥、彩生活科技、天津花樣年、成都通和投資、深圳花千里、深圳置富、花樣年物業管理公司、開元同濟、成都花樣年、成都生態旅遊、成都花萬里、成都花千里、成都花百里、東莞市花樣年及深圳雅浩截至2006年12月31日止年度或自彼等的註冊成立或成立日期至2006年12月31日以來(較短期間者)的經審核財務報表，以作管理之用。

以下為根據有關香港財務報告準則或有關的會計原則及中國財務規例編製的貴公司子公司於相關期間或自彼等的註冊成立或成立日期以來(較短期間者)的法定財務報表，並經下列香港或中國的執業會計師審核：

公司名稱	財政年度	核數師名稱
花樣年投資	截至2006年12月31日止年度	郭嘯南會計師事務所 (執業會計師)
	截至2007及2008年12月31日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
置富發展	截至2006年12月31日止年度	楊梅君會計師事務所 (執業會計師)
	截至2007及2008年12月31日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
雅浩發展	截至2006年12月31日止年度	郭嘯南會計師事務所 (執業會計師)
	截至2007及2008年12月31日止年度	德勤•關黃陳方會計師行
悅泰投資有限公司	自2007年11月6日 (註冊成立日期)至 2008年12月31日期間	德勤•關黃陳方會計師行
Gold Genius Holdings Limited	自2007年11月8日 (註冊成立日期)至 2008年12月31日期間	德勤•關黃陳方會計師行
花樣年集團(中國)	自2006年1月20日 (成立日期)至 2006年12月期間	深圳平海會計師事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
天津松江花樣年	自2006年5月29日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	天津市興業有限責任會計師 事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	天津市興業有限責任會計師 事務所

公司名稱	財政年度	核數師名稱
深圳花樣年投資	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
深圳星彥	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
彩生活科技	自2006年8月25日 (成立日期)至 2006年12月31日期間	深圳中瑞華正會計師事務所
	截至2007年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳中瑞華正會計師事務所
惠州大亞灣	自2007年6月8日 (成立日期)至 2007年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日 止年度	深圳平海會計師事務所
天津花樣年	自2006年6月12日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	天津市興業有限責任會計師事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	天津市興業有限責任會計師事務所
成都通和投資	截至2006年及2007年 12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日 止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
深圳花千里	自2006年8月28日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
深圳置富	截至2006年12月31日止年度	深圳恒平會計師事務所
	截至2007年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳民生會計師事務所
深圳宏威	截至2006年、2007年及 2008年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
深圳花樣年管理	截至2006年12月31日止年度	深圳中瑞華正會計師事務所

公司名稱	財政年度	核數師名稱
	截至2007年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳中瑞華正會計師事務所
彩生活網絡	自2007年6月12日 (成立日期)至 2007年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所
開元同濟	截至2006年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所
	截至2007年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所
深圳蓮塘	截至2008年12月31日止年度	深圳星源會計師事務所
成都花樣年	截至2006年12月31日止年度	四川振華會計師事務所 有限責任公司
	截至2007年12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
成都生態旅遊	自2006年9月7日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	四川振華會計師事務所 有限責任公司
	截至2007年12月31日止年度	四川衡立泰會計師事務所 有限公司
	截至2008年12月31日止年度	四川振華會計師事務所 有限責任公司
成都花萬里	截至2006年及2007年 12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司



公司名稱	財政年度	核數師名稱
成都花千里	自2006年11月6日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2007年12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
成都花百里	截至2006年12月31日止年度	四川永道合會計師事務所 有限責任公司
	截至2007年12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
東莞市花樣年	自2006年12月4日 (成立日期)至 2006年12月31日止期間	深圳財智會計師事務所
	截至2007年12月31日止年度	東莞市信成會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	開元信德會計師事務所 有限公司深圳分所
深圳雅浩	截至2006年12月31日止年度	深圳財智會計師事務所
	截至2007年及2008年 12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
深圳康年	自2007年2月9日 (成立日期)至 2007年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳平海會計師事務所
四川西美	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
天津福大	截至2007年及2008年 12月31日止年度	天津市興業有限責任會計師 事務所

公司名稱	財政年度	核數師名稱
宜興江南水鄉	截至2007年12月31日止年度	江蘇天業會計師事務所 有限公司無錫分所
	截至2008年12月31日止年度	宜興方正會計師事務所 有限公司
深圳市星彥行	自2007年4月23日 (成立日期)至 2007年12月31日止期間	深圳平海會計師事務所
	截至2008年12月31日止年度	深圳恒兆會計師事務所
成都新津友幫	截至2007年12月31日止年度	四川永立會計師事務所 有限責任公司
	截至2008年12月31日止年度	四川維誠會計師事務所 有限公司
成都望叢	自2008年8月6日 (成立日期)至 2008年12月31日止期間	四川維誠會計師事務所 有限公司
成都九蓉房	自2007年8月22日 (成立日期)至 2008年12月31日止期間	四川維誠會計師事務所 有限公司
深圳彩悅管理	自2008年8月20日 (成立日期)至 2008年12月31日止期間	深圳市星源會計師事務所

\* 英文名稱僅供參考

就本報告而言，吾等已依據香港會計師公會頒佈之香港審計準則獨立審核 貴公司根據香港財務報告準則編製之有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會建議的核數指引「招股說明書及申報會計師」審閱相關財務報表。

本報告所載之財務資料乃根據相關財務報表及按照財務資料附註1所載的基準編製。吾等認為毋須為相關財務報表作出任何調整以便吾等編製加載招股說明書的報告。

貴公司的董事負責編製相關財務報表並批准彼等的發行。貴公司的董事須對載有本報告的招股說明書的內容負責。吾等負責編撰載於本報告並按相關財務報表編製的財務數據，以就財務數據達致意見，並向閣下呈報吾等的意見。

吾等認為，根據財務資料附註1所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實及公平地反映 貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日及 貴公司於2007年、2008年12月31日及2009年6月30日的財務狀況，以及 貴集團於有關期間的合併業績及現金流量。

貴集團截至2008年6月30日止六個月的比較綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表連同其附註乃節錄自 貴集團同期的綜合財務資料（「2008年6月30日之財務資料」），而該等資料由 貴公司董事純粹為本報告而編撰。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱2008年6月30日之財務資料。吾等的審閱工作主要包括向 貴集團管理層查詢，及對2008年6月30日之財務資料進行分析，並且基於分析結果衡量（除另有披露外）會計政策及呈報方式是否一致。審閱不包括審核程序，例如測試控制措施與查核資產、負債及交易，在工作範圍方面遠遠不及審核工作，其確定程度亦較審核為低。因此，吾等並不表達對2008年6月30日之財務資料的審核意見。根據吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項令吾等相信2008年6月30日之財務資料在各重大方面未有根據與財務資料所採用之會計政策貫徹一致的會計政策而編製，而財務資料乃遵照國際財務報告準則而編製。

## A. 財務資料

## 綜合全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元	
收入 .....	7	342,339	772,057	1,174,211	334,337	1,342,994
銷售成本 .....		(187,859)	(549,220)	(704,734)	(235,912)	(786,858)
毛利 .....		154,480	222,837	469,477	98,425	556,136
其他收入、收益及 虧損 .....	8	145,313	2,726	59,034	49,097	7,601
投資物業公允值變動 所產生的收益 (虧損) .....	16	81,608	86,875	13,807	(23,546)	(10,019)
於轉讓投資物業後 已竣工銷售物業的 公允值變動的 確認 .....		—	2,170	302	289	—
銷售及分銷費用 .....		(15,206)	(39,616)	(49,837)	(31,202)	(34,561)
行政費用 .....		(71,353)	(94,458)	(162,677)	(78,232)	(89,899)
融資成本 .....	9	(8,056)	(12,167)	(69,941)	(49,256)	(15,127)
商譽確認減值虧損 ...	21	(22,515)	—	(2,305)	—	—
佔聯營公司業績 .....		(416)	(1,548)	(3,789)	(1,767)	(1,227)
除稅前利潤(虧損) ...	10	263,855	166,819	254,071	(36,192)	412,904
所得稅開支 .....	11	(86,268)	(82,552)	(156,550)	(12,123)	(195,537)
年內/期內利潤 (虧損)及全面收入 (虧損)總額 .....		<u>177,587</u>	<u>84,267</u>	<u>97,521</u>	<u>(48,315)</u>	<u>217,367</u>
以下人士應佔年內/ 期內利潤(虧損)：						
本公司所有人 ...		91,094	68,797	84,259	(30,910)	235,650
少數股東權益 ...		86,493	15,470	13,262	(17,405)	(18,283)
		<u>177,587</u>	<u>84,267</u>	<u>97,521</u>	<u>(48,315)</u>	<u>217,367</u>
每股盈利(虧損)						
— 基本(人民幣) ...	14	<u>277.68</u>	<u>0.62</u>	<u>0.02</u>	<u>(0.01)</u>	<u>0.06</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2009年
		2006年	2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	15	43,517	36,181	50,504	47,389
投資物業	16	340,911	459,039	476,079	502,189
於聯營公司權益	17	15,911	6,650	11,248	11,819
支付予聯營公司的墊款	18	—	65,377	58,240	64,842
預付租賃款項	19	14,710	9,052	1,561	1,505
預付租賃款項之溢價	20	26,305	—	—	—
預付款項	7	—	—	—	68,007
商譽	21	—	—	—	—
遞延稅項資產	23	—	14,560	41,531	67,122
		<u>441,354</u>	<u>590,859</u>	<u>639,163</u>	<u>762,873</u>
<b>流動資產</b>					
供出售物業	25	796,322	2,027,853	3,769,841	4,073,234
預付租賃款項	19	385	256	112	112
應收貿易帳款及其他應收款項	26	97,951	213,575	145,739	276,232
支付予聯營公司的墊款	18	261,353	—	—	—
應收一名董事款項	27	—	—	—	13,306
應收股東款項	28	—	8	21	21
應收客戶合約工程款項	30	4,464	6,141	1,349	1,175
應收關連方款項	31	—	10,340	26,856	23,190
持作交易投資	32	—	—	3,000	—
可收回稅項		6,418	21,331	30,346	9,285
受限制銀行存款	33	33,054	18,032	37,849	49,273
銀行結餘及現金	33	386,266	1,320,657	303,046	1,200,929
		<u>1,586,213</u>	<u>3,618,193</u>	<u>4,318,159</u>	<u>5,646,757</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易帳款及其他應付款項	34	116,277	337,257	566,116	865,995
出售物業所得按金		605,800	1,126,332	1,092,459	851,476
應付董事款項	35	100,966	27,456	54,012	554
應付關連方款項	36	123,601	2,892	99,340	—
來自股東貸款	37	—	—	683,460	683,190
應付稅項		146,094	158,441	229,787	375,255
借款 — 一年內到期	38	65,117	317,943	373,050	416,000
		<u>1,157,855</u>	<u>1,970,321</u>	<u>3,098,224</u>	<u>3,192,470</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>428,358</u>	<u>1,647,872</u>	<u>1,219,935</u>	<u>2,454,287</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>869,712</u>	<u>2,238,731</u>	<u>1,859,098</u>	<u>3,217,160</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	23	28,533	56,538	58,991	54,846
應付關連方款項	36	—	—	—	99,340
來自股東貸款	37	—	730,460	—	—
借款 — 一年後到期	38	221,098	49,930	353,750	1,383,250
		<u>249,631</u>	<u>836,928</u>	<u>412,741</u>	<u>1,537,436</u>
		<u>620,081</u>	<u>1,401,803</u>	<u>1,446,357</u>	<u>1,679,724</u>
<b>資本及儲備</b>					
註冊資本／股本	39	412	9	9	9
儲備		<u>326,939</u>	<u>1,058,985</u>	<u>1,145,955</u>	<u>1,381,605</u>
貴公司股權持有人應佔權益		<u>327,351</u>	<u>1,058,994</u>	<u>1,145,964</u>	<u>1,381,614</u>
少數股東權益		<u>292,730</u>	<u>342,809</u>	<u>300,393</u>	<u>298,110</u>
		<u>620,081</u>	<u>1,401,803</u>	<u>1,446,357</u>	<u>1,679,724</u>

## 財務狀況表

貴公司

	附註	於12月31日		於6月30日
		2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資子公司.....	24	79,175	188,032	219,307
子公司權益.....	24	1,306,508	1,257,013	1,236,243
		<u>1,385,683</u>	<u>1,445,045</u>	<u>1,455,550</u>
<b>流動資產</b>				
其他應收帳款.....	26	72,802	101	—
應收董事款項.....	28	8	8	8
銀行結餘及現金.....	33	17	13	13
		<u>72,827</u>	<u>122</u>	<u>21</u>
<b>流動負債</b>				
應付子公司款項.....	29	—	383	383
應計款項.....	34	3,397	10,130	28,249
來自股東貸款.....	37	—	683,460	683,190
		<u>3,397</u>	<u>693,973</u>	<u>711,822</u>
<b>流動資產(負債)淨額</b> .....		<u>69,430</u>	<u>(693,851)</u>	<u>(711,801)</u>
<b>總資產減流動負債</b> .....		<u>1,455,113</u>	<u>751,194</u>	<u>743,749</u>
<b>非流動負債</b>				
來自股東貸款.....	37	730,460	—	—
		<u>724,653</u>	<u>751,194</u>	<u>743,749</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本.....	39	9	9	9
儲備.....		724,644	751,185	743,740
		<u>724,653</u>	<u>751,194</u>	<u>743,749</u>

## 綜合權益變動表

## 貴公司股權持有人應佔

	註冊資本／股本		股份溢價	特別儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	保留利潤	少數股東權益	
	人民幣千元	人民幣千元							人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	52,011	—	—	—	91,440	19,576	1,477	106,161	219,253	489,918
年內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	—	—	91,094	86,493	177,587
收購深圳星彥及花樣年物業管理公司的額外權益	—	—	—	—	3,038	—	—	—	(3,288)	(250)
收購成都花萬里的額外權益	—	—	—	(595)	—	—	—	—	(8,656)	(9,251)
收購雅浩發展及深圳宏威的額外權益(附註40(b))	—	—	—	—	27,224	—	—	—	1,049	28,273
撤銷現有子公司已繳足資本	(51,599)	—	—	—	(12,476)	—	—	—	—	(64,075)
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	16,322	16,322
出售子公司(附註41)	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,443)	(18,443)
轉發	—	—	—	—	—	6,299	—	(6,299)	—	—
於2006年12月31日及2007年1月1日	(412)	—	—	(595)	109,226	25,875	1,477	190,956	292,730	620,081
年內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	—	—	68,797	15,470	84,267
股份發行	9	734,890	—	—	—	—	—	—	—	734,899
集團重組時撤銷現有子公司已繳足資本	(412)	—	—	—	(78,964)	—	—	—	—	(79,376)
收購宜興江南水鄉、成都新津友幫及四川西美的權益(附註40(a))	—	—	—	—	—	—	—	—	38,553	38,553
收購成都花百里、深圳康年及成都花千里的額外權益	—	—	—	—	2,764	—	—	—	(38,001)	(35,237)
集團重組時出售聯營公司盈餘	—	—	—	—	2,730	—	—	—	—	2,730
出售深圳市花萬里、深圳富年、深圳廣告及三角洲的權益(附註41)	—	—	—	—	2,133	—	—	—	(7,031)	(4,898)
出售部分於成都通和、花樣年物業管理公司、彩生活科技及開元同濟的權益	—	—	—	—	—	—	—	—	5,848	5,848

## 貴公司股權持有人應佔

註冊 資本/ 股本	股份溢價	特別儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	保留利潤	合計		少數 股東權益	合計
							人民幣千元	人民幣千元		
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	35,990	35,990
轉撥	—	—	—	1,982	—	(1,982)	—	—	—	—
支付股息	—	—	—	—	—	(304)	(304)	(750)	(1,054)	(1,054)
於2007年12月31日及2008年1月1日	9	734,890	(595)	37,889	27,857	257,467	1,058,994	342,809	1,401,803	1,401,803
年內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	84,259	84,259	13,262	97,521	97,521
收購深圳宏威、惠州大亞灣、成都新津友幫、成都通和、成都花萬里及四川西美的權益	—	—	—	396	—	—	396	(66,185)	(55,789)	(55,789)
股東貸款資本化	—	—	—	2,315	—	—	2,315	1,543	3,858	3,858
轉撥	—	—	—	—	1,151	(1,151)	—	—	—	—
支付股息	—	—	—	—	—	—	—	(1,036)	(1,036)	(1,036)
於2008年12月31日及於2008年1月1日	9	734,890	(595)	40,600	29,008	340,575	1,145,964	300,393	1,446,357	1,446,357
期內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	235,650	235,650	(18,283)	217,367	217,367
少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	16,000	16,000	16,000
於2009年6月30日	9	734,890	(595)	40,600	29,008	576,225	1,381,614	298,110	1,679,724	1,679,724
截至2008年6月30日止六個月(未經審核)	9	734,890	(595)	37,889	27,857	257,467	1,058,994	342,809	1,401,803	1,401,803
於2008年1月1日	—	—	—	—	—	(30,910)	(30,910)	(17,405)	(48,315)	(48,315)
期內虧損及綜合全面開支	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
增購成都通和、成都花萬里、惠州大亞灣及成都新津友幫的權益	—	—	—	396	—	—	396	(18,685)	(18,289)	(18,289)
收購成都九蓉的權益(附註40(a))	—	—	—	—	—	—	—	63,236	63,236	63,236
於2008年6月30日	9	734,890	(595)	38,285	27,857	226,557	1,028,480	369,955	1,398,435	1,398,435

附註：

- (i) 資本儲備指已付對價與 Winning Sky、Fantastic Victory、Wisdom Regal、Ace Link、花樣年投資及雅浩發展的股本面值之間的差額。
- (ii) 出資儲備指(1)於集團重組期間向股東供款/分派；(2)已付代價與從關聯方收購的資產淨值公平值的差額；(3)已收對價與於集團重組時出售予關聯方資產淨值的帳面值的差額及(4)股東貸款撥充資本。
- (iii) 法定儲備及任意儲備均為不可分派，而轉撥至該等儲備須由董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。



## 權益變動表

貴公司

	股本	股份溢價	累計利潤	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2007年10月17日(註冊成立日期) . . . . .	—	—	—	—
期內發行股份 . . . . .	9	734,890	—	734,899
期內虧損及綜合虧損總額 . . . . .	—	—	(10,246)	(10,246)
於2007年12月31日及於2008年1月1日 . . . .	9	734,890	(10,246)	724,653
年內利潤及綜合收入總額 . . . . .	—	—	26,541	26,541
於2008年12月31日及於2009年1月1日 . . . .	9	734,890	16,295	751,194
期內虧損及綜合虧損總額 . . . . .	—	—	(7,445)	(7,445)
於2009年6月30日 . . . . .	9	734,890	8,850	743,749
截至2008年6月30日止六個月(未經審核)				
於2008年1月1日 . . . . .	9	734,890	(10,246)	724,653
期內利潤及綜合收入總額 . . . . .	—	—	37,791	37,791
於2008年6月30日 . . . . .	9	734,890	27,545	762,444

## 綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動</b>					
除稅前利潤(虧損).....	263,855	166,819	254,071	(36,192)	412,904
經以下調整：					
投資物業的公允值變動					
產生的(收益)/虧損 ..	(81,608)	(86,875)	(13,807)	23,546	10,019
於轉換投資物業後					
已竣工物業公允值					
變動之確認.....	—	(2,170)	(302)	(289)	—
已確認商譽減值虧損....	22,515	—	2,305	—	—
出售部分子公司的虧損 ..	—	2,458	—	—	—
收購子公司的折讓.....	(2,316)	—	—	—	—
收購子公司額外權益的					
折讓.....	(251)	—	—	—	—
出售子公司的收益					
(虧損).....	(133,360)	—	89	89	—
出售聯營公司收益.....	—	(1,632)	—	—	—
佔聯營公司業績.....	416	1,548	3,789	1,767	1,227
預付租賃款項撥回.....	411	372	149	93	56
預付租賃款項之					
溢價撥回.....	822	617	—	—	—
物業、廠房及設備折舊 ..	6,176	8,066	8,940	4,317	4,413
出售物業、廠房及設備					
虧損(收益).....	21	7	1,727	1,173	(49)
呆壞帳撥備淨額.....	1,735	1,159	2,495	1,073	303
利息收入.....	(2,382)	(2,396)	(7,951)	(6,296)	(1,014)
融資成本.....	8,056	12,167	69,941	49,256	15,127
外匯(收益)虧損淨額....	(1,041)	2,120	(35,586)	(33,263)	106
營運資金變動前的經營					
現金流量.....	83,049	102,260	285,860	5,274	443,092
供出售物業增加.....	(507,680)	(558,980)	(1,358,250)	(561,826)	(235,857)
應收貿易帳款及其他應收款項					
減少(增加).....	129,951	(21,415)	89,313	15,982	(130,796)
預付款項增加.....	—	—	—	—	(68,007)
應收客戶工程款項(增加)/					
減少.....	(4,464)	(1,677)	4,792	2,416	174
持作交易投資減少(增加)....	2,300	—	(3,000)	—	3,000
應付貿易帳款及其他應付款項					
(減少)/增加.....	(20,253)	(52,898)	223,856	78,580	298,357
出售物業所得按金增加					
(減少).....	479,718	520,532	(33,873)	169,758	(240,983)
經營活動所得(所用)現金....	162,621	(12,178)	(791,302)	(289,816)	68,980
已付企業所得稅淨額.....	(15,439)	(45,793)	(101,239)	(95,714)	(47,852)
已付土地增值稅.....	(1,331)	(9,834)	(17,643)	(6,919)	(10,892)
已付利息.....	(14,746)	(20,567)	(127,232)	(53,355)	(81,141)
<b>經營活動所得(所用)</b>					
現金淨額.....	131,105	(88,372)	(1,037,416)	(445,804)	(70,905)

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
<b>投資活動</b>						
購買物業、廠房及 設備 . . . . .	(6,648)	(11,262)	(26,192)	(6,267)	(1,611)	
投資物業增加 . . . . .	—	(27,353)	(2,521)	(882)	(39,358)	
已付預付租賃款項 . . .	—	—	(15,139)	(15,139)	—	
出售物業、廠房及 設計所得款項 . . . . .	2	97	296	10	362	
收購於聯營公司的 投資／於聯營公司 的注資 . . . . .	(6,000)	—	(3,000)	(3,000)	—	
出售投資物業所得 款項 . . . . .	397	—	—	—	3,229	
收購通過收購子公司 產生的資產及負債 (已收購現金及現金 等價物淨額) . . . . .	40(a)	(26,000)	(371,423)	(157,760)	(74,756)	—
收購業務(已收購 現金及現金等價物 淨額) . . . . .	40(b)	(7,016)	—	(2,498)	(2,498)	—
收購子公司額外 權益 . . . . .	(250)	(75,784)	(241,783)	(43,602)	—	
部分出售子公司所得 款項 . . . . .	—	3,390	—	—	—	
出售子公司所得款項 (已出售現金及現金 等價物淨額) . . . . .	41	196,943	652	(119)	(119)	—
出售聯營公司所得 款項 . . . . .	—	11,566	—	—	—	
已收利息 . . . . .	2,382	2,396	7,951	6,296	1,014	
有限制銀行存款減少 (增加) . . . . .	18,694	15,022	(19,817)	(30,749)	(11,424)	
關連人士償還墊款 . . .	101,832	2,365	(1,402)	(3,640)	3,666	
一名董事之墊款 . . . . .	—	—	—	—	(13,306)	
聯營公司之(墊款) 還款 . . . . .	(257,219)	192,014	1,750	—	(8,400)	
一名股東之(墊款) 還款 . . . . .	—	(8)	(13)	8	—	
<b>投資活動(所用)所得 現金淨額 . . . . .</b>	<b>17,117</b>	<b>(258,328)</b>	<b>(460,247)</b>	<b>(174,038)</b>	<b>(65,828)</b>	

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
<b>融資活動</b>					
新造借款.....	424,000	447,480	800,000	584,400	1,302,000
償還借款.....	(488,431)	(365,413)	(440,868)	(224,125)	(229,550)
來自股東貸款.....	—	735,686	—	—	—
來自(償還)董事的墊款.....	145,900	(66,392)	35,017	(2,768)	(53,458)
來自(償還)關聯人士的墊款..	143,221	(151,659)	98,558	(2,892)	—
少數股東出資.....	16,322	35,990	—	—	16,000
向股東分派.....	(64,075)	(79,376)	—	—	—
發行股份的所得款項.....	—	734,899	—	—	—
已付少數股東股息.....	—	(750)	(1,036)	—	—
於 貴集團重組之前					
已付股東股息.....	—	(304)	—	—	—
<b>融資活動所得現金淨額.....</b>	<b>176,937</b>	<b>1,290,161</b>	<b>491,671</b>	<b>354,615</b>	<b>1,034,992</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)</b>					
淨額.....	325,159	943,461	(1,005,992)	(265,227)	898,259
<b>年初/期初現金及現金</b>					
等價物.....	61,199	386,266	1,320,657	1,320,657	303,046
外幣匯率變動的影響.....	(92)	(9,070)	(11,619)	(9,548)	(376)
<b>年終/期終現金及現金</b>					
等價物(銀行結餘及現金)..	<u>386,266</u>	<u>1,320,657</u>	<u>303,046</u>	<u>1,045,882</u>	<u>1,200,929</u>

## 財務資料附註

## 1. 財務資料的呈列基準

根據集團重組，貴公司於2007年12月6日成為組成現時貴集團公司的控股公司。因集團重組而由貴公司及其子公司組成的貴集團被視為一持續經營實體。貴集團由曾洁小姐及潘軍先生控制(統稱為「控股股東」)。貴集團的財務資料的編製基準，猶如貴公司運用根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」的合併會計準則，一直為貴集團控股公司。貴集團於2007年12月31日的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃假設集團於截至2007年12月31日止兩個年度架構或自彼等各自註冊成立或成立日期以來(以組成貴集團的實體的較短期間為準)一直存在而編製，惟下列實體於截至2007年12月31日止兩個年度的實際權益變動如下：

	收購	出售
截至2006年12月31日止年度		
雅浩發展.....	100%	—
深圳雅浩.....	100%	—
置富發展.....	100%	—
深圳置富.....	100%	—
三角洲.....	90%	—
開元同濟.....	100%	—
深圳宏威.....	60%	—
花樣年物業管理公司.....	48.2%	—
成都花萬里.....	30%	—
深圳星彥.....	24.48%	—
成都花百里.....	20.6%	—
成都通和.....	6.03%	—
天麒貿易.....	—	36.4%
截至2007年12月31日止年度		
天津富大.....	100%	—
深圳康年.....	40%	—
深圳花千里.....	70%	—
東莞市花樣年.....	70%	—
四川西美.....	66.36%	—
宜興江南水鄉.....	60%	—
成都新津友幫.....	94.52%	—
成都花千里.....	9.99%	—
深圳富年.....	—	70%
深圳天藍.....	—	70%
三角洲.....	—	90%
花朵廣告.....	—	41.6%
花樣年物業管理公司.....	—	30%
彩生活科技.....	—	30%
開元同濟.....	—	30%
成都通和.....	—	0.51%
成都花百里.....	—	0.51%
成都花萬里.....	—	0.38%
成都生態旅遊.....	—	0.01%

上述收購及出售事項乃根據控股股東於 貴集團重組之前應佔個別公司的股本權益，自各收購事項各自的生效日期起入帳或入帳直至各出售事項各自的生效日期止。於重組之前 貴公司而非合併公司的控股股東於 貴公司的權益，已於 貴集團財務資料呈列為少數股東權益。

貴集團於2006年12月31日的綜合財務狀況表乃為呈列組成 貴集團各公司於該日期的資產與負債而編製，猶如現行集團結構於 貴集團重組日期已經存在，惟：

- (i) 成都花萬里於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (ii) 成都花千里於2006年12月31日列作擁有89.5%權益的子公司入帳。
- (iii) 成都生態旅遊於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (iv) 彩生活科技於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (v) 三角洲於2006年12月31日列作擁有90%權益的子公司入帳。
- (vi) 花樣年物業管理公司於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (vii) 花朵廣告於2006年12月31日列作擁有41.6%權益的子公司入帳。
- (viii) 成都通和於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (ix) 成都花百里於2006年12月31日列作擁有100%權益的子公司入帳。
- (x) 深圳富年及深圳市天藍於2006年12月31日均列作擁有70%權益的子公司入帳。

財務資料以 貴公司主要子公司經營所在的主要經濟環境的貨幣人民幣(「人民幣」)(所有主要子公司的實用貨幣)呈列。

## 2. 應用香港財務報告準則

香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，修訂本及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋」)(以下統稱為「新香港財務報告準則」)已於 貴集團由2009年1月1日開始的財政年度生效。就編製及呈報有關期間的財務資料而言， 貴集團已就有關期間貫徹地採納所有該等新香港財務報告準則。

於本報告日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效的準則、修訂本及詮釋。 貴集團並無提早採納此等準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	修訂香港財務報告準則第5號作為改善2008年香港財務報告準則的一部分 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	改善2009年香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	供股的分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金支付的股份款項交易 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	企業合併 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)一 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋 委員會)一 詮釋第18號	從客戶轉移資產 <sup>5</sup>

1 於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效。

2 於2009年7月1日及2010年1月1日或以後開始的年度期間生效(如適用)的修訂。

3 於2010年2月1日或以後開始的年度期間生效。

4 於2010年1月1日或以後開始的年度期間生效。

5 於2009年7月1日或以後作出的轉移。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響到 貴集團有關收購日期為2010年1月1日或以後開始之企業合併的會計處理。採用香港會計準則第27號(經修訂)將會影響到 貴集團於子公司的擁有權權益變動的會計處理。 貴公司董事預期，應用其餘新增和經修訂的準則、修訂及詮釋將不會對 貴集團業績或財務狀況產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允值計量。財務資料亦已根據下文所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策而編製。此外，財務數據包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

#### 綜合基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司控制的實體(其子公司)的財務報表。倘 貴公司有權規管一家實體的財務及經營政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

有關期間內收購或出售的子公司(根據集團重組而進行者除外)的業績，自收購生效日期起計入綜合全面收益表內，或計算至出售生效日期(如適用)。

集團內公司間所有重大交易、結餘及收支已於合併帳目時對銷。

少數股東於子公司綜合帳目淨值的權益與 貴集團於該等公司的權益分開呈列。少數股東於資產淨值的權益包括該等權益於原業務合併日期的金額及少數股東應佔自合併日期起計的權益變動。少數股東應佔虧損超過少數股東於子公司權益的部分，則分配往 貴集團的權益內予以抵銷，除非少數股東負有具約束力的責任，且有能力可作出額外投資以填補該等虧損，則屬例外。

### 共同控制實體業務合併的合併會計法

合併財務數據包括進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其開始被控制方控制時已經合併。

合併實體或業務的資產淨值按由控制方釐定的現有帳面值綜合。概無確認商譽或收購人於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾共同控制合並時的成本的差額(以控制方的權益持續為限)。

綜合全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制時的業績(不論共同控制合併的日期如何，均以時期較短為準)。

綜合財務資料的比較數額按該等公司或業務早於上一報告期結束時或首次受共同控制當日起(以較短期間者為準)已合併的基準呈列。

### 業務合併(涉及共同控制下實體除外)

收購業務(涉及共同控制下實體除外)，乃使用收購法列帳。收購成本按為換取被收購公司的控制權而於交換日期所賦予資產的公允值、所產生或接管的負債及 貴集團發行的股本工具的總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購日期的公允值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併的成本高於 貴集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部分)作初步釐定。於重新評估後，倘 貴集團於被收購公司的已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益之公平淨值高於業務合併的成本，則該高出數額實時於綜合全面收益表確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

### 收購子公司額外權益(涉及共同控制除外)

收購子公司額外權益時，收購成本超出子公司額外權益應佔相關資產及負債之公允值之差額於商譽扣除，而子公司額外權益應佔相關資產及負債之公允值超出收購成本產生之折讓則計入綜合全面收益表。

收購成本和收購產生之商譽／折讓以及子公司額外權益應佔相關資產及負債之帳面值之差額直接於特別儲備扣除。



### 於子公司投資

於子公司的投資已載於 貴公司財務狀況表之成本減已確認減值虧損。

### 物業、廠房及設備

持作生產或供應產品與服務及作行政用途的物業、廠房及設備(包括樓宇)乃以成本扣減其後累計拆舊及累計減值虧損列帳。

物業、廠房及設備項目之折舊乃於估計可使用年期內及計入其估計剩餘價值後使用直線法撇銷成本。

物業、機器及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何資產終止確認的損益(按項目出售所得淨額與帳面值的差額計算)列入年內/期內項目終止確認的綜合收入綜合報表內。

### 投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及/或資本增值的物業。於初步確認時，投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)計值。初步確認後，投資物業以其公允值利用公允值模式計值。投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入綜合收入損益表。

在建物業或未來用於投資物業的已建物業被列為投資物業。倘無法準確決定公允值，則在建投資物業將以成本計算直至可決定公允值或建設已完成。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的帳面值的差額計算)計入終止確認年度/期內的綜合收入損益表中。

### 所佔聯營公司權益

聯營公司指 貴集團對其有重大影響力的公司，而並非子公司或合營公司權益。重大影響力即有權參與所投資公司的財務與營運決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司的業績、資產及負債以權益會計法載入財務資料中。根據權益法，所持聯營公司權益按成本(按收購後 貴集團應佔聯營公司資產淨值變動調整)減個別投資的減值於綜合財務狀況表列帳。當 貴集團應佔聯營公司虧損等於或超逾 貴集團所持該聯營公司的權益(包括屬於 貴集團對聯營公司的實際淨投資的任何長期權益)，則 貴集團不會再確認額外的應佔虧損。僅於 貴集團須代表該聯營公司承擔法定或推定責任或付款時，方會就額外應佔虧損撥備及確認為負債。

收購成本超逾 貴集團所佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購當日所確認公平淨值的差額會確認為商譽。商譽計入投資帳面值，並作為投資的一部分進行減值評估。 貴集團所佔可識別資產、負債及或然負債公平淨值超逾收購成本的差額經重新評估後實時計入損益表。

超逾 貴集團所佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購當日所確認公平淨值的股份，經重新評估後實時計入綜合收入損益表中。

貴集團成員公司與 貴集團聯營公司進行交易的損益會對銷，惟以 貴集團所持有關聯營公司的權益為限。

### 商譽

收購一家子公司所產生的商譽乃指收購成本超逾 貴集團於收購當日已確認相關子公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益的差額。商譽按成本確認為資產，其後以成本減任何累計減值虧損計量。

收購子公司所產生的資本化商譽於綜合財務狀況表內獨立呈列。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自收購的協同效益獲益的各相關現金產生單位或各組現金產生單位。經分配商譽的現金產生單位會每年或於有跡象顯示該單位可能出現減值時進行減值檢測。就於一個財政年度進行收購所產生商譽而言，經分配商譽的現金產生單位會於該財政年度年結前進行減值檢測。倘現金產生單位的可收回金額低於其帳面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的帳面值，其後則按該單位內各項資產帳面值的比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損將直接於損益表確認。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

緊隨出售有關現金產生單位後，資本化商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

### 待售物業

日常業務過程中持作出售的完工載於流動資產，並按可變現淨值中較低者列帳。成本包括土地成本、開發費用、根據 貴集團會計政策資本化的借貸成本及其他應佔開支。

當持有可供銷售物業以賺取租金或／及實現資本增值之意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)，該可供銷售物業被轉撥至投資物業時，該項目於轉撥當日之帳面值與公允值之任何差額於綜合全面收益表中確認。

### 安裝合約

倘能可靠地估計安裝保安系統合約的結果，收入及成本乃按合約活動於報告日期的完成階段確認，按工程進行至今所產生的合約成本與估計總合約成本的比例計量，惟此並不代表完成階段。合約工程、申索及獎勵款項的變動會按與客戶所協定者計算在內。

倘不能可靠地估計合約的結果，則合約收入會按所產生而將有可能收回的合約成本確認。合約成本會於產生的期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超出總合約收入，則預期的虧損實時確認為開支。

倘由產生時起計至今所產生的合約成本加已確認利潤及減去已確認虧損後，超逾按進度開發帳單的數額，則盈餘會被視為應收合約工程客戶的款項。倘按進度開發帳單的數額超逾至今所產生的合約成本加已確認利潤減已確認虧損，則盈餘會被列為應付合約工程客戶的款項。有關工程進行前已收取的款項計入綜合財務狀況表為負債，並入帳列為已收墊款並計入其他應付款項。就已進行工程已開發帳單而客戶尚未支付的款項計入綜合財務狀況表貿易及其他應收款項內。

### 財務工具

當貴集團成員公司參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債在貴公司的綜合財務狀況表確認入帳。金融資產及金融負債首先以公允值計算。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本(以公允值計入損益表的金融資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益表的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在綜合全面收益表確認。

### 財務資產

貴集團的財務資產一般分類為貸款及應收款項及於損益表按公允值處理的財務資產(「於損益表按公允值處理的財務資產」)。

### 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入(包括支付或收取構成實際利率整體一部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)的比率。

利息收入按債務工具的實際利息基準確認。

### 貸款及應收款項

貸款及應收帳款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後之各報告日末，貸款及應收帳款(包括應收貿易及其他帳款、支付予聯營公司、股東、董事及關聯方的墊款、受限制銀行存款以及銀行結餘)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列帳(請參閱下述財務資產減值虧損之會計政策)。

於初步確認後之各財務狀況表日按公允值處理的財務資產

於各財務狀況表日按公允值處理的財務資產被列為持作交易的財務資產

下列情況的財務資產乃屬持作交易的財務資產：

- 主要在收購的在不久將來用作銷售；或

- 屬 貴集團一併管理及近期實際模式為短期獲利的已識別財經工具投資組合的一部分；或
- 屬未被指定為有效對沖工具的衍生工具。

在首次確認後的每個結算日，於損益表按公允值處理的財務資產均以公允值衡量，任何公允值變動均直接於變動發生期間的損益表確認。

### 金融資產減值

金融資產(持作交易的投資除外)於各報告期間結束時就出現的減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示因金融資產首次確認後發生的一項或多項事件影響金融資產的預期未來現金流量，則金融資產予以減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

就若干金融資產(例如貿易及其他應收帳款)而言，不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合內超出平均信貸期的延遲付款數量有所增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收帳款未能償還的情況吻合)。

就按攤銷成本列帳的金融資產而言，減值虧損乃當有客觀證據顯示資產出現減值時於損益表確認，並按資產帳面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值的差額計量。

所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產的帳面值中作出扣減，惟貿易及其他應收帳款除外，應收貿易帳款的帳面值會透過備抵帳作出扣減。備抵帳內的帳面值變動會於損益中確認。當貿易及其他應收帳款被視為不可收回時，其將於備抵帳內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額於其後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益表予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的帳面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

### 財務負債及股本工具

貴集團發行的財務負債和股本工具根據所訂立合約安排的實質內容以及財務負債和股本工具的定義而歸類。股本工具為證明 貴集團的資產剩餘權益(經扣除其所有負債後)的任何合約。

## 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金付款的比率。

利息開支按實際利率基準確認。

### 財務負債

貿易及其他應付款項、應付董事及關連方款項、股東貸款及借貸按公允值初步計量，其後以實際利息法按已攤銷成本計量。

### 股本工具

貴公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記帳。

## 財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者根據某項債務工具原有或經修改的條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的合約。由貴集團發行而非指定為於損益表按公允值處理的財務擔保合約，於首次確認時以其公允值減應佔發行財務擔保合約的直接交易成本列帳。於首次確認後，貴集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減去根據香港會計準則第18號「收入」而確認的累計攤銷(如適用)。

## 取消確認

倘自資產收取現金流量的權利已屆滿，或財務資產已轉讓及貴集團已將其於財務資產擁有權的風險及回報實質上轉移，則該財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產帳面值與已收及應收對價或任何已取得新資產及已直接於權益確認的累計損益總和的差額，於綜合全面收益表內確認。

財務負債乃當於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時移除。取消確認財務負債之帳面值與已付及應付對價(包括其他假設負債)的差額於綜合全面收益表確認。

### 非商譽減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)

貴集團於各報告日期檢討其有形資產的帳面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘資產的可收回金額估計低於其帳面值，則資產的帳面值將撇減至其可收回金額。減值虧損實時確認為支出。

倘減值虧損其後逆轉，資產帳面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的帳面值不可超過假若以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的帳面值。減值虧損回撥實時確認為收入。

### 收入確認

收入以已收及應收對價的公允值計量，並以按已收或應收對價的公允值計算，即在日常業務過程中應收已售物業及服務款項(減去折扣及有關銷售的稅項)。

#### 銷售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至購房者，即有關物業竣工後並已將物業所有權交付購房者，且能合理確保收取有關應收款項時，方予確認。於收入確認日前就已售物業收取的按金將列帳於流動負債項下出租物業已收按金之綜合財務狀況表內。

當已竣工物業出售作交換不同類型的貨品或服務時，該項交換會被會可產生收益的交易。而該收益會按所接收貨品或服務的公允值計量，且會按任何轉讓的現金或現金等價物的金額作出調整。

#### 代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費於提供服務時確認。

#### 合約收入

合約收入於能可靠估計合約結果及能可靠計量於報告期結束時之完工進度時確認。來自建造合約之收入按完工百分比確認，並參照年內／期內施工之價值計量。當無法可靠估計建造合約結果時，收入僅以可能可收回之已產生合約成本為限進行確認。

#### 酒店經營

酒店經營收入於提供服務後確認。

#### 利息收入

財務資產的利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時累算，有關利率乃將估計未來所收現金按財務資產估計可使用年期折讓至該資產帳面淨值的利率。

#### 政府財政返還

政府財政返還於有理由相信有關補貼所附條件符合所設收款權時確認為收入。有關開支項目之資助於同一期間確認為計入綜合全面收益表之開支，並分別以其他收入申報。

#### 借款成本

與收購、建築或生產合資格資產直接相關的借款成本乃撥充資本作為該等資產成本的部分。當此等資產大致上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止撥充資本。

所有其他借款成本均於其產生年度／期間內確認為開支。

### 租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租賃。

#### 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

#### 貴集團作為承租人

根據經營租賃的應付租金於有關租賃年期以直線法在綜合全面收益表中扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於有關租賃的年期確認為租金開支減少。

### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度／期間應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合全面收益表中呈報的淨利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。貴集團的即期稅項負債乃按在報告期結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

資產及負債在財務報表的帳面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基兩者間的差額所產生的預期應付或可收回的稅項均為遞延稅項，以資產負債表負債法列帳。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按因於子公司及聯營公司之投資而引致之應課稅暫時差額而確認，惟若貴集團可控制之暫時差額對沖及暫時差額有可能不會於可見將來對沖之情況除外。

遞延稅項資產的帳面值於每個結算日作檢討，並在不大有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項於綜合全面收益表中扣除或計入，惟其與直接於權益內扣除或計入的項目除外，在此情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

遞延稅項資產及負債於具有合法可執行的權利可對銷當期稅項資產及當期稅項負債，以及該等資產及負債均由相同稅務機構徵收，且貴集團計劃以淨額基準償付其當期稅項資產及負債時抵銷。

### 退休福利成本

被列為供款計劃的定額供款退休福利計劃的供款及強制性公積金計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。

### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率。於各報告期結束時，以外幣列值的貨幣項目按報告期結束時當時的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的滙兌差額乃於其產生期間的損益確認。

## 4. 估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載 貴集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債帳面值作出各種估計。該等估計乃基於過往經驗、未來預計及其他視作相關之數據作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為有關未來之主要假設及於報告期結束時會引致下個財政年度資產及負債帳面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

### 釐定待售在建物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

待售在建物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入帳，於2006年、2007年及2008年12月31日，以及2009年6月30日的帳面值分別為人民幣796,322,000元、人民幣2,027,853,000元、人民幣3,769,841,000元及人民幣4,073,234,000元。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就待售在建物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

### 土地增值稅

貴集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而 貴集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。 貴集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門終止確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。



## 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層根據日後應課稅利潤的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。

## 在建物業建築成本的确認及分配

物業開發成本於施工期間入帳列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及於綜合全面收益表變動。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由貴集團計提。開發物業時，貴集團一般分期進行。與某一期的開發直接相關的成本被列為該期的成本。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。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的損益。

## 5. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。於有關期間，貴集團的整體策略保持不變。貴集團的資本架構由債務組成，包括附註35披露的應付董事款項、附註36披露的應付關連方款項、附註37披露的來自股東貸款、附註38披露的借款、附註33披露的扣除現金及現金等價物及貴公司擁有人應佔權益(包括註冊資本／股本及儲備)。貴公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，並在計及資金撥備後編製年度預算。貴公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。貴公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

## 6. 財務工具

### (a) 財務工具分類

	貴集團				貴公司		
	於12月31日		於6月30日 2009年	於12月31日		於6月30日 2009年	
	2006	2007年		2007年	2008年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>財務資產</b>							
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物).....	707,998	1,456,396	505,571	1,475,197	1,306,533	1,257,034	1,236,264
持作交易投資.....	—	—	3,000	—	—	—	—
<b>財務負債</b>							
攤銷成本.....	601,357	1,392,139	2,058,888	3,381,819	730,460	683,843	683,573

## (b) 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要財務工具包括應收貿易帳款及其他應收款項、向聯營公司、董事、股東、關連方作出的墊款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付貿易帳款及其他應付款項、應付董事及關連方款項、應收股東貸款及借款。該等財務工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與貴集團的經營業務有關的財務風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

## (c) 外幣風險管理

貴集團及貴公司所擁有的銀行結餘、向子公司作出的墊款、應付董事款項、來自股東的貸款及借款均以外幣計值，因此，面臨滙率波動帶來的風險。

貴集團及貴公司於各報告期結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的帳面值如下：

	貴集團				貴公司		
	於12月31日			於6月30日	於12月31日		於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>							
美元	—	968,315	1,125	171	1,306,508	7	7
港元	1,821	2,651	3,617	5,323	17	6	6

	貴集團				貴公司		
	於12月31日			於6月30日	於12月31日		於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>							
美元	—	730,460	683,460	683,190	730,460	683,460	683,190
港元	32,061	32,761	—	—	—	—	—

貴集團及貴公司目前並無訂立任何衍生工具合約，以使貨幣風險降至最低。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

## 敏感度分析

貴集團及貴公司主要面臨美元及港元兌人民幣滙率波動的影響。

下表詳述貴集團及貴公司對人民幣兌相關外幣滙率上升及下跌5%的敏感度。5%乃為管理層用於評估外滙滙率出現合理可能的變動的敏感度系數。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末／期末調整其兌換，以反映滙率的5%變動。敏感度分析包括向子公司的墊款、銀行結餘、應付董事款項、股東貸款及借款。正數表示倘人民

幣兌相關外幣升值，年度／期間除稅後利潤則有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌5%，則會對年度／期間的稅後利潤造成相同及相反的影響。

	貴集團				貴公司		
	截至12月31日止年度			截至	截至12月31日止年度		截至
	2006年	2007年	2008年	6月30日	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
美元				2009年			2009年
年度／期間利潤增加				人民幣千元			人民幣千元
(減少) .....	—	(11,893)	34,117	34,151	(28,802)	34,173	34,159

	貴集團				貴公司		
	截至12月31日止年度			截至	截至12月31日止年度		截至
	2006年	2007年	2008年	6月30日	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
港元				2009年			2009年
年度／期間利潤增加				人民幣千元			人民幣千元
(減少) .....	1,512	1,506	(181)	(266)	(1)	(1)	(1)

#### (d) 利率風險管理

由於現行市場利率波動對以現行市場利率計算的銀行結餘及浮息借款產生影響，因此 貴集團須面臨現金流量利率風險。

貴集團及 貴公司亦面臨主要與其關連方結餘、來自股東的貸款及定息借款(見附註36、37及38)有關的公允值利率風險。 貴集團及 貴公司目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

貴集團及 貴公司財務負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。 貴集團的現金流量利率風險主要在於 貴集團港元借款產生的香港同業拆借利率波動及 貴集團人民幣借款的中國人民銀行的基準借貸利率(「基準借貸利率」)波動。

#### 敏感度分析

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期結束時的非衍生工具利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險及陳述管理層對利率變動可能性的合理估計時，採用上升或下降50基點。

於各報告期結束時，倘利率上升／下降50基點，而所有其他可變因素維持不變，則 貴集團的年度／期間除稅後利潤將於截至2007年12月31日止兩個年度增加／減少約人民幣1,641,000元及人民幣6,666,000元，而截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的除稅後利潤分別會減少／增加約人民幣1,755,000元及人民幣1,745,000元。

(e) 其他價格風險

貴集團因其於上市共同基金作出投資而面臨股權價格風險，該上市共同基金包括在工業製造界營運的實體所發行的，由深圳聯交所報價的股權工具組合。貴集團將於需要時考慮對沖所面臨的風險。

敏感度分析

下文敏感度分析乃根據於呈報日期的股權價格風險而釐定。

倘共同基金的價格上升／下降5%，貴公司及貴集團的年度／期間除稅後利潤於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月則分別增加／減少零、零、約人民幣150,000元及零。

(f) 信貸風險管理

於各報告期結束時，貴公司及貴集團所面臨的最大信貸風險(該風險將會因對手方無法履行責任及貴集團所提供的財務擔保而導致貴集團產生財務虧損)乃由以下因素產生：

- 綜合財務狀況表及貴公司財務狀況表內所列已確認財務資產的個別帳面值；及
- 附註46所披露有關貴集團提供的財務擔保的或然負債金額。

為將信貸風險降至最低，貴集團擁有多項政策，以釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保已採取跟進措施收回逾期債務。此外，貴集團於報告期結束時審閱各項個別交易債務的可收回款項，以確保已就不可收回款項作出足額的減值虧損。就此而言，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已顯著降低。

貴集團的應收貿易款項並無重大集中的信貸風險，因為有關風險乃分散至多名對手方及客戶。

貴集團流動資金的信貸風險有限，因為對手方均為在中國及香港擁有高評級及良好聲譽的銀行。

就在建物業而言，貴集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求貴集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。

在此等狀況下，貴集團可沒收客戶的銷售按金，並將物業出售，以收回貴集團支付予銀行的任何款項。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的重大風險已大幅降低。

(g) 流動資金風險管理

在管理流動資金風險方面，貴集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為貴集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

貴集團倚賴借款、來自董事、關連方的墊款、來自股東的貸款，將其作為流動資金的重要來源。於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團擁有的可供使用，但尚未動用的透支額及銀行貸款額度分別約為零、人民幣40,000,000元、零及人民幣444,000,000元。

下表詳述 貴集團及 貴公司財務負債的餘下合約期。該表的編製基準為 貴集團及 貴公司須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。該表包括利息及本金現金流量。

### 流動資金表

#### 貴集團

	加權平均 實際利率	少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年	五年以上	未貼現現金 流量總計	帳面值
	%	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
<b>於2006年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易帳款及其他應付款項	—	4,820	15,345	68,926	1,484	—	90,575	90,575
應付董事款項	—	100,966	—	—	—	—	100,966	100,966
應付關連方款項	—	123,601	—	—	—	—	123,601	123,601
<b>借款</b>								
— 定息	6.61	—	—	51,437	170,168	—	221,605	195,100
— 浮息	6.69	38	76	26,685	68,196	8,663	103,658	91,115
		<u>229,425</u>	<u>15,421</u>	<u>147,048</u>	<u>239,848</u>	<u>8,663</u>	<u>640,405</u>	<u>601,357</u>
<b>於2007年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易帳款及其他應付款項	—	20,227	82,033	150,093	11,105	—	263,458	263,458
應付董事款項	—	27,456	—	—	—	—	27,456	27,456
應付關連方款項	—	2,892	—	—	—	—	2,892	2,892
來自股東的貸款	12	—	—	—	883,857	—	883,857	730,460
<b>借款</b>								
— 定息	7.42	—	—	325,285	54,635	—	379,920	362,300
— 浮息	4.70	32	63	284	1,516	6,792	8,687	5,573
		<u>50,607</u>	<u>82,096</u>	<u>475,662</u>	<u>951,113</u>	<u>6,792</u>	<u>1,566,270</u>	<u>1,392,139</u>
<b>於2008年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易帳款及其他應付款項	—	140,942	187,043	162,866	4,425	—	495,276	495,276
應付董事款項	—	54,012	—	—	—	—	54,012	54,012
應付關連方款項	—	99,340	—	—	—	—	99,340	99,340
來自股東的貸款	12	—	—	744,971	—	—	744,971	683,460
<b>借款</b>								
— 定息	8.96	—	—	36,303	—	—	36,303	35,000
— 浮息	8.36	3,893	10,786	376,441	374,870	38,980	804,970	691,800
		<u>298,187</u>	<u>197,829</u>	<u>1,302,581</u>	<u>379,295</u>	<u>38,980</u>	<u>2,234,872</u>	<u>2,058,888</u>

	加權平均 實際利率	少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年	五年以上	未貼現現金 流量總計	帳面值
	%	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
<b>於2009年6月30日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付貿易帳款及其他應付款項 .....		138,233	370,048	281,112	10,092	—	799,485	799,485
應付董事款項 .....	—	554	—	—	—	—	554	554
來自股東的貸款 .....	12	—	—	724,181	—	—	724,181	683,190
應付關連方款項 .....	7.02	581	1,162	5,230	111,544	—	118,517	99,340
<b>借款</b>								
— 定息 .....	4.37	729	1,458	200,729	—	—	202,916	200,000
— 浮息 .....	5.44	89,745	32,656	176,656	1,454,461	41,558	1,795,076	1,599,250
		<u>229,842</u>	<u>405,324</u>	<u>1,387,908</u>	<u>1,576,097</u>	<u>41,558</u>	<u>3,640,729</u>	<u>3,381,819</u>

### 貴公司

	加權平均 實際利率	少於 一個月	一個月至 三個月	三個月至 一年	一年至 五年	五年以上	未貼現現金 流量總計	帳面值
	%	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
<b>於2007年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
來自股東的貸款 .....	12	—	—	—	883,857	—	883,857	730,460
<b>於2008年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付子公司款項 .....		383	—	—	—	—	383	383
來自股東的貸款 .....	12	—	—	744,971	—	—	744,971	683,460
		<u>383</u>	<u>—</u>	<u>744,971</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>745,354</u>	<u>683,843</u>
<b>於2009年6月30日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付子公司款項 .....	—	383	—	—	—	—	383	383
來自股東的貸款 .....	12	—	—	724,181	—	—	724,181	683,190
		<u>383</u>	<u>—</u>	<u>724,181</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>724,564</u>	<u>683,573</u>

### (h) 公允值

財務資產及財務負債的公允值釐定如下：

- 有標準條款及條件，且在活躍的流通市場上進行交易的財務資產公允值，乃參考所報市場買入價及賣出價釐定；及
- 其他財務資產及財務負債的公允值乃按公認的定價模式，根據貼現的現金流分析，將可觀察的現行市場交易價格或費率用作輸入值予以釐定。

董事認為，於財務資料中以攤銷成本列帳的財務資產及財務負債的帳面值與其公允值相若。

## 7. 分部資料

貴集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，以呈報有關期間的分部資料。

外部呈報的分部資料乃按其產品及貴集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與董事、主要營運決策人就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。

貴集團擁有以下五個可呈報經營分部：

物業開發 — 開發及出售位於中國的物業

物業投資 — 租賃投資物業

物業代理服務 — 提供物業代理及其他相關服務

物業經營服務 — 提供物業管理及其他相關服務

酒店服務 — 提供酒店管理及其他相關服務

其他經營業務包括提供旅遊及娛樂服務、室內設計服務。

分部間收入乃於合併時撇銷。

可呈報分部的會計政策與附註3所述的貴集團會計政策相同。分部利潤指主要由各分部所賺取的利潤，但並無分配中央行政費用及董事薪金、附註8所載的其他收入、收益及虧損、分佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支的若干項目。此乃向總營運決策人報告以作資源分配及評估分部表現的基準。

為監控分部表現及分部間的資源配置，首席營運決策人亦會審閱各經營分部應佔分部資產，包括於聯營公司的權益、向聯營公司作出的墊款、應收董事、股東及關連方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金及其他公司資產以外的資產。

貴集團於回顧有關期間經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

2006年的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發	物業投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入.....	241,209	7,283	74,899	14,986	—	3,962	342,339
分部間收入.....	—	—	7,550	453	—	—	8,003
分部業績.....	62,480	88,203	4,586	3,771	—	(639)	158,401
非流動資產添置.....	2,439	—	3,379	867	—	35,392	42,077
投資物業公允價值變動							
所產生的收益.....	—	81,608	—	—	—	—	81,608
就商譽確認的減值虧損.....	—	—	—	—	—	22,515	22,515
預付租賃款項撥回.....	112	—	—	—	—	155	267
預付租賃款項溢價撥回.....	—	—	—	—	—	822	822
物業、廠房及設備折舊.....	3,401	—	1,609	182	—	937	6,129
分部資產.....	895,961	345,361	11,639	17,567	—	43,959	1,314,487

分部間收入按通行市價支銷。

2007年的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發	物業投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入.....	619,168	10,649	97,151	41,857	—	3,232	772,057
分部間收入.....	—	—	11,341	2,157	—	—	13,498
分部業績.....	57,687	99,370	18,078	10,453	—	1,075	186,663
非流動資產添置.....	6,257	31,253	2,640	2,635	—	—	42,785
投資物業公允價值變動							
所產生的收益.....	—	86,875	—	—	—	—	86,875
預付租賃款項撥回.....	112	—	—	—	—	116	228
預付租賃款項溢價撥回.....	—	—	—	—	—	617	617
物業、廠房及設備折舊.....	4,005	—	2,753	469	—	696	7,923
分部資產.....	2,163,658	463,689	10,401	30,611	—	—	2,668,359

分部間收入按通行市價支銷。



2008年的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發	物業投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入.....	1,064,604	11,029	40,224	57,875	479	—	1,174,211
分部間收入.....	—	—	17,767	5,989	70	—	23,826
分部業績.....	296,010	23,765	(9,255)	17,600	(2,656)	—	325,464
非流動資產添置.....	5,162	3,233	10,061	4,901	8,386	—	31,743
投資物業公允值變動							
所產生的收益.....	—	13,807	—	—	—	—	13,807
就商譽確認的減值虧損.....	—	—	—	2,305	—	—	2,305
預付租賃款項撥回.....	113	—	—	—	—	—	113
物業、廠房及設備折舊.....	4,816	—	2,579	940	495	—	8,830
分部資產.....	3,901,890	481,310	14,347	36,732	8,026	—	4,442,305

分部間收入按通行市價支銷。

2008年6月的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發	物業投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入.....	281,628	5,300	17,595	29,814	—	—	334,337
分部間收入.....	—	—	4,089	992	—	—	5,081
分部業績.....	16,553	(18,614)	(10,874)	6,849	—	—	(6,086)
非流動資產添置.....	2,750	489	1,256	2,576	—	—	7,071
投資物業因公允值變動							
產生之虧損.....	—	23,546	—	—	—	—	23,546
預付租賃款項撥回.....	57	—	—	—	—	—	57
物業、廠房及設備折舊.....	2,549	—	1,358	344	—	—	4,251
分部資產.....	2,953,281	437,074	20,700	32,333	—	—	3,443,388

分部間收入按通行市價支銷。

2009年6月的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發	物業投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入.....	1,287,470	5,454	22,396	26,001	1,673	—	1,342,994
分部間收入.....	—	—	5,814	1,569	—	—	7,383
分部業績.....	447,898	(5,238)	4,475	7,640	(580)	—	454,195
非流動資產添置.....	238	39,358	55	1,310	—	—	40,961
投資物業因公允值變動							
產生之虧損.....	—	10,019	—	—	—	—	10,019
預付租賃款項撥回.....	56	—	—	—	—	—	56
物業、廠房及設備折舊.....	2,220	—	1,027	576	532	—	4,355
分部資產.....	4,320,261	507,746	11,963	122,004	7,537	—	4,969,511

分部間收入按通行市價支銷。

## 對帳：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>收入：</b>					
可呈報分部的收入總額	346,380	782,323	1,198,037	339,418	1,350,377
其他	3,962	3,232	—	—	—
撤銷分部間收入	(8,003)	(13,498)	(23,826)	(5,081)	(7,383)
集團的收入總額(附註)	<u>342,339</u>	<u>772,057</u>	<u>1,174,211</u>	<u>334,337</u>	<u>1,342,994</u>
<b>利潤或虧損：</b>					
分部業績	158,401	186,663	325,464	(6,086)	454,195
分部間業績對帳	—	—	(2,826)	(3,115)	(754)
未分配款項：					
未分配收入	7,585	2,720	43,537	39,559	1,014
未分配公司費用	(7,071)	(8,023)	(35,980)	(15,438)	(25,197)
融資成本	(8,056)	(12,167)	(69,941)	(49,256)	(15,127)
就商譽確認的減值虧損	(22,515)	—	(2,305)	—	—
出售子公司所產生的收益(虧損)	133,360	—	(89)	(89)	—
分佔聯營公司業績	(416)	(1,548)	(3,789)	(1,767)	(1,227)
部分出售子公司的虧損	—	(2,458)	—	—	—
收購子公司的折讓	2,316	—	—	—	—
增購子公司股權的折讓	251	—	—	—	—
出售聯營公司的收益	—	1,632	—	—	—
除稅前利潤(虧損)	<u>263,855</u>	<u>166,819</u>	<u>254,071</u>	<u>(36,192)</u>	<u>412,904</u>
<b>資產：</b>					
可呈報分部資產總值	—	1,270,528	2,668,359	4,442,305	4,969,511
其他	—	43,959	—	—	—
未分配資產：					
於聯營公司的權益	—	15,911	6,650	11,248	11,819
向聯營公司支付的墊款	—	261,353	65,377	58,240	64,842
應付董事款項	—	—	—	—	13,306
應付股東款項	—	—	8	21	21
應付關聯方款項	—	—	10,340	26,856	23,190
受限制銀行存款	—	33,054	18,032	37,849	49,273
銀行結餘及現金	—	386,266	1,320,657	303,046	1,200,929
其他	—	16,496	119,629	77,757	76,739
集團資產總值	<u>—</u>	<u>2,027,567</u>	<u>4,209,052</u>	<u>4,957,322</u>	<u>6,409,630</u>
<b>其他重要項目：</b>					
<b>預付租賃款項撥回</b>					
可呈報分部總計	112	112	113	57	56
其他	155	116	—	—	—
未分配款項	144	144	36	36	—
集團總計	<u>411</u>	<u>372</u>	<u>149</u>	<u>93</u>	<u>56</u>
<b>物業、廠房及設備折舊</b>					
可呈報分部總計	5,192	7,227	8,830	4,251	4,355
其他	937	696	—	—	—
未分配款項	47	143	110	66	58
集團總計	<u>6,176</u>	<u>8,066</u>	<u>8,940</u>	<u>4,317</u>	<u>4,413</u>
<b>非流動資產添置</b>					
可呈報分部總計	6,685	42,785	31,743	7,071	40,961
其他	35,392	—	—	—	—
未分配款項	3	528	37	16	8
集團總計	<u>42,080</u>	<u>43,313</u>	<u>31,780</u>	<u>7,087</u>	<u>40,969</u>

附註：截至2009年6月30日止期間收入包括有關已售出竣工物業款項人民幣88,007,000元，以換取客戶所提供的廣告位。預付廣告位款項人民幣68,007,000元及人民幣20,000,000元分別記錄於非流動資產的預付款項及流動資產的應收貿易帳款及其他應收款項。於報告期內並無有關安排。

貴集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且 貴集團的非流動資產位於中國境內。

於有關期間，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到 貴集團收入總額的10%或以上。

## 8. 其他收入、收益及虧損

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息收入.....	2,382	2,396	7,951	6,296	1,014
已收按金的罰沒收入.....	—	406	1,040	—	—
持作交易投資的公允值變動.....	4,162	324	—	—	199
政府補助(附註).....	—	—	14,052	9,202	5,868
延遲償還應收墊款的補償.....	1,001	—	—	—	—
免除因提早終止施工合同 而應支付的款項.....	250	—	—	—	—
滙兌收益.....	1,041	—	35,586	33,263	—
部分出售子公司所產生的虧損...	—	(2,458)	—	—	—
收購子公司的折讓(附註40(b))...	2,316	—	—	—	—
收購一家子公司額外權益的 折讓.....	251	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備的收益.....	—	—	—	—	49
出售子公司的收益(虧損) (附註41).....	133,360	—	(89)	(89)	—
出售聯營公司所產生的收益.....	—	1,632	—	—	—
其他.....	550	426	494	425	471
	<u>145,313</u>	<u>2,726</u>	<u>59,034</u>	<u>49,097</u>	<u>7,601</u>

附註：該款項指從有關中國政府所接獲的補助，用以鼓勵房地產行業的開發。於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，有關政府已酌情向 貴集團授出補助。

## 9. 融資成本

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
以下項目的利息：					
— 須於五年內全數償還的 借款.....	14,458	17,898	40,787	12,067	37,317
— 毋須於五年內全數償還的 借款.....	288	234	4,224	117	2,833
— 應付關連方款項.....	—	—	—	—	1,522
— 來自股東的貸款.....	—	2,435	82,221	41,171	40,991
減：已就銷售物業資本化的 金額.....	(6,690)	(8,400)	(57,291)	(4,099)	(67,536)
	<u>8,056</u>	<u>12,167</u>	<u>69,941</u>	<u>49,256</u>	<u>15,127</u>

資本化的借款成本來自一般借款，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，資本化的借款成本分別按6.63%、7.42%、10.14%、10.14%及7.15%的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

## 10. 除稅前利潤(虧損)

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
除稅前利潤(虧損)乃於扣除 (計入)以下各項後所得：				(未經審核)	
員工成本(包括董事酬金) . . . .	66,999	93,316	101,856	42,345	43,390
退休福利計劃供款 . . . . .	2,941	5,879	10,139	4,874	5,414
員工成本總額 . . . . .	69,940	99,195	111,995	47,219	48,804
核數師酬金 . . . . .	12	269	237	—	—
預付租賃款項撥回 . . . . .	411	372	149	93	56
預付租賃款項溢價撥回 . . . . .	822	617	—	—	—
物業、廠房及設備折舊 . . . . .	6,176	8,066	8,940	4,317	4,413
出售物業、廠房及設備 所產生的虧損(收益) . . . . .	21	7	1,727	1,173	(49)
呆壞帳備抵淨額 . . . . .	1,735	1,159	2,495	1,073	303
確認為開支的存貨成本 . . . . .	106,711	418,651	549,543	174,909	701,521
滙兌(收益)虧損淨額 . . . . .	(1,041)	2,120	(35,586)	(33,263)	106
根據經營租賃租用物業的 租金開支 . . . . .	6,589	7,576	7,317	3,956	4,467
來自投資物業的租金收入 總額 . . . . .	(7,283)	(10,649)	(11,029)	(5,300)	(5,454)
減：產生租金收入的投資 物業的直接經營開支 . . . . .	688	324	1,373	657	673
	<u>(6,595)</u>	<u>(10,325)</u>	<u>(9,656)</u>	<u>(4,643)</u>	<u>(4,781)</u>

## 11. 所得稅開支

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
即期稅項：					
中國稅項					
企業所得稅.....	30,542	50,492	76,831	23,699	122,877
土地增值稅.....	46,066	2,585	104,237	—	102,396
	<u>76,608</u>	<u>53,077</u>	<u>181,068</u>	<u>23,699</u>	<u>225,273</u>
遞延稅項(附註23)					
即期.....	9,660	15,370	(23,383)	(10,447)	(25,912)
過往年度的超額撥備....	—	—	(1,135)	(1,129)	(3,824)
歸因於稅率變動的影響..	—	14,105	—	—	—
	<u>9,660</u>	<u>29,475</u>	<u>(24,518)</u>	<u>(11,576)</u>	<u>(29,736)</u>
	<u>86,268</u>	<u>82,552</u>	<u>156,550</u>	<u>12,123</u>	<u>195,537</u>

由於 貴集團並無在香港產生或自香港取得收入，因此，並無在財務資料中作出香港利得稅的撥備。

於截至2006年及2007年12月31日止年度， 貴集團的中國企業所得稅乃就於深圳及成都地區成立的各公司的估計應課稅利潤的15%及33%計算。

於2007年3月16日，根據中華人民共和國主席令第63號，中國頒佈中華人民共和國企業所得稅法(「新法」)。於2007年12月6日，中國國務院發佈了新法的實施條例。根據新法及實施條例， 貴集團中國子公司的企業所得稅稅率由33%下調至25%，並自2008年1月1日起，由15%逐步上調至25%。

根據1995年1月27日頒佈的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，中國子公司亦須按土地價值增值額30%至60%的累進稅率計算，增至額為銷售物業所得款項減除應扣除開支，包括自1994年1月1日起在中國轉讓物業產生的收益相關的借款成本及物業開發開支。

有關期間的所得稅開支與綜合全面收益表所列的除稅前利潤(虧損)對帳如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
除稅前利潤(虧損).....	<u>263,855</u>	<u>166,819</u>	<u>254,071</u>	<u>(36,192)</u>	<u>412,904</u>
於截至2006年及2007年 12月31日止年度按中國 企業所得稅稅率15%計算； 於截至2008年12月31日 止年度及截至，2008年及 2009年6月30日止六個月 則按25%計算(附註1).....	39,578	25,023	63,518	(9,048)	103,226
分佔聯營公司業績的 稅務影響.....	62	232	947	442	307
毋須就稅務目的繳稅的收入的 稅務影響.....	(1,642)	(2,003)	(85)	(911)	—
不可就稅務目的的扣減的 開支的稅務影響(附註2)...	6,406	4,857	22,831	8,593	18,205
未確認稅項虧損的稅務影響..	2,159	6,607	7,219	15,544	12,966
過往未確認動用稅務虧損....	(2,062)	(1,705)	—	—	(3,640)
子公司不同稅率的稅務影響..	2,611	12,591	(14,359)	347	(6,255)
土地增值稅.....	46,066	2,585	104,237	—	102,396
土地增值稅對企業所得稅的 影響.....	(6,910)	(388)	(26,059)	—	(25,599)
過往年度的超額撥備.....	—	—	(1,135)	(1,129)	(3,824)
由適用稅率變動而引致的 期初遞延稅項負債或 遞延稅項資產變動.....	—	14,105	—	—	—
子公司暫時性差異的不同稅率 (附註3).....	—	20,648	(564)	(1,715)	(2,245)
年度/期間所得稅開支.....	<u>86,268</u>	<u>82,552</u>	<u>156,550</u>	<u>12,123</u>	<u>195,537</u>

附註：

- (1) 於截至2007年及2006年12月31日止年度，貴集團的多數中國子公司均位於深圳及珠海特別經濟區，且該等公司有權享有企業所得稅的優惠稅率15%。自2008年1月1日起，大部分應課稅利潤均產生自位於中國成都市的子公司，且適用所得稅稅率已變為25%。
- (2) 該款項指於境外公司產生的開支的稅務影響，包括來自股東貸款的利息，以及就商譽確認的減值虧損。
- (3) 子公司暫時性差異的不同稅率乃由於2007年3月16日頒佈的新的中國企業所得稅法所致，新稅法規定內資及外資企業的所得稅率。根據新法及實施條例，貴集團中國子公司的企業所得稅稅率由33%下調至25%，並自2008年1月1日起，由15%逐步上調至25%。

## 12. 董事及僱員薪金

於有關期間支付予 貴公司董事的酬金詳情如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
董事					
— 袍金 .....	—	—	—	—	—
— 薪金及其他福利 .....	2,151	2,891	4,423	2,090	2,000
— 酌情花紅 .....	240	270	180	29	379
— 退休福利計劃供款 .....	52	45	70	6	34
	<u>2,443</u>	<u>3,206</u>	<u>4,673</u>	<u>2,125</u>	<u>2,413</u>

董事(按姓名劃分)酬金如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
曾寶寶 .....	1,016	1,336	1,342	670	670
潘軍 .....	815	1,074	1,244	574	584
馮輝明 .....	612	796	1,199	525	551
陳思翰 .....	—	—	888	356	608
	<u>2,443</u>	<u>3,206</u>	<u>4,673</u>	<u>2,125</u>	<u>2,413</u>

於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度，貴集團五名最高薪金的人士包括兩名董事，於截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月包括三名董事，而於截至2009年6月30日止六個月，則包括四名董事。有關詳情載於上文。於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度，餘下三名人士的酬金情況，於截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月餘下兩名人士的酬金情況，以及於截至2009年6月30日止六個月餘下一名人士的酬金情況如下：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
僱員					
— 薪金及其他福利 .....	1,302	1,388	2,155	1,077	387
— 酌情花紅 .....	728	863	47	16	233
— 退休福利計劃供款 .....	49	47	34	1	10
	<u>2,079</u>	<u>2,298</u>	<u>2,236</u>	<u>1,094</u>	<u>630</u>

於截至2006年及2007年12月31日止兩個年度，貴集團餘下三名最高薪金人士各自的薪金低於1,000,000港元，而於截至2008年12月31日止年度及截至2008年6月30日止六個月，貴集團餘下兩名最高薪金人士各自的薪金範圍分別介乎1,000,000港元至1,500,000港元之間及低於1,000,000港元，而截至2009年6月30日止六個月，餘下一名人士的薪金低於1,000,000港元。

於有關期間，貴集團並無向任何董事或五名最高薪金人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入貴集團後的獎勵，或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄任何薪金。

### 13. 股息

貴公司自其註冊成立起並無派付或宣派股息。然而，於有關期間，深圳星彥及彩生活科技已向彼等當時的股東派付下列股息：

	貴集團				
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
已派付的股息.....	—	1,054	1,036	—	—

### 14. 每股盈利(虧損)

於有關期間的每股基本盈利(虧損)乃根據有關期間貴公司擁有人應佔利潤(虧損)，並參考截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度，以及截至2008年及2009年6月30日止六個月分別為328,050股、110,167,479股、3,645,000,000股、3,645,000,000股及3,645,000,000股股份的加權平均數(已作調整以反映已發行股份，其中包括資本化發行前已發行的100,000股股份，以及根據資本化發行所發行的股份，詳情載於本招股說明書附錄八「我們的股東的書面決議案」一節)計算。



## 15. 物業、廠房及設備

	貴集團				
	樓宇	租賃 物業修繕	傢俱、 裝置及設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>					
於2006年1月1日.....	17,825	6,082	8,134	7,086	39,127
收購業務(附註40(b)).....	9,648	—	2,986	283	12,917
添置.....	—	2,290	3,353	1,005	6,648
出售.....	—	—	(4)	(142)	(146)
出售子公司(附註41).....	—	—	(7)	—	(7)
於2006年12月31日及 2007年1月1日.....	27,473	8,372	14,462	8,232	58,539
透過收購子公司收購資產及 負債(附註40(a)).....	—	782	16	—	798
添置.....	—	1,860	7,628	1,774	11,262
出售.....	—	—	(268)	—	(268)
出售子公司(附註41).....	(9,648)	—	(2,945)	(264)	(12,857)
於2007年12月31日及 2008年1月1日.....	17,825	11,014	18,893	9,742	57,474
收購業務(附註40(b)).....	—	—	45	5	50
添置.....	8,142	10,436	6,837	777	26,192
出售.....	(2,357)	(392)	(1,462)	(213)	(4,424)
於2008年12月31日及 2009年1月1日.....	23,610	21,058	24,313	10,311	79,292
添置.....	397	73	809	332	1,611
出售.....	—	(313)	(333)	(206)	(852)
於2009年6月30日.....	24,007	20,818	24,789	10,437	80,051
<b>折舊</b>					
於2006年1月1日.....	1,495	2,014	3,277	2,186	8,972
年度撥備.....	1,460	1,696	1,935	1,085	6,176
出售時撇銷.....	—	—	(1)	(122)	(123)
出售子公司(附註41).....	—	—	(3)	—	(3)
於2006年12月31日及 2007年1月1日.....	2,955	3,710	5,208	3,149	15,022
年度撥備.....	1,309	2,665	2,817	1,275	8,066
出售時撇銷.....	—	—	(164)	—	(164)
出售子公司(附註41).....	(1,154)	—	(370)	(107)	(1,631)
於2007年12月31日及 2008年1月1日.....	3,110	6,375	7,491	4,317	21,293
年度撥備.....	770	3,092	3,594	1,484	8,940
出售時撇銷.....	(240)	(99)	(950)	(156)	(1,445)
於2008年12月31日及 2009年1月1日.....	3,640	9,368	10,135	5,645	28,788
期間撥備.....	570	1,514	1,612	717	4,413
出售時撇銷.....	—	(101)	(285)	(153)	(539)
於2009年6月30日.....	4,210	10,781	11,462	6,209	32,662
<b>帳面值</b>					
於2006年12月31日.....	24,518	4,662	9,254	5,083	43,517
於2007年12月31日.....	14,715	4,639	11,402	5,425	36,181
於2008年12月31日.....	19,970	11,690	14,178	4,666	50,504
於2009年6月30日.....	19,797	10,037	13,327	4,228	47,389

以下可使用年期乃於計算折舊時使用：

樓宇 .....	租賃期內或50年內(以較短者為準)
租賃物業修繕 .....	5年
傢俱、裝置及設備 .....	5年
汽車 .....	5至10年

於2006年、2007年、2008年12月31日，以及2009年6月30日，貴集團合計帳面值分別為人民幣15,487,000元、人民幣14,466,000元、人民幣11,860,000元及人民幣11,493,000元的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予貴集團的若干銀行借貸。

## 16. 投資物業

### 貴集團

公允值	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日 .....	259,700	—	259,700
出售 .....	(397)	—	(397)
於綜合全面收益表中確認的公允值 變動淨值 .....	81,608	—	81,608
於2006年12月31日及2007年1月1日 ...	340,911	—	340,911
添置 .....	—	27,353	27,353
轉撥自待售已竣工物業 .....	3,900	—	3,900
於綜合全面收益表中確認的公允值 變動淨值 .....	86,875	—	86,875
於2007年12月31日及2008年1月1日 ...	431,686	27,353	459,039
添置 .....	—	2,521	2,521
轉撥自待售已竣工物業 .....	712	—	712
於綜合全面收益表中確認的公允值 變動淨值 .....	(24,739)	38,546	13,807
於建築工程竣工後轉撥 .....	68,420	(68,420)	—
於2008年12月31日及2009年1月1日 ...	476,079	—	476,079
添置 .....	—	39,358	39,358
出售 .....	(3,229)	—	(3,229)
於綜合全面收益表中確認的公允值 變動淨值 .....	(10,019)	—	(10,019)
於2009年6月30日 .....	462,831	39,358	502,189

貴集團已竣工投資物業的公允值乃按 Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited 於各報告期結束時進行的估值而釐定。Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited 為一家獨立合資格專業估值師，與貴公司並無關連，但具有對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。有關估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。

貴集團已得出其無法合理計量的在建投資物業的公允值，因此，貴集團的在建投資物業繼續按成本計量，直至公允值可釐定或建築工程已竣工時為止。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，根據深圳的有關法律法規，金額分別為人民幣74,601,000元、人民幣81,000,000元、人民幣158,908,000元及人民幣160,037,000元的帳面值指可合法轉讓、租賃及按揭的停車位的帳面值，但目前卻不能申請相關業權證，其原因是並無就取得任何業權證計提特殊撥備。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團合計帳面值分別為人民幣188,410,000元、人民幣304,100,000元、人民幣281,850,000元及人民幣271,488,000元的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予貴集團的若干銀行借貸。

投資物業乃於中國按中期租約持有。

## 17. 於聯營公司的權益

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資成本，非上市	17,500	3,750	6,750	6,750
分佔收購後業績	(1,589)	(1,062)	(4,851)	(6,078)
資本注資	—	3,962	9,349	11,147
	<u>15,911</u>	<u>6,650</u>	<u>11,248</u>	<u>11,819</u>

於聯營公司的權益包括向聯營公司作出的免息非即期墊款進行的公允值調整，於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日的金額分別為零、約人民幣3,962,000元、人民幣9,349,000元及人民幣11,147,000元。

於聯營公司的投資的成本包括因收購一家聯營公司產生的商譽，於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日的金額分別為零、約人民幣517,000元、人民幣517,000元及人民幣517,000元。

於中國成立的 貴集團的聯營公司於各報告期結束的詳情如下：

聯營公司名稱	註冊資本	於12月31日貴集團應佔股權				主要業務
		2006年	2007年	2008年	於6月30日 2009年	
深圳市立方 建築設計顧問 有限公司 (「立方建築」) (附註1) . . . .	人民幣 1,000,000元	31%	不適用	不適用	不適用	物業顧問
東莞市歐普泰 建築技術 有限公司 (「東莞 歐普泰」) . . .	人民幣 3,000,000元	30%	30%	30%	30%	物業顧問
深圳市僑置科技 有限公司 (「深圳僑置」) (附註1) . . . .	人民幣 4,000,000元	20%	不適用	不適用	不適用	暫無營業
上海天闊投資 有限公司 (「上海天闊」) (附註1) . . . .	人民幣 30,000,000元	30%	不適用	不適用	不適用	投資控股
深圳喜福會 會所管理 有限公司 (「喜福會」) (附註1) . . . .	人民幣 10,000,000元	25%	不適用	不適用	不適用	經營會所及 物業管理
深圳花千里 . . . .	人民幣 10,000,000元	30%	附註2	附註2	附註2	投資控股
東莞花樣年 . . . .	人民幣 10,000,000元	30%	附註2	附註2	附註2	物業開發
東莞市左庭右院 實業投資 有限公司 (「東莞 左庭右園」) . .	人民幣 18,000,000元	0%	37.5%	37.5%	37.5%	物業開發

附註：

1. 該等聯營公司於有關期間被出售。有關詳情請參閱附註47。
2. 該等聯營公司於截至2007年12月31日止年度成為子公司。

貴集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總額.....	340,489	258,190	223,032	203,373
負債總額.....	286,279	252,402	219,349	202,960
資產淨額.....	54,210	5,788	3,683	413
貴集團分佔聯營公司的資產淨額 .....	15,911	2,171	1,382	155

  

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2006年	2007年	2008年	止六個月
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入 .....	275	124	—	—
年度／期間虧損.....	(1,558)	(4,506)	(10,104)	(3,273)
貴集團分佔聯營公司的業績 .....	(416)	(1,548)	(3,789)	(1,227)

## 18. 向聯營公司作出的墊款

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
東莞花樣年.....	191,214	—	—	—
深圳花千里.....	70,139	—	—	—
東莞左庭右院.....	—	65,377	58,240	64,842
	261,353	65,377	58,240	64,842
就申報目的作出的分析：				
流動資產.....	261,353	—	—	—
非流動資產.....	—	65,377	58,240	64,842
	261,353	65,377	58,240	64,842

該款項指向聯營公司作出的具非貿易性質的墊款。

該等款項乃為免息、無抵押且須於要求時償還（惟向東莞左庭右院作出的墊款除外），自各報告期結束起計一年內該等款項將是不可收回的，因此，該項墊款被視為非即期墊款。該免息墊款於有關期間按攤銷成本以平均實際利率法按年利率6.5%計算。

## 19. 預付租賃款項

貴集團的預付租賃款項包括：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃項下的香港租賃土地 .....	7,666	7,522	—	—
中期租賃項下的中國租賃土地 .....	7,429	1,786	1,673	1,617
	<u>15,095</u>	<u>9,308</u>	<u>1,673</u>	<u>1,617</u>

就呈報用途分析如下：

流動資產.....	385	256	112	112
非流動資產.....	14,710	9,052	1,561	1,505
	<u>15,095</u>	<u>9,308</u>	<u>1,673</u>	<u>1,617</u>

於截至2006年12月31日止年度，貴集團將其於天麒貿易有限公司(「天麒貿易」)的股權出售予第三方。天麒貿易的資產包括預付租賃款項人民幣130,869,000元(附註41)。

於截至2007年12月31日止年度，貴集團將其於三角洲的股權出售予曾小姐及潘先生擁有實益權益的公司喜福會。三角洲的資產包括預付租賃款項約人民幣5,415,000元。

於截至2008年12月31日止年度，貴集團將一筆金額為人民幣7,486,000元的預付租賃款項出售予貴公司董事曾洁小姐。

於截至2008年12月31日止年度，蒲江大溪谷購得預付租賃款項約人民幣15,139,000元。於2008年2月28日，貴集團將其於蒲江大溪谷的股權出售予深圳市天闊投資有限公司(「深圳天闊」)，而曾小姐及潘先生於深圳天闊擁有實益權益。蒲江大溪谷的資產包括預付租賃款項約人民幣15,139,000元。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團帳面值分別約為人民幣9,565,000元、人民幣9,308,000元、人民幣1,673,000元及人民幣1,617,000元的部分預付租賃款項被抵押作貴集團獲授銀行信貸的擔保。

## 20. 預付租賃款項溢價

貴集團的預付租賃款項的溢價指對截至2006年12月31日止年度透過收購子公司所獲取的中期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項進行的公允值調整，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	貴集團 人民幣千元
<b>成本</b>	
於2006年1月1日	—
收購業務(附註40(b))	27,127
於2006年12月31日及2007年1月1日	27,127
出售子公司(附註41)	(27,127)
於2007年12月31日、2008年1月1日、2008年12月31日及2009年6月30日	—
<b>攤銷</b>	
於2006年1月1日	—
年內攤銷	822
於2006年12月31日及2007年1月1日	822
自2007年1月1日至2007年9月21日(出售子公司日期)攤銷	617
出售子公司(附註41)	(1,439)
於2007年12月31日、2008年1月1日、2008年12月31日及2009年6月30日	—
<b>帳面值</b>	
於2006年12月31日	26,305
於2007年12月31日	—
於2008年12月31日	—
於2009年6月30日	—

## 21. 商譽

	貴集團 人民幣千元
<b>成本</b>	
於2006年1月1日	—
因收購業務而產生(附註40(b))	22,515
於2006年12月31日、2007年1月1日、2007年12月31日及2008年1月1日	22,515
因收購業務而產生(附註40(b))	2,305
於2008年12月31日、2009年1月1日及2009年6月30日	24,820
<b>減值</b>	
於2006年1月1日	—
年內確認的減值虧損	22,515
於2006年12月31日、2007年1月1日、2007年12月31日、2008年1月1日	22,515
年內確認的減值虧損	2,305
於2008年12月31日、2009年1月1日及2009年6月30日	24,820
<b>帳面值</b>	
於2006年12月31日	—
於2007年12月31日	—
於2008年12月31日	—
於2009年6月30日	—

於截至2006年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購雅浩發展及其子公司的70%權益及深圳宏威的60%權益，有關商譽分別約值人民幣17,199,000元及人民幣5,316,000元。貴集團僅為精簡組織架構而收購以上該等權益。

於截至2008年12月31日止年度，貴集團向獨立第三方收購深圳蓮塘的70%權益，其商譽約值人民幣2,305,000元。貴集團為擴張物業經營服務業務而收購以上權益。

業務合併或收購子公司額外權益所產生的商譽乃於收購時撥入預期受惠於該業務合併或收購子公司額外權益的現金產生單位（「現金產生單位」）。

## 22. 商譽減值測試

於截至2006年12月31日止年度，貴集團就收購雅浩發展的子公司三角洲及深圳宏威所產生的商譽確認減值虧損人民幣22,515,000元。就減值測試而言，附註21所述的商譽已撥入兩個獨立現金產生單位，三角洲主要提供旅遊及娛樂服務，而深圳宏威提供室內設計服務。按現金產生單位產生的預期現金流折現計算的現金產生單位的可收回金額低於現金產生單位的帳面值。於2006年12月31日，撥入該兩個現金產生單位的商譽帳面值（經扣除累計減值虧損）為零。

於截至2008年12月31日止年度，貴集團就收購深圳蓮塘而產生的商譽確認減值虧損人民幣2,305,000元。就減值測試而言，附註21所述的商譽已撥入一個提供物業管理服務的現金產生單位。按現金產生單位產生的預期現金流折現計算的現金產生單位的可收回金額低於現金產生單位的帳面值。於2008年12月31日及2009年6月30日，撥入該現金產生單位的商譽帳面值（經扣除累計減值虧損）為零。



## 23. 遞延稅項

以下為於有關期間已確認的主要遞延稅項負債(資產)及變動：

## 貴集團

	投資物業的 公允值調整	應計費用 臨時差額	業務 合併產生的 物業重估	稅項虧損	其他 (附註)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	12,698	(11,123)	—	—	1,086	2,661
年內於綜合全面收益表支出(計入)	12,241	3,487	(104)	—	(5,964)	9,660
收購子公司(附註40(b))	—	—	16,212	—	—	16,212
於2006年12月31日及2007年1月1日	24,939	(7,636)	16,108	—	(4,878)	28,533
年內於綜合全面收益表支出(計入)	22,261	4,280	(78)	(14,560)	3,467	15,370
出售子公司(附註41)	—	—	(16,030)	—	—	(16,030)
稅率變動的影響	16,626	(966)	—	—	(1,555)	14,105
於2007年12月31日及2008年1月1日	63,826	(4,322)	—	(14,560)	(2,966)	41,978
年內於綜合全面收益表支出(計入)	3,527	130	—	(8,336)	(18,704)	(23,383)
過去年度的超額撥備	—	(315)	—	(6)	(814)	(1,135)
於2008年12月31日及2009年1月1日	67,353	(4,507)	—	(22,902)	(22,484)	17,460
年內於綜合全面收益表(計入)支出	(2,723)	(1,393)	—	273	(22,069)	(25,912)
過去年度的超額撥備	—	—	—	(1,040)	(2,784)	(3,824)
於2009年6月30日	64,630	(5,900)	—	(23,669)	(47,337)	(12,276)

附註：其他主要指土地增值稅撥備產生的不可扣減暫時差額。

就呈列財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產.....	—	(14,560)	(41,531)	(67,122)
遞延稅項負債.....	28,533	56,538	58,991	54,846
	<u>28,533</u>	<u>41,978</u>	<u>17,460</u>	<u>(12,276)</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團分別擁有尚未動用稅項虧損約人民幣41,353,000元、人民幣140,283,000元、人民幣208,385,000元及人民幣238,449,000元。於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，已就該等稅項虧損分別確認零、約人民幣58,240,000元、人民幣96,016,000元及人民幣90,911,000元的遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日分別為人民幣41,353,000元、人民幣82,043,000元、人民幣112,369,000元及人民幣147,538,000元的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國有關法律及法規，於各報告期結束時尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2007年.....	843	—	—	—
2008年.....	2,107	557	—	—
2009年.....	7,589	4,513	4,513	4,313
2010年.....	14,704	14,279	14,279	9,343
2011年.....	12,469	6,407	6,407	5,748
2012年.....	—	51,606	51,606	48,434
2013年.....	—	—	26,465	20,221
2014年.....	—	—	—	50,098
無期限.....	3,641	4,681	9,099	9,381
	<u>41,353</u>	<u>82,043</u>	<u>112,369</u>	<u>147,538</u>

於2006年、2007年、2008年12月31日及於2009年6月30日，尚未確認遞延稅項負債之子公司未分配盈利相關的暫時差額合共分別為零、零、約人民幣272,504,000元及人民幣604,680,000元。由於貴集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認負債。

#### 24. 於子公司的投資／向子公司作出的墊款

	貴公司		
	於12月31日		於6月30日
	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資，按成本.....	1	1	1
注資.....	79,174	188,031	219,306
	<u>79,175</u>	<u>188,032</u>	<u>219,307</u>
向子公司作出的墊款.....	1,306,508	1,257,013	1,236,243

於子公司的投資包括向子公司作出的免息非即期墊款進行的公允值調整，於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日分別約為人民幣79,174,000元、人民幣188,031,000元及人民幣219,306,000元。

向子公司的作出的墊款為無抵押，且不計息。董事認為，貴公司將不會自各報告期結束起計一年內收回墊款，因此，有關墊款被視為非即期墊款。該免息墊款乃按攤銷成本，並以實際利率法按年利率6.5厘計算。

## 25. 待售物業

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
待售已完工物業.....	14,382	14,519	432,142	814,351
在建物業.....	781,940	2,013,334	3,337,699	3,258,883
	<u>796,322</u>	<u>2,027,853</u>	<u>3,769,841</u>	<u>4,073,234</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團帳面值分別為人民幣308,801,000元、人民幣252,003,000元、人民幣818,751,000元及人民幣997,939,000元的若干待售物業被質押作貴集團獲授若干銀行信貸的擔保。於2009年6月30日，計入開發中物業的土地使用權約為人民幣51,000,000元，且已作為深圳富年（貴公司董事曾洁小姐於深圳富年擁有實益的實體）所借銀行貸款的抵押（附註47）。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團分別為總帳面值約人民幣99,142,000元、人民幣316,095,000元、人民幣90,956,000元及零的若干物業申領土地使用權證。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，就待售物業中的物業開發持有總帳面值分別為人民幣560,172,000元、人民幣613,080,000元、人民幣2,412,936,000元及人民幣2,461,998,000元的預售租賃款項，並計入待售物業的帳面值。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，總帳面值分別為零、約人民幣1,730,000元、人民幣410,000元及零的已竣工待售物業於有關租賃協議簽訂後已轉為投資物業。於轉讓日，該等物業的公允值超出其帳面值部分為零、約人民幣2,170,000元、人民幣302,000元及零已於綜合全面收益表內確認。

該款項包括於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，在建待售物業款項約人民幣467,817,000元、人民幣1,415,086,000元、人民幣1,601,632,000元及人民幣1,787,811,000元，預期有關物業開發項目將於自各報告期結束起計一年後竣工。

## 26. 應收貿易帳款及其他應收款項

應收貿易帳款主要來自出售物業、投資物業的租金收入、物業租賃的代理費用收入，以及就物業管理獲得的服務及管理收入。

已售物業的代價按相關買賣協議的條款支付，一般為於協議簽訂日期後30天內支付。

投資物業租金收入乃按有關租賃協議的條款支付，一般為於出具發票後30天內支付。

物業管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款支付，一般為於出具發票後30至90天內支付。

酒店經營收入是現金銷售的形式。

	貴集團				貴公司		
	於12月31日			於6月30日 2009年	於12月31日		於6月30日 2009年
	2006年	2007年	2008年		2007年	2008年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收貿易帳款.....	11,473	16,773	45,085	73,581	—	—	—
其他應收款項.....	15,852	25,209	34,474	50,055	—	—	—
購置土地使用權的訂金.....	43,000	58,000	19,432	—	—	—	—
收購物業作銷售的訂金(附註1) ..	—	—	—	80,000	—	—	—
預付款項及訂金(附註2).....	6,626	74,718	8,553	30,220	72,802	101	—
建築材料的預付款項.....	11,162	1,672	289	26,584	—	—	—
其他稅務預付款(附註3).....	9,838	37,203	37,906	15,792	—	—	—
	<u>97,951</u>	<u>213,575</u>	<u>145,739</u>	<u>276,232</u>	<u>72,802</u>	<u>101</u>	<u>—</u>

附註：

- (1) 截至2009年6月30日止六個月，貴集團已就收購若干待售物業而向另一獨立物業開發商支付按金人民幣80,000,000元。
- (2) 貴集團及貴公司於2007年及2008年的預付款項及其他訂金分別約為人民幣72,802,000元及人民幣101,000元，以美元(有關集團實體的外幣)計值。
- (3) 於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，根據有關中國稅法規定，貴集團須就其物業開發項目的預售預付約人民幣30,188,000元、人民幣56,053,000元、人民幣38,377,000元及人民幣26,587,000元的營業稅。於有關期間，已預付約人民幣9,610,000元、人民幣33,821,000元、人民幣35,224,000元及人民幣11,318,000元，並已計入其他稅務預付款。

以下乃貴集團應收貿易帳款扣減呆帳撥備後於報告期結束時的帳齡分析：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日 2009年
	2006年	2007年	2008年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
0至30日.....	7,123	10,207	14,189	50,406
31至90日.....	2,669	4,158	28,876	16,645
91至180日.....	236	1,170	1,740	833
181至365日.....	1,062	484	260	5,697
逾1年.....	383	754	20	—
	<u>11,473</u>	<u>16,773</u>	<u>45,085</u>	<u>73,581</u>

就物業投資及物業經營服務而言，接納任何新客戶前，貴集團已對潛在客戶的信貨質素進行評估，並已為每名客戶訂出信貸限額。客戶的信貨限額會每年審核一次。

於擬定貿易應收帳款的可收回性時，貴集團考慮貿易應收帳款自首次獲授信貸當日呈報日期的任何信貸質變化後，該等未逾期結餘無需減值。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團的貿易應收帳款結餘分別包括人民幣2,011,000元、人民幣2,951,000元、人民幣2,789,000元及人民幣8,809,000元的應收帳款，該等帳款已經逾期。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故貴集團尚未就此作出減值虧損撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的應收貿易帳款的帳齡

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
31至90日	330	543	769	2,279
91至180日	236	1,170	1,740	833
181至365日	1,062	484	260	5,697
逾1年	383	754	20	—
	<u>2,011</u>	<u>2,951</u>	<u>2,789</u>	<u>8,809</u>

有關應收貿易款項及其他應收款項的呆帳撥備變動

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初結餘	2,757	4,492	5,651	2,513
減值虧損回撥	—	(411)	(144)	—
減值虧損撇銷	—	—	(5,633)	(797)
已確認的減值虧損	1,735	1,570	2,639	303
年末結餘	<u>4,492</u>	<u>5,651</u>	<u>2,513</u>	<u>2,019</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，呆帳撥備包括債務人與貴集團發生爭議的貿易應收帳款及其他應收款項個別減值，合計餘額為人民幣4,492,000元、人民幣5,651,000元、人民幣2,513,000元及人民幣2,019,000元。

## 27. 應收董事款項

貴集團

	最高應收欠款結餘								
	於2006年 1月1日	於12月31日			於2009年 6月30日	截至12月31日止年度			截至2009年 6月30日
		2006年	2007年	2008年		2006年	2007年	2008年	止六個月
	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	
曾洁小姐	—	—	—	13,306	—	—	—	13,306	

該款項為為無抵押、免息並於要求時償還。截至本報告日期，有關結餘已全數結清。

## 28. 應收股東款項

貴集團及貴公司

該款項為為無抵押、免息並於要求時償還。截至本報告日期，有關結餘已全數結清。

## 29. 應付子公司款項

貴公司

該款項無抵押、免息並於要求時償還。該款項以美元計值。

## 30. 應收合約工程客戶款項

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生的合約成本加上已確認的利潤				
減已確認的虧損.....	6,576	14,186	30,678	10,720
減：進度款項.....	(2,112)	(8,045)	(29,329)	(9,545)
	<u>4,464</u>	<u>6,141</u>	<u>1,349</u>	<u>1,175</u>

並無客戶所持合約工程的保留金計入應收合約工程客戶款項。

於有關期間，並無接獲任何墊款。

## 31. 應收關連方款項

## 貴集團

	最高應收欠款結餘								
	於2006年	於12月31日			於2009年	截至12月31日止年度			截至
	1月1日	2006年	2007年	2008年	6月30日	2006年	2007年	2008年	2009年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	6月30日
深圳天闊投資有限公司 (「深圳天闊」)(附註a) ...	83,152	—	—	—	—	83,152	79,319	—	—
新東海實業(深圳)有限公司 (「新東海」)(附註a) ...	18,609	—	—	—	—	18,609	—	—	—
喜福會(附註a) ...	—	—	9,548	9,550	9,550	—	9,550	9,550	9,550
Ice Apex Limited(附註a) ...	—	—	—	12	12	—	—	12	12
Graceful Star Overseas Limited(附註a) ...	—	—	—	12	12	—	—	12	12
Palace Place Limited (附註a) ...	—	—	—	13	13	—	—	13	13
雅浩發展(附註a) ...	—	—	—	—	3	—	—	—	3
蒲江大溪谷(附註a) ...	—	—	—	16,669	—	—	—	16,669	16,669
唐學斌(附註b) ...	—	—	64	—	—	—	64	64	—
路瑩(附註c) ...	—	—	678	600	600	—	1,428	678	600
金江林(附註d) ...	—	—	50	—	1,000	—	50	50	1,000
天津松江集團有限公司 (「松江集團」)(附註e) ...	—	—	—	—	12,000	—	—	—	12,000
	<u>101,761</u>	<u>—</u>	<u>10,340</u>	<u>26,856</u>	<u>23,190</u>	<u>101,761</u>	<u>90,411</u>	<u>27,048</u>	<u>39,859</u>

附註：

- (a) 貴公司董事曾浩小姐及潘軍先生擁有控股及實益權的實體。  
 (b) 唐學斌於有關期間為花樣年物業管理的董事。  
 (c) 路瑩於有關期間為深圳星彥的股東。  
 (d) 金江林於有關期間為東莞花樣年的董事。  
 (e) 松江集團於有關期間持有天津松江花樣年40%的權益。

有關款項指向關連方作出的墊款，屬非交易性質。

有關款項為免息、無抵押並於要求時償還。截至本報告日期，有關結餘已全數結清。

## 32. 持作出售投資

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國上市的互惠基金 ...	—	—	3,000	—

持作出售投資的公允值乃按所報市場價格釐定。該等投資已於2009年出售。

## 33. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

## 貴集團

## 受限制銀行存款

於有關期間，該等存款附帶的利率介乎0.72厘至0.94厘之間。受限制銀行存款將於買家取得個人物業所有權證後解除。

## 貴集團及 貴公司

## 銀行結餘及現金

於有關期間，貴集團及 貴公司的銀行結餘分別以介乎0.76厘至0.78厘的年利率計息。

於2006年、2007年、2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團以美元(有關集團實體的外幣)結算的銀行結餘分別為零、約人民幣968,315,000元、人民幣1,125,000元及人民幣171,000元。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團以港元(有關實體的外幣)結算的銀行結餘分別約為人民幣1,821,000元、人民幣2,648,000元、人民幣3,616,000元及人民幣5,323,000元。

## 34. 貿易及其他應付款項

	貴集團				貴公司		
	於12月31日			於6月30日	於12月31日		於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	33,520	173,291	325,534	675,843	—	—	—
其他應付款項.....	43,432	58,879	139,096	98,569	—	—	—
其他應付稅項.....	4,928	24,296	21,218	30,073	—	—	—
應付薪金.....	8,637	16,424	17,001	10,516	—	—	—
應付福利.....	2,307	2,927	2,817	2,645	—	—	—
應付保留金.....	2,679	11,937	10,828	11,912	—	—	—
應計費用.....	20,774	49,503	49,622	36,437	3,397	10,130	28,249
	<u>116,277</u>	<u>337,257</u>	<u>566,116</u>	<u>865,995</u>	<u>3,397</u>	<u>10,130</u>	<u>28,249</u>

貿易應付帳款主要包括採購建築原材料尚未支付款項及持續現金開支。採購建築原材料的平均信貸期為六個月至一年。

以下為貿易應付帳款及應付保留金於報告期結束時的帳齡分析：

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日.....	1,386	171,519	313,334	234,669
61至180日.....	31,301	1,531	5,827	330,292
181至365日.....	833	241	6,373	112,986
1至2年.....	—	10,453	715	5,765
2-3年.....	2,323	—	9,865	3,795
逾3年.....	356	1,484	248	248
	<u>36,199</u>	<u>185,228</u>	<u>336,362</u>	<u>687,755</u>



截至2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的結餘人民幣2,679,000元、人民幣11,937,000元、人民幣10,828,000元及人民幣9,808,000元(各自的帳齡均超過一年)是指約金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

### 35. 應付董事款項

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，以港元(有關集團實體的外幣)計值款項的帳面值分別約為人民幣24,298,000元、人民幣26,200,000元、零及零。

該等款項為免息、無抵押並須於要求時償還。截至本報告日期，有關結餘已全數結清。

### 36. 應付關連方款項

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006	2007	2008	2009
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳天闊(附註a)	122,914	—	—	—
三角洲(附註a)	—	782	—	—
新東海(附註a)	687	—	—	—
敬柳(附註b)	—	2,110	—	—
松江集團(附註c)	—	—	99,340	99,340
	<u>123,601</u>	<u>2,892</u>	<u>99,340</u>	<u>99,340</u>
列為流動負債	123,601	2,892	99,340	—
列為非流動負債	—	—	—	99,340
	<u>123,601</u>	<u>2,892</u>	<u>99,340</u>	<u>99,340</u>

附註：

- (a) 於有關期間，貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生於深圳天闊、三角洲及新東海擁有控股及實益權益。
- (b) 敬柳於有關期間為宜興江南水鄉的股東。
- (c) 根據天津松江花樣年與松江集團於2009年4月訂立的協議，據此松江集團的款項已悉數改為按每年固定7.02厘計息，於2009年4月10日起生效，且於2011年4月9日償還，因此，於2009年6月30日，該款項已重新分類為的非流動負債。

有關結餘指關連方作出的墊款，屬非交易性質。

除於2009年6月30日應付松江集團的款項外，該等款項為免息、無抵押並須於要求時償付。

### 37. 來自股東的貸款

	貴集團及貴公司			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
Fantasia (Cayman) Limited	—	547,845	512,595	512,393
駿運物業有限公司	—	182,615	170,865	170,797
	—	<u>730,460</u>	<u>683,460</u>	<u>683,190</u>
列作流動負債	—	—	683,460	683,190
列作非流動負債	—	730,460	—	—
	—	<u>730,460</u>	<u>638,460</u>	<u>683,190</u>

有關款項以美元( 貴公司的外幣)計值。

於2007年12月31日， 貴集團的借款為100,000,000美元(等於人民幣730,460,000元)，該等款項以年利率12厘計息。於本報告刊發日期，餘款已悉數結清。

貴集團已將全部股份、權益、參與權或其他權益等值物、註冊股本或 貴集團若干子公司的其他權益擁有權作為股東向貴體檢獲授股東貸款的抵押。

### 38. 借款

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款.....	286,215	367,873	726,800	1,599,250
其他貸款.....	—	—	—	200,000
	<u>286,215</u>	<u>367,873</u>	<u>726,800</u>	<u>1,799,250</u>
有抵押 .....	276,215	277,873	460,550	1,599,250
無抵押 .....	10,000	90,000	266,250	200,000
	<u>286,215</u>	<u>367,873</u>	<u>726,800</u>	<u>1,799,250</u>

有關款項須於以下期間償還：

一年內 .....	65,117	317,943	373,050	416,000
一年以上，兩年以內 .....	135,143	286	37,000	1,015,500
兩年以上，五年以內 .....	80,673	45,074	279,750	336,750
五年後 .....	5,282	4,570	37,000	31,000
	<u>286,215</u>	<u>367,873</u>	<u>726,800</u>	<u>1,799,250</u>
減：流動負債項下的一年內到期款項.....	65,117	317,943	373,050	416,000
	<u>221,098</u>	<u>49,930</u>	<u>353,750</u>	<u>1,383,250</u>

全部借款均以人民幣計值，以港元(有關集團實體的外幣)計值的有抵押銀行借款除外，於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，有抵押銀行貸款分別約為人民幣6,114,000元、人民幣5,573,000元、零及零。

貴集團的定息借款風險及合約到期日如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
定息借貸：				
一年內 .....	40,000	317,800	35,000	200,000
一年以上，兩年以內 .....	75,000	—	—	—
兩年以上，五年以內 .....	80,100	44,500	—	—
	<u>195,100</u>	<u>362,300</u>	<u>35,000</u>	<u>200,000</u>

此外，貴集團的浮息借款按香港銀行同業拆息及基準利率計息。而有關利息每六個月重新定價一次。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮息借貸：				
一年內.....	25,117	143	338,050	216,000
一年以上，兩年以內.....	60,143	286	37,000	1,015,500
兩年以上，五年以內.....	573	574	279,750	336,750
逾五年.....	5,282	4,570	37,000	31,000
	<u>91,115</u>	<u>5,573</u>	<u>691,800</u>	<u>1,599,250</u>

貴集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
實際利率：				
定息借款.....	每年5.58厘至 7.49厘	每年5.58厘至 7.49厘	每年8.96厘	每年4.374厘
浮息借款：				
香港銀行 同業拆息.....	每年另加 2.55厘	每年另加 2.55厘	不適用	不適用
基準利率.....	每年另加 1.77厘至2厘	不適用	每年另加 0.76厘至1.51厘	每年減0.68厘至 另加1.08厘

於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日，帳面值分別為零、人民幣90,000,000元、人民幣157,000,000元及人民幣661,000,000元的借款乃由貴公司董事曾小姐與潘先生擔保。截至本報告日期，該等擔保已被解除。

### 39. 註冊資本／股本

	貴集團及貴公司		
	股份數目	金額 港元	等同於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
2007年10月17日(註冊成立日期) 及2007年12月31日、2008年 1月1日及2008年12月31日及 2009年6月30日.....	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>90</u>
已發行及已悉數繳足：			
於2007年10月17日 (註冊成立日期).....	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
已發行股份.....	<u>99,999</u>	<u>9,999</u>	<u>9</u>
於2007年12月31日、2008年 1月1日、2008年12月31日及 2009年6月30日.....	<u>100,000</u>	<u>10,000</u>	<u>9</u>

- (1) 於註冊成立時，向認購人發行1股股份以為貴公司提供初步資本。
- (2) 於2007年11月30日，貴公司向 Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) 發行8股每股股份作為交換 Winning Sky、Fantastic Victory、Wisdom Regal 及 Ace Link Pacific 的全部已發行股本。
- (3) 於2007年12月21日，貴公司向 Fantasy Pearl 發行87,091股普通股份。發行該等股份乃為提供額外營運資本。

- (4) 於2007年12月21日，根據同日訂立的一份認購協議，獨立私人投資者獲發行12,900股普通股份，總代價100,000,000美元(相等於人民幣734,891,000元)。所得款項作減少借款及向 貴公司提供額外營運資本之用。
- (5) 根據全體股東於2009年10月27日通過之書面決議案， 貴公司法定股本自100,000港元增加至8,000,000,000港元，此於已發行股份於各方面均享有同等地位。此外，董事授權撥付364,490,000港元支付 貴公司股份溢價帳，以將該金額用作全數按面值支付3,644,900,000股股份。

於2006年12月31日， 貴集團的股本相等於 Fantasia Investment、Winning Sky 及雅浩發展於個別日期分別約人民幣10,000元、人民幣401,000元及人民幣1,000元的合併股本。

#### 40. 收購子公司

##### (a) 透過收購子公司收購資產及負債

截至2006年12月31日止年度

於2006年9月28日， 貴集團透過自獨立第三方收購置富發展及深圳置富100%股權收購一個物業項目的有關資產及負債，代價約人民幣52,000,000元。是項交易已列作購置資產及負債。

有關收購置富發展及深圳置富而購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購的資產淨值	
在建待售物業 .....	51,796
貿易及其他應收款項 .....	278
應付一名關連方款項 .....	(74)
	<u>52,000</u>
總代價支付方式	
現金 .....	26,000
應付一名關連方款項 .....	10,400
應付一名董事款項 .....	15,600
	<u>52,000</u>
因收購產生的現金流出淨額 .....	<u>(26,000)</u>

截至2007年12月31日止年度

於2007年6月21日， 貴集團透過自獨立第三方收購深圳花千里及東莞花樣年餘下70%的股權，收購一個物業項目的資產及負債，代價約人民幣7,000,000元。 貴集團於收購前持有該等實體30%的權益，列作於聯營公司的權益。收購後該等公司成為 貴集團的全資子公司。

於2007年8月28日， 貴集團透過自獨立第三方收購宜興江南水鄉60%的股權收購一個物業項目的資產及負債，代價約人民幣40,000,000元。

於2007年11月1日， 貴集團自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債，代價約人民幣111,804,000元。該收購事項乃透過收購天津福大100%的股權完成。

於2007年12月30日，貴集團自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債，代價約人民幣216,870,000元。該收購事項乃透過收購成都新津友幫94.52%股權完成。

於2007年6月30日，貴集團自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債，代價約人民幣4,800,000元。該收購事項乃透過收購四川西美66.36%的股權完成。

以上交易已列作購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	798
於聯營公司的權益	3,750
在建待售物業	611,147
其他應收款項	116,227
銀行結餘及現金	9,051
其他應付款項	(275,277)
應付關連方款項	(40,948)
	<u>424,748</u>
少數股東權益	(38,553)
減：收購前持有聯營公司的權益	(5,721)
以現金支付的總代價	<u>380,474</u>
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(380,474)
已收購的銀行結餘及現金	9,051
	<u>(371,423)</u>

#### 截至2008年12月31日止年度

貴集團分兩期自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債。於2008年6月18日，貴集團收購成都九蓉60%的股權，代價約為人民幣94,855,000元，令少數權益於2008年6月30日約為人民幣63,236,000元。於2008年9月11日，貴集團收購成都九蓉餘下40%的股權，代價約為人民幣63,236,000元，而成都九蓉成為全資子公司。

上述交易已列作購置資產及負債。有關上述交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
在建待售物業	140,863
其他應收款項	17,892
銀行結餘及現金	332
其他應付款項	(850)
應付稅項	(145)
	<u>158,092</u>
以現金支付的總代價	<u>158,092</u>
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(158,092)
已收購的銀行結餘及現金	332
	<u>(157,760)</u>

(b) 收購業務

截至2006年12月31日止年度

於2006年10月30日，貴公司自獨立第三方收購開元同濟100%的股權，代價約人民幣4,004,000元。開元同濟主要提供安全系統的設計、安裝及維護服務。是項收購乃使用收購法列帳。收購折讓約人民幣2,316,000元。

於2006年6月14日，貴集團自獨立第三方收購深圳宏威60%的股權，代價約人民幣5,000,000元。深圳宏威主要提供室內設計服務。是項收購乃使用收購法列帳，由此所產生的收購商譽約人民幣5,316,000元。

於2006年1月25日，控股股權持有人向獨立第三方(其擁有深圳雅浩100%的股權及三角洲的90%股權)收購雅浩發展100%的股權，總代價約人民幣27,224,000元，隨後將該等公司無償轉讓予貴集團。該等公司主要提供旅遊及娛樂服務。是項收購乃使用收購法列帳，由此所產生的收購商譽約人民幣17,199,000元。

在上述交易中收購的淨資產總值、商譽及收購所產生的折讓如下：

	收購雅浩發展及其子公司權益			收購 開元同濟及 深圳宏威	總計
	合併前 帳面值	公允值調整	公允值	收購前 帳面總值及 公允總值	公允值
	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
已收購的資產淨值					
物業、廠房及設備	12,756	—	12,756	161	12,917
預付租賃款項	5,685	—	5,685	—	5,685
預付租賃款項溢價	—	27,127	27,127	—	27,127
貿易及其他應收款項	209	—	209	9,250	9,459
應收一名關連方款項	—	—	—	71	71
銀行結餘及現金	666	—	666	1,322	1,988
貿易及其他應付款項	(17,806)	—	(17,806)	(3,885)	(21,691)
應付關連方款項	—	—	—	(683)	(683)
應付稅項	—	—	—	(232)	(232)
遞延稅項負債	—	(16,212)	(16,212)	—	(16,212)
借款	(1,351)	—	(1,351)	—	(1,351)
	159	10,915	11,074	6,004	17,078
少數股東權益			(1,049)	—	(1,049)
商譽			17,199	5,316	22,515
收購折讓			—	(2,316)	(2,316)
			27,224	9,004	36,228
以下列方式支付的總代價					
現金			—	9,004	9,004
來自控股股權持有人的 出資			27,224	—	27,224
			27,224	9,004	36,228
因收購產生的現金流出淨額					
已付現金代價			—	(9,004)	(9,004)
已收購的銀行結餘及 現金			666	1,322	1,988
			666	(7,682)	(7,016)

開元同濟於收購日及2006年12月31日期間為 貴集團帶來約人民幣213,000元的利潤。倘該收購於2006年1月1日完成， 貴集團的年度總收入即增加約人民幣15,871,000元及年度利潤則增加約人民幣1,878,000元。

自收購日起，深圳宏威未能為 貴集團截至2006年12月31日止年度的現金流量、收益及利潤作出重大貢獻。倘該收購於2007年1月1日完成，則深圳宏威為 貴集團截至2007年12月31日止年度的收益及利潤可能會作出重大貢獻。

雅浩發展及其子公司於收購日及報告日期為 貴集團帶來約人民幣1,184,000元的虧

損。倘該收購於2006年1月1日完成，則雅浩發展及其子公司為 貴集團截至2006年12月31日止年度的營業額及利潤作出的貢獻並不重大。

上述額外資料僅供參考，並非表示收購倘於2006年1月1日完成 貴集團實際可取得的收益及經營業績，亦非用作預測日後業績。

#### 截至2008年12月31日止年度

於2008年9月9日， 貴集團自獨立第三方收購深圳蓮塘(提供物業經營服務)100%的股權，代價約人民幣6,000,000元。是項收購乃使用收購法列帳，由此所產生的收購商譽約人民幣2,305,000元。

於2008年2月28日， 貴集團自 貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生收購悅泰100%的權益，代價約人民幣2元。悅泰從事投資控股， 貴集團收購該公司權益僅為簡化組織架構。是項收購乃使用收購法列帳。

於2008年2月28日， 貴集團自 貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生收購金展的100%權益，代價約人民幣2元。金展 從事投資控股， 貴集團收購該公司權益僅為簡化組織架構。是項收購乃使用收購法列帳。

因以上交易所收購的總資產淨值及因此而產生的商譽如下：

	收購前的 帳面值及公允值 人民幣千元
已收購的資產淨值	
物業、廠房及設備 .....	50
應收董事款項 .....	19
貿易及其他應收款項 .....	6,080
銀行結餘及現金 .....	3,502
貿易及其他應付款項 .....	(5,916)
應付關連方款項 .....	(40)
商譽 .....	2,305
以現金支付的總代價 .....	6,000
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價 .....	(6,000)
已收購的銀行結餘及現金 .....	3,502
	(2,498)

自收購日起，深圳蓮塘、悅泰及金展對 貴集團截至2008年12月31日止年度的現金流量、收益及利潤的貢獻並非重大。倘收購事項於2008年1月1日完成，則深圳蓮塘、悅泰及金展對 貴集團截至2008年12月31日止年度的貢獻亦可能並非重大。



#### 41. 出售子公司

於2006年1月4日，貴集團以約人民幣196,974,000元的代價將深圳花樣年投資的子公司天麒貿易的36.4%實際股權售予一名獨立第三方。

於2007年9月5日，貴集團以約人民幣7,000,000元的代價將深圳天藍的70%股權售予深圳天闊。

於2007年9月5日，貴集團以約人民幣7,000,000元的代價將深圳富年的70%股權售予深圳天闊。

於2007年9月17日，貴集團以約人民幣800,000元的代價將花朵廣告的41.6%股權售予深圳天闊。

於2007年9月21日，貴集團以約人民幣10,000,000元的代價將三角洲的90%股權售予喜福會。

於2008年2月28日，貴集團以約人民幣39,491,000元的代價將置富發展的100%權益售予貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生。

於2008年2月28日，貴集團以約人民幣416,000元的代價將雅浩發展的100%權益售予貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生。

於2008年2月28日，貴集團以約人民幣1,000,000元的代價將蒲江大溪谷的100%權益售予深圳天闊。

於各結算日已出售子公司的資產淨值概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2006年	2007年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售資產(負債)淨值			
物業、廠房及設備	4	11,226	—
預付租賃款項	130,869	5,415	15,139
預付租賃款項溢價	—	25,688	—
待售物業	—	212	—
貿易及其他應收款項	—	3,157	—
應收董事款項	—	—	39,907
應收關連方款項	—	30,950	—
銀行結餘及現金	31	598	119
貿易及其他應付款項	(8,070)	(1,399)	(15)
應付關連方款項	(40,777)	(30,103)	—
應付直接控股公司款項	—	—	(14,154)
應付稅項	—	(16)	—
遞延稅項負債	—	(16,030)	—
	82,057	29,698	40,996
少數股東權益	(18,443)	(7,031)	—
確認出售收益為供款儲備	—	2,133	—
出售一家子公司所得收益(虧損)	133,360	—	(89)
總代價	196,974	24,800	40,907
支付方式：			
現金	196,974	1,250	—
應收關連方款項	—	23,550	—
應收董事款項	—	—	40,907
	196,974	24,800	40,907
因收購產生的現金流入(流出)淨額：			
現金代價	196,974	1,250	—
所出售的銀行結餘及現金	(31)	(598)	(119)
	196,943	652	(119)

於出售前的有關期間，出售子公司對貴集團的現金流量、營業額及經營利潤並無重大貢獻。

#### 42. 主要非現金交易

於2006年4月30日，貴集團以人民幣9,000,000元的代價收購成都花萬里的額外權益。該代價已於2006年12月31日以貿易及其他應付款項結清。

於2006年9月28日，貴集團收購置富發展的一個物業項目及其有關資產及負債，代價為人民幣52,000,000元，其中人民幣26,000,000元已於2006年12月31日分別以應付關連方及董事款項約人民幣10,400,000元及人民幣15,600,000元結清。

於2007年9月5日，貴集團出售富年置業的70%股權，代價為人民幣7,000,000元。該代價於2007年12月31日以應收關連方款項結清。

於2007年9月5日，貴集團出售深圳天藍的70%權益，代價人民幣7,000,000元。該代價於2007年12月31日以應收關連方款項結清。

於2007年9月21日，貴集團出售三角洲的90%股權，代價為人民幣10,000,000元。其中人民幣9,550,000元以應收關連方款項結清。

於2007年10月15日，貴集團出售喜福會的25%股權，代價為人民幣2,500,000元。該代價於2007年12月31日以應收董事款項結清。

於2008年2月28日，貴集團將置富發展的100%權益售予貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生，代價約人民幣39,491,000元。該代價於2008年12月31日以應收董事款項結清。

於2008年2月28日，貴集團將雅浩發展的100%權益售予貴公司董事曾洁小姐及潘軍先生，代價約人民幣416,000元。該代價於2008年12月31日以應收董事款項結清。

於2008年3月20日，貴集團將其物業、廠房及設備及預付租賃款項售予貴公司董事曾洁小姐，代價分別約人民幣956,000元及人民幣7,486,000元。該等代價於2008年12月31日以應收董事款項結清。

於2008年3月21日，貴集團將蒲江大溪谷的100%權益售予深圳天闊，代價約人民幣1,000,000元。該代價於2008年12月31日以應收董事款項結清。

### 43. 經營租賃承擔

#### 貴集團作為承租人

於各報告期結束時，貴集團根據不可取消經營租賃的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	6,526	7,422	5,785	5,933
第二至第五年內(包括首尾兩年) . . . . .	7,527	7,703	15,952	15,887
第五年後 . . . . .	—	—	18,537	11,240
	<u>14,053</u>	<u>15,125</u>	<u>40,274</u>	<u>33,060</u>

經營租賃款項指貴集團就若干辦公室物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至十年，租金固定。

## 貴集團作為出租人

於各報告期結束時，貴集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 . . . . .	6,985	7,720	7,291	8,382
第二至第五年內(包括首尾兩年) . . . . .	26,563	26,505	27,660	29,958
第五年後 . . . . .	75,985	69,471	56,905	60,452
	<u>109,533</u>	<u>103,696</u>	<u>91,856</u>	<u>98,792</u>

物業租賃收入指貴集團的應收租金。經磋商後的租賃年期平均一至十八年，租金固定。

## 44. 其他承擔

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未於財務資料撥備的建築承擔 . . .	<u>220,023</u>	<u>412,696</u>	<u>1,012,435</u>	<u>1,135,023</u>
已訂約但未於財務資料撥備的有關收購 子公司額外權益的承擔 . . . . .	<u>2,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已訂約但未於財務資料撥備的有關收購 子公司權益的承擔 . . . . .	<u>—</u>	<u>6,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已訂約但未於財務資料撥備的有關收購 深圳美年廣場的用作銷售物業的承擔 . . .	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>638,500</u>

## 45. 退休福利計劃

貴集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。該計劃的資產與貴集團的資產分開，並受獨立信託人管理。貴集團及僱員在該計劃下都須按相關薪金成本的5%或每人不超過1,000港元供款。

於中國受僱的僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。中國子公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。貴集團於該退休福利計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

## 46. 或然負債

	貴集團			
	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下向銀行作出擔保：				
— 貴公司物業購房者獲授按揭貸款 (附註a) . . . . .	297,158	661,172	719,325	476,543
— 給予一名少數股東的銀行貸款 (附註b) . . . . .	—	100,000	—	—
— 給予深圳富年的銀行貸款(附註c) . . . . .	—	—	—	20,000
	<u>297,158</u>	<u>761,172</u>	<u>719,325</u>	<u>496,543</u>

附註：

- a. 貴集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由 貴集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項， 貴集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而 貴集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後或於 貴集團物業購房者支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。
- 董事認為，由於違約風險低，故無需確認擔保合約撥備。
- b. 深圳花樣年投資的少數股東的子公司深圳市京基房地產開發有限公司(「深圳京基」)就深圳花樣年投資獲授的銀行信貸向若干銀行提供人民幣90,000,000元的無償公司擔保。此外，深圳花樣年投資就授予深圳京基的銀行借貸而向若干銀行提供人民幣280,000,000元的無償交叉擔保，截至2007年12月31日，深圳京基已取出其中的人民幣100,000,000元。董事認為，由於違約風險低，故無需確認擔保合約撥備。交叉公司擔保已於2008年12月31日止年度解除。
- c. 貴公司董事曾洁小姐於深圳富年持有實益。董事認為違反風險甚低，故概無確認擔保合約的撥備。於本報告日期，銀行貸款已悉數償還，各自的擔保已被解除。

## 47. 關連方披露

- 1) 於有關期間，除附註18、19、27、28、31、35、36、37、38、40、41、42及46所披露者外， 貴集團與關連方的重大交易如下：

於2007年9月5日， 貴集團將其於立方設計的31%權益售予 貴公司董事曾洁小姐，代價約人民幣667,000元，該代價乃參考初始投資成本釐定。

於2007年9月5日， 貴集團將其於上海天闊的30%權益全部售予深圳天闊，代價約人民幣9,000,000元，該代價乃參考註冊資本釐定。

於2007年9月17日， 貴集團將其於僑置科技的20%權益售予深圳京銳投資發展有限公司，代價約人民幣1,900,000元，該代價乃參考初始投資成本釐定。

於2007年11月14日， 貴集團將其於喜福會的25%權益全部售予香港星彥置業集團有限公司，代價約人民幣2,500,000元，該代價乃參考註冊資本釐定。

於2007年11月23日， 貴集團向深圳天闊收購深圳康年的額外40%權益，代價約人民幣65,000,000元。

立方設計主要向深圳康年、深圳置富、天津松江花樣年及成都花百里提供設計服務。於2006年、2007年及2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止期間，立方設計為貴集團提供的設計服務分別約值人民幣2,816,000元、人民幣2,451,000元及零。貴公司董事表示該等服務將於上市後繼續。

彩生活網絡自2008年1月1日起向三角洲提供管理服務。於2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止期間，彩生活網絡向三角洲提供的管理服務分別約值人民幣400,000元及零。貴公司董事表示該等服務將於上市後繼續。

於2006年、2007年、2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止期間，貴集團將若干物業出售予貴集團的主要管理人員，代價分別為零、約人民幣1,038,000元、人民幣4,496,000元及人民幣5,498,000元。

於2006年、2007年、2008年12月31日止年度，以及截至2009年6月30日止期間，貴集團自喜福會收取的物業租金收入分別約人民幣301,000元、人民幣301,000元、人民幣301,000元及人民幣150,000元。貴公司董事表示租金收入將於上市後繼續收取。

截至2009年6月30日，成都生態旅遊已就授予深圳富年的貸款，將計入開發中物業的土若干地使用權約人民幣51,000,000元抵押予銀行。深圳富年為貴公司董事曾洁小姐擁有實益的實體。截至本報告日期，抵押已解除。

截至2009年6月30日止六個月，三角洲已就授予東莞市花樣年的銀行貸款將其土地使用權抵押予銀行。而三角洲為貴公司董事曾洁小姐擁有實益的實體。截至本報告日期，抵押已解除。

## 2) 主要管理人員薪酬

於有關期間，董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	貴集團				
	於12月31日			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期福利.....	6,276	7,270	19,883	9,941	11,841
退休福利.....	139	455	378	201	305
	<u>6,415</u>	<u>7,725</u>	<u>20,261</u>	<u>10,142</u>	<u>12,146</u>

## B. 董事酬金

除本招說明書所披露者外，於有關期間，貴公司及其任何子公司並無向貴公司的董事支付或應付任何酬金。根據現時生效的安排，截至2009年12月31日止年度，貴公司董事的酬金(不包括應付紅利(如有))總計約人民幣5百萬元。

**C. 結算日後事項**

以下為發生於2009年6月30日之後的重大事項：

- (a) 於2007年4月，花樣年集團(中國)及天津松江集團與郫縣人民政府(「郫縣政府」)訂立一項框架協議，該協議與位於四川省成都市郫縣的望叢古蜀文化產業園的開發有關。於2009年9月，花樣年集團(中國)與地方政府就文化產業園若干幅土地及其配套設施的詳細設計、安排及改善訂立合作協議。
- (b) 於2009年6月，花樣年集團(中國)與大理省級旅遊度假區管理委員會訂立協議，以開發大理白族民俗文化度假村(「雲南項目」)，這項目將位於雲南省大理蝴蝶泉附近。於2009年9月，花樣年集團(中國)與地方政府就大理白族民俗文化度假村的土地及其配套設施的詳細設計、安排及改善訂立合作協議。
- (c) 於2009年8月，花樣年集團(中國)與蘇州中信投資有限公司就轉讓蘇州市花萬里房地產開發有限公司(「蘇州花萬里」)(一家新成立的項目公司)及蘇州林甲岩房產發展有限公司(「蘇州林甲岩」)(兩家公司均由蘇州中信投資有限公司所控制)的100%股權訂立了一份股份轉讓框架協議。除持有土地使用權外，蘇州花萬里及蘇州林甲岩並無任何業務活動。如框架協議所述，項目的總代價約為人民幣786百萬元。該項目的總土地面積為379,635平方米，包括：(i)現由蘇州林甲岩擁有的土地約90,860平方米，其規劃總建築面積(「建築面積」)及可銷售建築面積約為83,864平方米；及(ii)預期將由蘇州花萬里購得的土地約288,775平方米，其規劃總建築面積及可銷售建築面積約為449,257平方米。於2009年9月30日，本集團的物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，該等土地的參考資本值約為人民幣2,740百萬元。於本報告日期，就框架協議下的股份轉讓而言，貴集團已於簽立框架協議時支付訂金人民幣30百萬元，亦已支付代價約人民幣393百萬元。股份轉讓將於2010年上半年完成，並預期蘇州花萬里屆時將按股份轉讓框架協議協定完成該等土地的收購。
- (d) 於2009年8月，花樣年集團(中國)就向花樣年集團(中國)轉讓其於北京泰博房地產開發有限責任公司(「北京泰博」)的100%股權而與兩名獨立第三方訂立一項股份轉讓框架協議，總代價約為人民幣150百萬元。除持有土地使用權外，北京泰博並無任何業務活動。待完成轉讓後，貴集團將獲得該等土地使用權證，所涉及土地的土地面積約為8,219平方米，估計總建築面積約為55,000平方米。於2009年9月30日，本集團的物業估值師仲量聯行西門有限公司認為，該等土地的參考資本值約為人民幣337百萬元。此外，根據框架協議，該兩名獨立第三方亦同意與有關政府部門協商，協助北京泰博獲取額外土地使

用權。董事認為，於股份轉讓框架協議所協定的額外土地的收購完成後，股份轉讓將於2010年下半年完成。

- (e) 於2009年9月25日，貴集團透過向獨立第三方收購深圳滙恒全部股權以收購一物業項目的資產及負債，代價約為人民幣10,000,000元。

以上交易將列作購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
預付租賃款項.....	148,091
其他應收款項.....	70
銀行結餘及現金.....	1
應付一名股東款項.....	(138,000)
其他應付款項.....	(162)
	<u>10,000</u>
以現金支付的總代價.....	<u>10,000</u>
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價.....	(10,000)
已收購的銀行結餘及現金.....	1
	<u>(9,999)</u>

- (f) 於2009年9月28日，花樣年集團(中國)與渤海國際信託有限公司訂立兩份信託及貸款協議，總金額分別約為人民幣288百萬元及人民幣104百萬元。該等貸款年期為兩年。於本報告日期，貴集團已提取約人民幣196百萬元。
- (g) 於2009年9月30日，貴集團與中國工商銀行股份有限公司之子公司訂立30百萬美元的貸款融資協議。該項貸款為期三個月並須於2009年12月30日或貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市(「上市」)日期後三日內連同應計利息及所有未償還款項一起悉數償還。該融資由潘先生及曾小姐作出擔保，而該擔保將於上市日期解除。於本報告日期，貴集團已提取約30百萬美元。
- (h) 於2009年9月30日，深圳康年就其首次獲批發行融資保函或備用信用證獲中國建設銀行股份有限公司深圳分行(「建行深圳」)發出一份貸款承諾書。經過再次信譽調查及評估，建行深圳在承諾書中承諾，將以中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「建行亞洲」)的名義向香港康年發出融資保函或備用信用證，並建議及促使深圳康年自建行亞洲獲得本金總額為100百萬美元的信貸融資。於2009年10月28日，香港康年已自建行亞洲獲得信貸融資，並由建行亞洲向香港康年發出的備用信用證所抵押。於本報告日期，貴集團已支取100百萬美元。
- (i) 於2009年10月7日，香港康年接獲一封來自招商銀行股份有限公司香港分行的貸款確認函，表示同意提供一般銀行貸款的總額為230百萬港元或由招商銀行股份有限公司深圳分行發出的備用信用證的金額(以較低者為準)。貴集團須於屆滿日(自香港康年接獲貸款確認函時起計滿一年之日)或於上述信用證



屆滿日之前三個銀行營業日悉數償還所有未支付的利息。於本報告日期，貴集團已提取約230百萬港元。

- (j) 於2009年9月25日及2009年10月12日，成都生態旅遊與四川省蒲江縣國土資源局訂立幾項協議，分別以總代價人民幣102百萬元及人民幣117百萬元收購位於四川省的幾幅土地。
- (k) 於2009年10月27日，貴公司之股東決議案於獲通過，批准本招股說明書附錄八「股東之書面決議案」一段之事宜。

#### D. 結算日後的財務報表

貴集團、貴公司或其任何子公司並無編製2009年6月30日之後任何財務期間的經審核財務報表。

此致

花樣年控股集團有限公司  
中信證券融資(香港)有限公司  
德意志銀行香港分行

列位董事 台照

香港

執業會計師公會  
德勤•關黃陳方會計師行  
謹啟

2009年11月12日