

以下為自本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)接獲的報告全文，乃供載入本招股章程而編製。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就以下第I至III節所載恒大地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供收錄於 貴公司就 貴公司的股份首次公開發售及在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市所刊發日期為2009年10月22日的招股章程(「招股章程」)內。財務資料包括 貴集團及 貴公司於2006年、2007年及2008年12月31日和2009年6月30日的綜合資產負債表及資產負債表，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2008年及2009年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收入報表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

貴公司於2006年6月26日根據開曼群島公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1「一般資料及集團重組」所詳述於2006年6月完成的集團重組(「重組」)， 貴公司已成為組成 貴集團附屬公司的控股公司。

於本報告日期， 貴公司於附屬公司中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註1。該等公司全部均為私人公司。

組成 貴集團的所有公司均以12月31日為財政年度結算日。組成 貴集團的公司須經審核的財務報表及相關核數師名稱的詳情載於已載列於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的香港審計準則審核截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表而沒有作出任何調整編製。

## 董事的責任

貴公司的董事負責根據香港財務準則編製及真實而公平地列報相關財務報表。

對於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的財務資料，貴公司的董事負責根據香港財務準則編製及真實而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。

對於截至2008年6月30日止六個月的財務資料，貴公司的董事負責根據下文第II節附註2所載的會計政策編製及列報財務資料，而此等會計政策乃符合香港財務準則。

## 申報會計師的責任

就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的財務資料，我們的責任是根據我們的查閱結果，對該等財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製該等財務資料時所用截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的相關財務報表，並已按照會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們認為必需的額外程序。

就截至2008年6月30日止六個月的財務資料，我們的責任是根據我們的審閱，對該等財務資料作出結論並將結論向閣下報告。我們已根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等財務資料包括主要向負責財

務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。

### 意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年和截至2009年6月30日止六個月的財務資料已真實而公平地反映 貴公司與 貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日和2009年6月30日的事務狀況，以及 貴集團截至該等日期止各個年度及期間的綜合業績和現金流量。

按照我們的審閱（不構成審核），我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言，截至2008年6月30日止六個月的財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製，而此等會計政策乃符合香港財務準則。

## I. 財務資料

## (a) 綜合資產負債表

	附註	12月31日			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
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備	6	46,781	217,978	450,141	389,815
土地使用權	7	378,622	470,820	250,868	278,606
投資物業	8	847,487	1,571,468	1,741,390	2,148,108
其他應收款項	21(a)	—	—	281,849	290,351
遞延所得稅資產	18	19,957	123,904	324,364	401,461
		<u>1,292,847</u>	<u>2,384,170</u>	<u>3,048,612</u>	<u>3,508,341</u>
<b>流動資產</b>					
土地使用權	7	1,158,544	6,514,092	8,644,245	10,202,174
開發中物業	9	1,083,477	3,287,017	9,049,192	11,320,250
持作出售竣工物業	10	290,339	986,962	2,240,713	3,291,744
應收貿易賬款及其他應收款項以及 預付款項	11	1,918,580	4,845,432	3,590,360	2,931,573
可收回所得稅		8,128	—	31,816	100,707
受限制現金	12	386,092	1,725,849	1,167,942	2,126,399
現金及現金等值物	13	1,655,970	1,640,863	749,718	2,974,188
		<u>6,501,130</u>	<u>19,000,215</u>	<u>25,473,986</u>	<u>32,947,035</u>
資產總值		<u><u>7,793,977</u></u>	<u><u>21,384,385</u></u>	<u><u>28,522,598</u></u>	<u><u>36,455,376</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司股東應佔資本及儲備</b>					
股本	14	125,000	125,000	209,332	209,332
股份溢價	14	—	—	6,000,560	6,000,560
儲備	15	(744,315)	(640,465)	389,837	389,837
保留盈利		110,981	1,153,145	1,662,139	2,162,311
		<u>(508,334)</u>	<u>637,680</u>	<u>8,261,868</u>	<u>8,762,040</u>
少數股東權益		—	213,593	321,263	244,651
權益總額		<u>(508,334)</u>	<u>851,273</u>	<u>8,583,131</u>	<u>9,006,691</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	16	1,425,721	8,915,516	4,226,413	3,877,886
可換股優先股	17	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具	17	294,232	816,436	—	—
遞延所得稅負債	18	422,762	482,137	451,527	441,987
		<u>4,973,037</u>	<u>13,368,017</u>	<u>4,677,940</u>	<u>4,319,873</u>
<b>流動負債</b>					
借款	16	829,662	646,200	6,213,843	6,294,425
應付貿易賬款及其他應付款項	19	857,081	4,194,060	4,469,168	5,122,154
預收客戶墊款		1,472,096	1,763,544	3,503,265	10,765,988
財務擔保負債	31(b)	—	—	197,403	51,062
即期所得稅負債	20	170,435	561,291	877,848	895,183
		<u>3,329,274</u>	<u>7,165,095</u>	<u>15,261,527</u>	<u>23,128,812</u>
負債總額		<u><u>8,302,311</u></u>	<u><u>20,533,112</u></u>	<u><u>19,939,467</u></u>	<u><u>27,448,685</u></u>
權益及負債總額		<u><u>7,793,977</u></u>	<u><u>21,384,385</u></u>	<u><u>28,522,598</u></u>	<u><u>36,455,376</u></u>
流動資產淨值		<u><u>3,171,856</u></u>	<u><u>11,835,120</u></u>	<u><u>10,212,459</u></u>	<u><u>9,818,223</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>4,464,703</u></u>	<u><u>14,219,290</u></u>	<u><u>13,261,071</u></u>	<u><u>13,326,564</u></u>

## (b) 資產負債表

	附註	12月31日			6月30日
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
投資子公司		1	2	2	2
物業及設備	6	1,400	1,403	1,106	938
		<u>1,401</u>	<u>1,405</u>	<u>1,108</u>	<u>940</u>
<b>流動資產</b>					
其他應收款項	11	2,876,263	3,134,092	6,351,153	6,471,439
現金及現金等值物	13	316,432	617	420	1,659
		<u>3,192,695</u>	<u>3,134,709</u>	<u>6,351,573</u>	<u>6,473,098</u>
資產總值		<u><u>3,194,096</u></u>	<u><u>3,136,114</u></u>	<u><u>6,352,681</u></u>	<u><u>6,474,038</u></u>
<b>權益</b>					
<b>貴公司股東應佔資本及儲備</b>					
股本	14	125,000	125,000	209,332	209,332
股份溢價	14	—	—	6,000,560	6,000,560
儲備	15	—	—	1,014,536	1,014,536
累計虧損		(55,459)	(975,656)	(1,083,267)	(819,323)
權益總額		<u>69,541</u>	<u>(850,656)</u>	<u>6,141,161</u>	<u>6,405,105</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
可換股優先股	17	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具	17	294,232	816,436	—	—
		<u>3,124,554</u>	<u>3,970,364</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>流動負債</b>					
財務擔保負債	31(b)	—	—	197,403	51,062
應付貿易賬款及其他應付款項	19	1	16,406	14,117	17,871
		<u>1</u>	<u>16,406</u>	<u>211,520</u>	<u>68,933</u>
負債總額		<u>3,124,555</u>	<u>3,986,770</u>	<u>211,520</u>	<u>68,933</u>
權益及負債總額		<u><u>3,194,096</u></u>	<u><u>3,136,114</u></u>	<u><u>6,352,681</u></u>	<u><u>6,474,038</u></u>
流動資產淨值		<u>3,192,694</u>	<u>3,118,303</u>	<u>6,140,053</u>	<u>6,404,165</u>
資產總值減流動負債		<u><u>3,194,095</u></u>	<u><u>3,119,708</u></u>	<u><u>6,141,161</u></u>	<u><u>6,405,105</u></u>

## (c) 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 . . . . .	5	1,983,304	3,166,692	3,606,791	2,525,413	1,635,130
銷售成本 . . . . .	22	(1,426,278)	(1,945,261)	(2,124,420)	(1,585,279)	(1,089,782)
毛利 . . . . .		557,026	1,221,431	1,482,371	940,134	545,348
投資物業公平值收益 . . . . .	8	300,103	657,067	77,415	107,912	299,657
其他收益 . . . . .	21	25,904	796,877	531,090	485,883	301,094
銷售及營銷成本 . . . . .	22	(63,640)	(220,651)	(665,299)	(278,161)	(415,259)
行政開支 . . . . .	22	(150,964)	(470,579)	(545,273)	(218,146)	(349,034)
其他經營開支 . . . . .	22	(19,572)	(23,356)	(34,439)	(24,243)	(6,187)
經營利潤 . . . . .		648,857	1,960,789	845,865	1,013,379	375,619
內含財務衍生工具 的公平值變動 . . . . .	17	(2,515)	(562,684)	—	—	—
財務擔保 (撥備) / 撥回 . . . . .	31(b)	—	—	(65,997)	(32,315)	146,341
融資(成本) / 收入淨額 . . . . .	25	(55,809)	118,765	186,520	183,980	(12,308)
除所得稅前利潤 . . . . .		590,533	1,516,870	966,388	1,165,044	509,652
所得稅(開支) / 抵免 . . . . .	26	(265,074)	(437,766)	(333,958)	(304,480)	12,708
年度 / 期間利潤 . . . . .		<u>325,459</u>	<u>1,079,104</u>	<u>632,430</u>	<u>860,564</u>	<u>522,360</u>
其他全面收入：						
直接於權益確認 收益 / 虧損 . . . . .		—	—	—	—	—
年度 / 期間 全面收入總額 . . . . .		<u>325,459</u>	<u>1,079,104</u>	<u>632,430</u>	<u>860,564</u>	<u>522,360</u>
應佔：						
貴公司股東 . . . . .		325,459	1,081,533	524,760	759,883	500,172
少數股東權益 . . . . .		—	(2,429)	107,670	100,681	22,188
		<u>325,459</u>	<u>1,079,104</u>	<u>632,430</u>	<u>860,564</u>	<u>522,360</u>
年度 / 期間 貴公司 股東應佔利潤的 每股基本及攤薄 盈利(以每股 人民幣列示) . . . . .	27	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0.21</u>	<u>0.33</u>	<u>0.18</u>
股息 . . . . .	28	<u>493,518</u>	<u>—</u>	<u>125,651</u>	<u>125,651</u>	<u>—</u>

## (d) 綜合權益變動表

	貴公司股東應佔					少數	
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	股東權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日的結餘	—	—	982,385	285,867	1,268,252	—	1,268,252
年度全面收入總額	—	—	—	325,459	325,459	—	325,459
發行股份	125,000	—	—	—	125,000	—	125,000
視作 貴公司股東注資							
(附註15(b))	—	—	82,759	—	82,759	—	82,759
視作向 貴集團當時							
權益持有人分派(附註15(a))	—	—	(1,816,286)	—	(1,816,286)	—	(1,816,286)
轉撥至法定儲備	—	—	6,827	(6,827)	—	—	—
向 貴集團當時股東派發股息	—	—	—	(493,518)	(493,518)	—	(493,518)
於2006年12月31日的結餘	125,000	—	(744,315)	110,981	(508,334)	—	(508,334)
年度全面收入總額	—	—	—	1,081,533	1,081,533	(2,429)	1,079,104
視作 貴公司股東注資							
(附註15(b))	—	—	64,481	—	64,481	—	64,481
轉撥至法定儲備	—	—	39,369	(39,369)	—	—	—
出售一家子公司部分權益							
(附註21(b))	—	—	—	—	—	216,022	216,022
於2007年12月31日的結餘	125,000	—	(640,465)	1,153,145	637,680	213,593	851,273
年度全面收入總額	—	—	—	524,760	524,760	107,670	632,430
發行股份							
— 重組可換股優先股							
(附註17)	58,652	2,873,948	1,014,536	—	3,947,136	—	3,947,136
— 發行新股份(附註14(e))	25,680	3,252,263	—	—	3,277,943	—	3,277,943
轉撥至法定儲備	—	—	15,766	(15,766)	—	—	—
股息(附註14(f))	—	(125,651)	—	—	(125,651)	—	(125,651)
於2008年12月31日的結餘	209,332	6,000,560	389,837	1,662,139	8,261,868	321,263	8,583,131
期間全面收入總額	—	—	—	500,172	500,172	22,188	522,360
出售一家子公司部分權益的							
額外收益(附註21(b))	—	—	—	—	—	(98,800)	(98,800)
於2009年6月30日的結餘	209,332	6,000,560	389,837	2,162,311	8,762,040	244,651	9,006,691
未經審核							
於2007年12月31日的結餘	125,000	—	(640,465)	1,153,145	637,680	213,593	851,273
期間全面收入總額	—	—	—	759,883	759,883	100,681	860,564
發行股份							
— 重組可換股優先股(附註17)	58,652	2,873,948	1,014,536	—	3,947,136	—	3,947,136
— 發行新股份(附註14(e))	25,680	3,252,263	—	—	3,277,943	—	3,277,943
股息(附註14(f))	—	(125,651)	—	—	(125,651)	—	(125,651)
於2008年6月30日的結餘	209,332	6,000,560	374,071	1,913,028	8,496,991	314,274	8,811,265

## (e) 綜合現金流量表

	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
<b>經營活動的現金流量</b>						
經營業務(所用)／所得現金	29	(1,423,776)	(7,026,900)	(4,038,562)	(2,679,221)	2,817,309
已繳中國企業所得稅		(87,372)	(104,229)	(198,713)	(122,325)	(64,950)
已繳中國土地增值稅		(9,245)	(23,970)	(81,575)	(67,220)	(60,535)
已付利息		(154,202)	(362,615)	(867,413)	(420,654)	(323,624)
<b>經營活動(所用)／所得 現金淨額</b>		<b>(1,674,595)</b>	<b>(7,517,714)</b>	<b>(5,186,263)</b>	<b>(3,289,420)</b>	<b>2,368,200</b>
<b>投資活動的現金流量</b>						
購置物業及設備		(17,220)	(187,047)	(168,889)	(70,927)	(36,740)
收購一家子公司，扣除所 收購現金		—	(39,336)	—	—	—
出售可供出售投資 所得款項		29,800	—	—	—	—
出售一家子公司部分權益 所得款項		—	976,404	—	—	—
已收利息		6,846	27,875	34,495	8,977	12,351
向有關連人士作出 現金墊款		—	—	(969)	(8,047)	—
收到有關連人士償還之款項		1,872,731	—	—	—	46
<b>投資活動所得／ (所用)現金淨額</b>		<b>1,892,157</b>	<b>777,896</b>	<b>(135,363)</b>	<b>(69,997)</b>	<b>(24,343)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>						
向貴集團當時股東分派		(1,816,286)	—	—	—	—
已派股息		(493,518)	—	(651)	(651)	—
借款所得款項		3,587,346	8,326,497	3,732,643	1,914,800	1,756,585
償還借款		(2,687,459)	(969,724)	(3,054,204)	(1,092,549)	(1,876,955)
發行可換股優先股		3,115,555	—	—	—	—
發行股份		—	—	3,386,121	3,386,121	—
就銀行借款作抵押 的受限制現金		(278,969)	(589,121)	400,489	676,090	2,238
有關連人士的現金墊款		43,364	—	850	—	—
償還應付有關連人士款項		(191,452)	—	—	—	(850)
<b>融資活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<b>1,278,581</b>	<b>6,767,652</b>	<b>4,465,248</b>	<b>4,883,811</b>	<b>(118,982)</b>
<b>現金及現金等值物增加／ (減少)淨額</b>						
年初／期初現金及現金等 值物		170,282	1,655,970	1,640,863	1,640,863	749,718
現金及現金等值物 匯兌虧損		(10,455)	(42,941)	(34,767)	(28,654)	(405)
<b>年終／期終現金及 現金等值物</b>		<b>1,655,970</b>	<b>1,640,863</b>	<b>749,718</b>	<b>3,136,603</b>	<b>2,974,188</b>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料及集團重組

恒大地產集團有限公司（「貴公司」）於2006年6月26日根據開曼群島公司法（2009年修訂，經不時綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，從事投資控股業務。於有關期間，貴公司及其子公司（「貴集團」）主要從事房地產開發、物業投資、物業管理、物業建設及其他與房地產開發相關服務（「上市業務」）。

許家印博士（「許博士」）透過廣州恒大實業集團有限公司，於中華人民共和國（「中國」）成立多家從事上市業務的公司。為籌備貴公司股份於聯交所首次公開發售，已進行以下集團重組（「重組」）。廣州恒大實業集團有限公司並沒有從事上市業務，故於重組後不計入貴集團。

- (i) 於2006年6月，組成貴集團的中國公司（「營運集團」）、廣州恒大實業集團有限公司及許博士進行集團重組。於重組期間，貴集團於重組後的中介控股公司廣州市超豐置業有限公司、廣州市凱隆置業有限公司及恒大地產集團有限公司，已從／向廣州恒大實業集團有限公司及許博士收購／出售於營運集團若干公司的若干股本權益。重組後，廣州恒大實業集團有限公司持有營運集團全部股本權益。相當於轉讓時相關公司各自實繳股本部分的代價淨額由營運集團向廣州恒大實業集團有限公司及許博士支付，約為人民幣52,726,000元。
- (ii) 許博士於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立鑫鑫(BVI)有限公司（「鑫鑫」）。鑫鑫註冊成立貴公司，而貴公司註冊成立安基(BVI)有限公司。
- (iii) 安基(BVI)有限公司以現金代價合共人民幣1,763,560,000元向廣州恒大實業集團有限公司收購營運集團全部股本權益。

於本報告日期，貴集團子公司的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
於英屬維爾京群島註冊成立 並於中國經營業務的 有限責任公司					
安基(BVI)有限公司	2006年6月26日	100美元	100%	—	投資控股
盛建(BVI)有限公司	2007年1月29日	100美元	—	100%	投資控股
盛譽(BVI)有限公司	2007年3月6日	100美元	—	100%	投資控股
嘉建(BVI)有限公司	2007年3月6日	100美元	—	100%	投資控股
豐裕(BVI)有限公司	2006年10月16日	100美元	100%	—	投資控股
蘭博灣(BVI)有限公司	2006年10月16日	100美元	—	100%	投資控股
盛通(BVI)控股有限公司	2008年1月31日	1美元	—	100%	投資控股

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
億通(BVI)有限公司	2006年10月13日	100美元	100%	—	投資控股
創豐(BVI)有限公司	2006年10月13日	100美元	—	100%	投資控股
運明集團有限公司	2008年1月12日	1美元	—	100%	投資控股
升祺集團有限公司	2008年1月30日	1美元	—	100%	投資控股
保迅集團有限公司	2008年1月10日	1美元	—	100%	投資控股
朝隆集團有限公司	2008年1月16日	1美元	—	100%	投資控股
恒善集團有限公司	2008年9月18日	100美元	—	100%	投資控股
於香港註冊成立並於中國 經營業務的有限責任公司					
雅立集團有限公司 (Success Will Group Limited) (附註(a))	2007年7月5日	1,000港元	—	60%	投資控股
盛通控股有限公司	2008年2月13日	10港元	—	100%	投資控股
天基控股有限公司	2009年5月19日	1港元	—	100%	投資控股
艾威格蘭國際酒店集團 有限公司	2008年6月5日	10港元	—	100%	投資控股
多欣控股有限公司	2008年1月2日	10港元	—	100%	投資控股
好耀控股有限公司	2008年4月10日	10港元	—	100%	投資控股
智煌控股有限公司	2008年4月24日	10港元	—	100%	投資控股
天鼎控股有限公司	2009年5月18日	1港元	—	100%	投資控股
於中國註冊成立並於中國 經營業務的有限責任公司					
恒大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣 2,500,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市俊匯房地產開發 有限公司	1994年2月23日	人民幣 702,780,000元	—	100%	房地產開發
廣州通瑞達房地產實業 有限公司	1996年12月31日	人民幣 475,950,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海新中建房地產發展 有限公司	2001年9月11日	人民幣 30,000,000元	—	60%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市俊鴻房地產開發 有限公司	1993年4月12日	人民幣 362,550,000元	—	100%	房地產開發
廣州恒大(增城)房地產開發 有限公司	2005年7月18日	人民幣68,560,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團武漢有限公司	2006年7月20日	人民幣 1,308,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團重慶有限公司	2006年7月17日	人民幣 711,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫源(昆明)置業 有限公司	2007年4月26日	60,000,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團成都有限公司	2006年7月12日	人民幣 521,000,000元	—	100%	房地產開發
南京恒大富豐置業有限公司	2007年4月10日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
天津薊縣金鑫觀光產業 有限公司	2006年4月7日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢鑫金觀光產業園 有限公司	2006年4月21日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
彭山縣鑫鑫觀光產業園 有限公司	2006年4月26日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
安寧市淦鑫觀光產業園 有限公司	2006年6月7日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市惠口福飲食廣場 有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市金色海岸大酒店 有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市童心遊樂有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
啟東市萬仁動感影視城 有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市欣晴娛樂有限公司	2006年4月28日	人民幣5,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市立群健身俱樂部 有限公司	2006年4月28日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
啟東市怡然康復保健 有限公司	2006年4月28日	人民幣6,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大(清新)生態示範園 有限公司	2005年8月10日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大(佛岡)湯塘農場 有限公司	2005年8月17日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州恒大生態農業開發基地 有限公司	2005年9月22日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市超豐置業有限公司	1996年4月2日	人民幣 784,000,000元	—	100%	物業顧問、營銷 及代理服務
廣州市凱隆置業有限公司	1996年4月6日	人民幣 600,000,000元	—	100%	物業顧問、營銷 及代理服務
恒大地產集團天津薊縣 有限公司	2006年8月22日	人民幣 437,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團彭山有限公司	2006年7月20日	人民幣41,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團江津有限公司	2006年7月27日	人民幣 260,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州恒大房地產開發 有限公司	2006年7月25日	人民幣 390,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州鑫金生態觀光產業園 有限公司	2006年7月18日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團清新有限公司	2006年12月28日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市啟通實業有限公司	2006年11月9日	人民幣10,000,000元	—	100%	貿易
廣州市廣域實業有限公司	2006年11月9日	人民幣10,000,000元	—	100%	貿易
廣州市力拓土石方工程 有限公司	2006年5月9日	人民幣30,000,000元	—	100%	建築
成都恒大銀河新城置業 有限公司	2006年11月30日	人民幣 296,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢東湖恒大房地產開發 有限公司	2006年12月22日	人民幣 1,064,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶市鑫恒觀光農業 有限公司	2006年8月7日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫隆(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月28日	5,000,000美元	—	100%	房地產開發
恒大長基(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月1日	74,900,000美元	—	100%	房地產開發
恒大鑫源(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月1日	99,000,000美元	—	100%	房地產開發
鶴山市鑫鑫觀光產業園 有限公司	2006年7月26日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
成都市溫江區鑫鑫康置業 有限責任公司	2006年8月1日	人民幣 495,500,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫豐(彭山)置業 有限公司	2007年3月13日	70,600,000美元	—	100%	房地產開發
恒大盛宇(清新)置業 有限公司	2007年3月25日	87,030,000美元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
武漢市金碧綠洲房地產 開發有限公司	2007年3月21日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東譽豪飲食廣場有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東歡華大酒店有限公司	2007年1月1日	15,000,000美元	—	100%	房地產開發
啟東勤盛遊樂有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東衡美影視城有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東鑫華娛樂有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東通譽健身俱樂部 有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東寶豐康復保健有限公司	2007年1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
重慶恒大基宇置業有限公司	2007年5月14日	128,900,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團鄭州有限公司	2007年5月23日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
湖北怡清雅築房地產開發 有限公司	2007年3月20日	人民幣 320,000,000元	—	100%	房地產開發
金碧物業有限公司	1997年9月10日	人民幣 177,600,000元	—	60%	物業管理及 相關顧問服務
廣州市金碧房地產代理 有限公司	2002年7月18日	人民幣500,000元	—	100%	物業代理

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市金碧華府物業 有限公司	2003年8月20日	人民幣10,000,000元	—	60%	提供物業 管理服務
廣州市金碧世家物業服務 有限公司	2003年11月11日	人民幣10,000,000元	—	100%	提供物業 管理服務
廣州市金碧恒盈物業服務 有限公司	2004年2月6日	人民幣10,000,000元	—	100%	提供物業 管理服務
恒大地產集團西安有限公司	2007年9月14日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團洛陽有限公司	2007年9月5日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團太原有限公司	2007年9月11日	人民幣 631,000,000元	—	100%	房地產開發
西安曲江投資建設有限公司	2002年9月9日	人民幣 453,462,000元	—	65%	房地產開發
西安祺雲置業有限公司	2007年8月28日	人民幣 315,000,000元	—	100%	房地產開發
合肥祺嘉置業有限公司	2007年11月6日	38,600,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團南寧有限公司	2007年11月9日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
南寧銀象房地產開發 有限責任公司	2005年11月24日	人民幣 10,000,000元	—	80.05%	房地產開發
恒大地產集團貴陽置業 有限公司	2007年11月13日	人民幣 159,100,000元	—	100%	房地產開發
南京漢典房地產開發 有限公司	2002年7月10日	人民幣 371,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
湖南雄震投資有限公司	2003年8月7日	人民幣 100,000,000元	—	51%	房地產開發
恒大地產集團合肥有限公司	2007年11月9日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團長沙置業 有限公司	2007年11月7日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州恒暉建築工程有限公司	1997年11月26日	人民幣21,000,000元	—	100%	建築
廣州市恒大工程監理 有限公司	1997年6月3日	人民幣3,000,000元	—	100%	建築工程監理
廣州市金碧園林藝術 有限公司	2002年1月24日	人民幣1,180,000元	—	100%	園林建築
廣州恒大裝飾工程有限公司	2004年5月24日	人民幣3,010,000元	—	100%	裝飾及設計
佛山市恒大金屬建築材料 有限公司	2005年8月24日	人民幣1,000,000元	—	100%	裝修物料銷售
廣州市恒大廣告有限公司	1999年2月1日	人民幣500,000元	—	100%	廣告
廣州市越秀住宅建設 有限公司	2005年5月20日	人民幣53,280,000元	—	100%	建築
荊州市晴川建築設計院 有限公司	1996年6月6日	人民幣5,000,000元	—	100%	建築設計
廣州市恒大材料設備 有限公司	2007年4月30日	人民幣 100,000,000元	—	100%	建築材料貿易
河南省軟件園實業發展 有限公司	2000年4月4日	人民幣20,000,000元	—	80%	房地產開發
佛山市南海俊誠房地產開發 有限公司	2007年11月23日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團廣東房地產開發有限公司	2007年12月19日	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢恒大園林綠化工程有限公司	2008年6月20日	人民幣500,000元	—	100%	園林建築
天津金瑞園林藝術有限公司	2008年6月27日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
湖南盛基置業有限公司	2008年3月26日	20,000,000美元	—	100%	房地產開發
合肥恒大園林綠化工程有限公司	2008年7月2日	人民幣500,000元	—	100%	園林建築
西安恒大園林綠化工程有限公司	2008年8月5日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
南京菁潤園林綠化工程有限公司	2008年7月24日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築
昆明金翠園林綠化工程有限公司	2008年7月10日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
佛山市南海區華南師範大學 附屬小學恒大南海學校投資 有限公司	2008年7月15日	人民幣3,000,000元		100%	教育
貴陽恒大園林綠化工程有限公司	2008年7月18日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築
重慶潤豐園林綠化工程有限公司	2008年8月4日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
鄂州恒大園林綠化工程有限公司	2008年7月30日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
長沙天璽置業有限公司	2008年8月5日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳 股本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙駿鴻園林綠化工程 有限公司	2008年8月6日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築
成都鑫金康園林綠化工程 有限公司	2008年6月30日	人民幣1,000,000元	—	100%	園林建築
太原園林綠化工程有限公司	2008年8月11日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築
恒大地產集團包頭有限公司	2008年8月9日	人民幣35,000,000元	—	100%	房地產開發
廣東恒大排球俱樂部 有限公司	2009年4月24日	人民幣20,000,000元		100%	會所經營
陝西金泓投資有限公司	2006年11月2日	人民幣50,000,000元		60%	房地產開發
南寧市御景園林綠化工程 有限公司	2008年8月18日	人民幣2,000,000元	—	100%	園林建築

- (a) 於2007年7月5日，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)於香港註冊成立為安基(BVI)有限公司的全資子公司。

於2007年9月28日，雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)將其1,000股每股面值1.00港元普通股的已發行股本重新編定為600股每股面值1.00港元的A類普通股及400股每股面值1.00港元的B類普通股。安基(BVI)有限公司與 貴公司其中一名股東的有關連人士於同日訂立了購股協議，據此，對手方以代價130,000,000美元向安基(BVI)有限公司收購雅立集團有限公司(Success Will Group Limited) 400股B類普通股。

雅立集團有限公司(Success Will Group Limited) A類普通股及B類普通股將各自附帶獲取股息的權利，彼此間享有同等權益，直至向B類普通股持有人分派的股息總額相當於B類普通股購買價的25%複合年度回報為止，其後，已發行A類普通股將賦予其持有人獲享所宣派、作出或派付股息80%的權益，而已發行B類普通股將賦予其持有人獲享所宣派、作出或派付股息20%的權益。

除下列於相關財政年度的公司外，由於地方政府並沒有規定，故上述子公司並沒有編製任何法定經審核財務報表：

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
恒大地產集團有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州市俊匯房地產開發有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州通瑞達房地產實業有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
佛山市南海新中建房地產發展有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州市俊鴻房地產開發有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州恒大(增城)房地產開發有限公司	廣州晉成會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
恒大地產集團武漢有限公司	武漢天鵬會計師事務所有限責任公司	湖北天元會計師事務所有限責任公司	湖北天元會計師事務所有限責任公司
恒大地產集團重慶有限公司	不適用	重慶鉞碼會計師事務所有限公司	重慶中凱會計師事務所有限公司
恒大鑫源(昆明)置業有限公司	不適用	昆明亞太會計師事務所有限責任公司	昆明亞太會計師事務所有限責任公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
恒大地產集團成都有限公司	四川光華會計師事務所 有限責任公司	四川光華會計師事務所 有限責任公司	四川恒通會計師事務所 有限公司
南京恒大富豐置業有限公司	不適用	南京中信會計師事務所	南京國信均益會計師 事務所有限公司
天津薊縣金鑫觀光產業有限公司	不適用	天津市正泰有限責任 會計師事務所	天津市正泰有限責任 會計師事務所
武漢鑫金觀光產業園有限公司	武漢天鵬會計師事務所 有限責任公司	湖北天元會計師事務 有限責任公司	湖北天元會計師事務 有限責任公司
彭山縣鑫鑫觀光產業園有限公司	不適用	不適用	四川恒通會計師事務所 有限公司
安寧市淦鑫觀光產業園有限公司	不適用	昆明亞太會計師事務所 有限責任公司	昆明亞太會計師事務所 有限責任公司
恒大(清新)生態示範園有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州振和會計師事務所 有限公司
恒大(佛岡)湯塘農場有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州永道會計師事務所 有限公司
廣州恒大生態農業開發基地有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州永道會計師事務所 有限公司
廣州市超豐置業有限公司	廣州晉成會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司	廣州志信會計師事務所 有限公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
廣州市凱隆置業有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司
恒大地產集團天津薊縣有限公司	不適用	天津隆玉聯合會計師事務所	天津市正泰有限責任會計師事務所
恒大地產集團彭山有限公司	不適用	四川光華會計師事務所有限責任公司	四川恒通會計師事務所有限公司
恒大地產集團江津有限公司	不適用	重慶鉞碼會計師事務所有限公司	重慶中凱會計師事務所有限公司
鄂州恒大房地產開發有限公司	武漢天鵬會計師事務所有限責任公司	湖北鄂州融信有限責任會計師事務所	湖北鄂州融信有限責任會計師事務所
鄂州鑫金生態觀光產業園有限公司	武漢天鵬會計師事務所有限責任公司	湖北中天會計師事務所有限責任公司	湖北鄂州融信有限責任會計師事務所
恒大地產集團清新有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州永道會計師事務所有限公司
廣州市啟通實業有限公司	不適用	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市廣域實業有限公司	不適用	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市力拓土石方工程有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州市華穗會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
成都恒大銀河新城置業有限公司	不適用	不適用	四川恒通會計師事務所有限公司
武漢東湖恒大房地產開發有限公司	武漢天鵬會計師事務所有限責任公司	武漢長城會計師事務所有限責任公司	湖北天元會計師事務所有限責任公司
重慶市鑫恒觀光農業有限公司	不適用	重慶鉅碼會計師事務所有限公司	重慶中凱會計師事務所有限公司
恒大鑫隆(瀋陽)置業有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司
恒大長基(瀋陽)置業有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司
恒大鑫源(瀋陽)置業有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司	遼寧爾立會計師事務所有限公司
鶴山市鑫鑫觀光產業園有限公司	鶴山市中信會計師事務所	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州永道會計師事務所有限公司
成都市溫江區鑫金康置業有限責任公司	四川寅洋會計師事務所有限責任公司	不適用	四川恒通會計師事務所有限公司
恒大鑫豐(彭山)置業有限公司	不適用	不適用	四川恒通會計師事務所有限公司
恒大盛宇(清新)置業有限公司	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
武漢市金碧綠洲房地產開發有限公司	不適用	武漢長城會計師事務所 有限責任公司	湖北天元會計師事務所 有限責任公司
啟東譽豪飲食廣場有限公司	不適用	南通陽光會計師事務所 有限公司	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東歡華大酒店有限公司	不適用	南通陽光會計師事務所 有限公司	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東勤盛遊樂有限公司	不適用	南通陽光會計師事務所 有限公司	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東衡美影視城有限公司	不適用	南通陽光會計師事務所 有限公司	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東鑫華娛樂有限公司	不適用	南通三角州聯合會計師 事務所	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東通譽健身俱樂部有限公司	不適用	南通三角州聯合會計師 事務所	南通陽光會計師事務所 有限公司
啟東寶豐康復保健有限公司	不適用	南通三角州聯合會計師 事務所	南通陽光會計師事務所 有限公司
重慶恒大基宇置業有限公司	不適用	重慶鉅碼會計師事務所 有限公司	重慶中凱會計師事務所 有限公司
恒大地產集團鄭州有限公司	不適用	河南久遠會計師事務所 有限公司	河南久遠會計師事務所 有限公司
湖北怡清雅築房地產開發有限公司	不適用	武漢長城會計師事務所 有限責任公司	湖北天元會計師事務所 有限責任公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
金碧物業有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
廣州市金碧房地產代理有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
廣州市金碧華府物業有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
廣州市金碧世家物業管理有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
廣州市金碧恒盈物業服務有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
恒大地產集團洛陽有限公司	不適用	河南凱橋會計師事務所有限公司	洛陽中華會計師事務所有限責任公司
恒大地產集團太原有限公司	不適用	山西晉強會計師事務所有限公司	山西華鈺會計師事務所
西安曲江投資建設有限公司	不適用	陝西正大有限責任會計師事務所	不適用
西安祺雲置業有限公司	不適用	陝西正大有限責任會計師事務所	陝西西秦金周會計師事務所有限責任公司
合肥祺嘉置業有限公司	不適用	安徽華建會計師事務所	安徽中健會計師事務所

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
恒大地產集團南寧有限公司	不適用	南寧市華泰天正聯合會計師事務所	南寧市華泰天正聯合會計師事務所
南寧銀象房地產開發有限責任公司	不適用	南寧市華泰天正聯合會計師事務所	南寧市華泰天正聯合會計師事務所
恒大地產集團貴陽置業有限公司	不適用	貴陽華正聯合會計師事務所	貴陽華正聯合會計師事務所
南京漢典房地產開發有限公司	不適用	南京中信會計師事務所	南京國信均益會計師事務所有限公司
湖南雄震投資有限公司	不適用	湖南中和有限責任會計師事務所	湖南遠誠聯合會計師事務所
恒大地產集團合肥有限公司	不適用	安徽華建會計師事務所	安徽中健會計師事務所
恒大地產集團長沙置業有限公司	不適用	湖南中和有限責任會計師事務所	湖南遠誠聯合會計師事務所
廣州恒暉建築工程有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市恒大工程監理有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州市南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市金碧園林藝術有限公司	廣州晉成會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
廣州恒大裝飾工程有限公司	廣州晉成會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
佛山市恒大金屬建築材料有限公司	佛山市達正會計師事務所	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州永道會計師事務所有限公司
廣州市恒大廣告有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州永道會計師事務所有限公司
廣州市越秀住宅建設有限公司	廣州市華穗會計師事務所有限公司	廣州市華穗會計師事務所有限公司	廣州市華穗會計師事務所有限公司
荊州市晴川建築設計院有限公司	不適用	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
廣州市恒大材料設備有限公司	不適用	廣州南華會計師事務所有限公司	北京中瑞誠聯合會計師事務所廣東分所
河南省軟件園實業發展有限公司	不適用	河南久遠會計師事務所有限公司	河南久遠會計師事務所有限公司
佛山市南海俊誠房地產開發有限公司	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州宏海會計師事務所有限公司
恒大地產集團廣東房地產開發有限公司	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司	廣州振和會計師事務所有限公司
武漢恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	湖北天元會計師事務所有限責任公司

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
天津金瑞園林藝術有限公司	不適用	不適用	天津市正泰有限責任會計師事務所
湖南盛基置業有限公司	不適用	不適用	湖南遠誠聯合會計師事務所
合肥恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	安徽中健會計師事務所
西安恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	陝西西秦金周會計師事務所有限責任公司
南京菁潤園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	南京國信均益會計師事務所有限公司
昆明金翠園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	昆明亞太會計師事務所有限責任公司
佛山市南海區華南師範大學附屬小學恒大南海學校投資有限公司	不適用	不適用	廣州永道會計師事務所有限公司
貴陽恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	貴陽華正聯合會計師事務所
重慶潤豐園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	重慶中凱會計師事務所有限公司
鄂州恒大園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	湖北鄂州融信有限責任會計師事務所

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
長沙天璽置業有限公司	不適用	不適用	湖南遠誠聯合會計師事務所
長沙駿鴻園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	湖南遠誠聯合會計師事務所
成都鑫金康園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	四川恒通會計師事務所有限公司
太原園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	山西華鈺會計師事務所
恒大地產集團包頭有限公司	不適用	不適用	包頭廣源會計師事務所
陝西金泓投資有限公司	不適用	不適用	陝西興華會計師事務所有限責任公司
南寧市御景園林綠化工程有限公司	不適用	不適用	南寧市華泰天正聯合會計師事務所

## 2. 重大會計政策概要

下文載列於編製財務資料時應用的重大會計政策。除非另有註明，這些政策於有關期間一直貫徹應用。

### (a) 編製基準

就本報告而言，已編製有關期間財務資料以反映重組業務在共同控制下，其中現時組成 貴集團的所有公司由許博士最終控制，因此，重組以香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港會計指引第5號「受共同控制實體合併之合併會計法」所規定合併會計原則入賬。

財務資料是根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），按歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬的投資物業重估、內含財務衍生工具及可供出售投資修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用 貴集團的會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜情況的範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇，在附註4披露。

貴集團主要透過股東注資所得款項、銀行借款、物業預售所得款項、可換股優先股及一家金融機構提供的結構擔保貸款（「結構擔保貸款」）撥付其項目開發所需資金。 貴公司董事已按附註3(a)(iv)所披露的若干主要假設，編製截至2010年12月31日止18個月的營運資金預測。 貴公司董事認為， 貴集團將具備充裕營運資金撥付其營運所需，並於可預見將來維持業務運營，因此，已按持續經營基準編製財務資料。

以下新準則、準則修訂及詮釋已頒布，須於2009年7月1日或之後開始的會計期間強制實行，而貴集團並沒有提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(自2009年7月1日或之後開始的年度期間起生效)。此經修訂準則規定，倘控制權並無任何變動，而交易將不再導致商譽或損益則與非控制權益的所有交易的影響必須在權益中記賬。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方式。任何於實體的剩餘權益按公平值重新計量，並於損益中確認損益。貴集團將由2010年1月1日起對與非控制權益的交易應用香港會計準則第27號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第1號(修訂本)「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則27號「綜合及獨立財務報表」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)。有關經修訂準則容許首次採納者使用公平值或根據先前會計慣例使用賬面值作為視作成本，以在獨立財務報表中計量投資於子公司、共同控制實體及聯營公司的初步成本。有關修訂本亦刪除香港會計準則第27號成本法之定義，並以在投資者的獨立財務報表中呈列股息為收入的規定取代。貴公司將由2009年7月1日起於其獨立財務報表中應用香港會計準則第27號(修訂本)。有關修訂與貴集團無關。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(適用於收購日期為2009年7月1日或之後開始首個年度報告期間開始或之後的業務合併)。此經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，惟出現若干重大變動。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記賬，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。在計量被收購方的非控制權益時，可選擇按公平值或按非控制權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。貴集團將由2010年1月1日起對所有業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第5號(修訂本)「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」(以及對香港財務報告準則第1號「首次採納」之其後修訂)(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)。這項修訂本釐清了倘部分出售計劃導致失去控制權，則子公司的所有資產及負債均須分類為持作出售，而倘符合已終止經營業務之定義，則應就子公司作出相關披露。對香港財務報告準則第1號的其後修訂列明有關修訂本於過渡至香港財務報告準則之日期起往後應用。貴集團將於2010年1月1日起往後對所有部分出售子公司應用香港財務報告準則第5號(修訂本)。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「股份付款」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間起生效)。此項修訂準則涉及歸屬條件和註銷，釐清了歸屬條件僅為服務條件及表現條件。其他股份付款特點並非歸屬條件。此等特點須計入與僱員及其他提供類似服務人士進行交易於授出日期的公平值；此等特點將不影響授出日期後預期將歸屬的獎勵數目或估值。所有不論由實體或其他人士作出的註銷，須以相同的會計方式處理。
- 關於香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」、香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及錯誤更正」、香港會計準則第10號「結算日後事項」、香

港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第34號「中期財務報告」，有多項輕微修訂而未有在上文提及。有關修訂不大可能會對貴集團的財務報表造成影響，故未有作詳細分析。

- 於2009年，香港會計師公會頒布若干對香港財務報告準則的改進，將於2010年1月1日或之後開始的期間生效。貴集團並無提早採納這些改進。根據改進已對以下準則作出修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收入
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	財務工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號之範圍及經修訂香港財務報告準則第3號
香港財務報告準則第5號(修訂本)	分類為持作出售非流動資產(或出售集團)或已終止業務的披露
香港財務報告準則第8號(修訂本)	分部資產資料之披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號(修訂本)	重新評估內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號(修訂本)	對沖海外業務投資淨額
香港財務報告準則第1號的執行指引(修訂本)	首次採納香港財務報告準則 — 首次採納者的額外豁免

貴集團現正在評估應用這些新訂／經修訂準則、現行準則之修訂本及詮釋的影響，且預期採納這些準則不會對貴集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

#### (b) 受共同控制實體合併之合併會計法

財務資料綜合計入受共同控制實體合併時合併實體或業務的財務資料，猶如彼等於合併實體或業務首次受控制方控制當日起已經合併。

合併實體或業務的資產淨值使用以控制方角度計算的現行賬面值合併。在控制方權益持續情況下，不會就商譽代價或就受共同控制實體合併時收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超出收購成本的差額確認任何金額。

綜合收益表包括自所呈列最早日期後及合併實體或業務首次受共同控制當日(以較後者為準)各合併實體或業務的業績，而不論受共同控制實體合併的日期。

這些實體採用劃一的會計政策。合併實體或業務之間進行的所有集團內公司間交易、結餘及未變現收益已在綜合賬目時對銷。未變現虧損亦對銷，除非交易證明轉讓的資產出現減值。

就受共同控制實體合併所產生，且須採用合併會計法入賬的交易成本，包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的費用、合併過往獨立業務產生的成本或虧損等，於產生期間確認為開支。

**(c) 綜合賬目****(i) 子公司**

子公司為 貴集團有權監管其財務及營運政策，且一般擁有附過半數表決權股權的所有實體。評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換潛在表決權的存在及影響。

子公司自控制權轉移至 貴集團當日起全面綜合入賬。子公司自控制權終止當日起不再綜合入賬。

貴集團收購子公司以收購會計法入賬，惟已採用合併會計法入賬者除外。收購成本按照於交易日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債的公平值計量，另加收購直接應佔成本。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔負債及或然負債，初步按於收購日期的公平值計量，而不論少數股東權益。收購成本超出 貴集團分佔所收購可識別資產淨值公平值的差額記錄為商譽。倘若收購成本低於所收購子公司資產淨值的公平值，則該差額直接在綜合收益表確認。

集團內公司間的交易、結餘及未變現收益已對銷。除非交易能提供所轉讓資產出現減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。子公司的會計政策已作出必需變動，以確保與 貴集團採用的政策貫徹一致。

於 貴公司的資產負債表內，投資子公司乃按成本扣除減值虧損撥備列賬。子公司的業績由 貴公司按照已收及應收股息列賬。

**(ii) 與少數股東進行的交易**

貴集團採納將與少數股東進行的交易視為 貴集團與外界人士進行的交易的政策。向少數股東出售權益所導致 貴集團的盈虧於綜合全面收入報表列賬。向少數股東購買權益所產生商譽，指任何已付代價與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額。

**(d) 分部報告**

經營分部乃按與向主要營運決策人提供內部報告所用者一致的方式呈報。主要營運決策人負責作出策略決定、分配資源及評估營運分部的表現。

**(e) 外幣換算****(i) 功能及呈列貨幣**

組成 貴集團各公司的財務報表包括的項目乃按該等公司經營業務所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，而人民幣為 貴公司的功能及呈列貨幣。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易按交易當日適用的匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年結日匯率換算以外幣列值的貨幣資產和負債產生的匯兌損益，在綜合收益表確認。

**(iii) 集團實體**

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體（當中沒有嚴重通脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各資產負債表所示資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各收益表所示收入及開支，按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

**(f) 物業及設備**

物業及設備按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

只會在與項目相關的日後經濟效益有可能流入 貴集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產（視適用情況而定）。所有其他維修保養於其產生期間在綜合收益表扣除。

物業及設備以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

樓宇	30年
機器	5–10年
汽車	5–10年
傢具、固定裝置及設備	5–8年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個結算日審閱，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售損益乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在收益表內的其他（虧損）／收益淨額中確認。

**(g) 在建資產**

在建資產以歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

不會就在建資產計算折舊撥備。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則有關資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

#### (h) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由 貴集團佔用的物業，歸類為投資物業。在建或開發中以供日後用作投資物業的物業，分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地。根據經營租賃持有的土地，於符合投資物業的其餘定義時分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃乃假設其為融資租賃入賬。

投資物業初步以成本（包括相關交易成本）計量。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當在建投資物業的公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日（以較早者為準）。公平值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整（如需要）活躍市價後計算。倘若未能取得有關資料， 貴集團會利用較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。此等估值由獨立估值師於各結算日進行。正在重新開發以繼續用作投資物業或有關市場已變成較為淡靜的投資物業，繼續按公平值計算。

投資物業的公平值反映（其中包括）現行租賃的租金收入，以及在現行市況下有關未來租賃租金收入的假設。

只會在與項目有關的日後經濟利益有可能流入 貴集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修保養成本，於產生的財政期間在綜合收益表支銷。

投資物業的公平值變動於綜合收益表中確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業及設備，其於重新分類日期的公平值就會計而言成為其成本。

倘物業及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目於轉變當日的賬面值與公平值間的差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備重估。然而，倘公平值收益抵銷過往減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於綜合收益表內確認。

#### (i) 非財務資產減值

當有任何事件或情況有變顯示須攤銷資產的賬面值可能不能收回時，會審閱該等資產是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超逾其可收回金額的差額確認。資產的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中可獨立識別的現金流量的最低水平（「現金產生單位」）分類。倘非財務資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

**(j) 財務資產**

貴集團將其財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎所收購財務資產之目的而定。管理層於初步確認其財務資產時決定有關分類，並於各報告日期審閱各分類。

貸款及應收款項是具有固定或待定付款，且並非在活躍市場報價的非衍生財務資產。這些應收款項計入流動資產，但年期由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產。貸款及應收款項在資產負債表分類為「應收貿易賬款及其他應收款項」，並在資產負債表中確認為應收貿易賬款、其他應收款項以及現金及現金等值物，同時以實際利息法按攤銷成本列賬。

**(k) 開發中物業**

開發中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終將會變現的價格減適用可變銷售開支及預期完成所需成本。

房地產開發成本包括開發期間產生的建造成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於竣工時，該等房地產會轉撥至持作出售竣工物業。

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則將分類為流動資產。

**(l) 持作出售竣工物業**

於各有關期間結算日仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括於物業發展期間未售出物業應佔的開發成本，於開發中物業的會計政策闡釋。

可變現淨值乃參考日常業務中之估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

**(m) 應收貿易賬款及其他應收款項**

應收貿易賬款及其他應收款項為具有固定或待定付款，且並無於活躍市場報價的非衍生財務資產，於交易日，即貴集團向無意交換應收款項之債務人直接提供資金、產品或服務之日確認。應收貿易賬款及其他應收款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據顯示貴集團無法按應收款項原訂條款收回所有到期款項時，須就該等應收貿易賬款及其他應收款項計提減值準備。撥備金額是資產賬面值與按實際利率貼現的估計日後現金流量現值間的差額。應收貿易賬款或其他應收款項賬面值乃通過撥備賬調減，而撥備金額於綜合收益表的銷售及營銷成本中確認。應收貿易賬款或其他應收款項在不可收回時，於應收貿易賬款及其他應收款項撥備賬中撤銷。其後收回前期撤銷的金額，計入綜合收益表。

應收貿易賬款及其他應收款項計入流動資產，惟分類為非流動資產且到期日為結算日起計十二個月者除外。

**(n) 現金及現金等值物**

現金及現金等值物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以下的其他短期高流通量投資。

用途受限制的銀行存款計入「受限制現金」。現金流量報表的現金及現金等值物並不計及受限制現金。

**(o) 股本**

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔增加成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

**(p) 應付貿易賬款及其他應付款項**

應付貿易賬款及其他應付款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

**(q) 借款**

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額，於借款期間採用實際利息法在收益表內確認。

除非 貴集團有無條件權利延遲負債的清償期間至相關結算日後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

建造任何合資格資產所產生借款成本，於完成及令資產達致其擬定用途所需時限內資本化。其他借款成本於產生期間確認為開支。

只會在合同列明的責任已履行或取消或屆滿時，方會終止確認借款。

**(r) 可換股優先股**

貴公司發行以美元列值的可換股優先股，可兌換成 貴公司普通股及在若干情況下贖回。

倘若兌換可換股優先股將不會導致交付固定數目的 貴公司股本工具，以交換固定數目的現金或其他財務資產，則可換股優先股合同分為兩個部分：衍生部分（包括轉換權及贖回權）及負債部分（包括可換股優先股的直接債務部分）。

發行可換股優先股時，內含衍生工具的公平值以估值法計算。衍生部分按公平值在資產負債表列賬，而公平值變動則在出現變動期間在綜合收益表扣除或計入。所得款項餘額扣除交易成本後分配至可換股優先股債務部分，並記錄為負債部分。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至兌換或贖回時消除。利息開支按實際利息法，採用到期日適用於負債部分的實際利率計算。

倘若可換股優先股獲兌換，衍生及負債部分的賬面值轉撥至股本及股份溢價，作為已發行股份的代價。倘若可換股優先股被贖回，該兩個部分的已付金額及賬面值間的差額，於綜合收益表確認。

**(s) 即期及遞延所得稅**

即期所得稅開支乃按結算日在集團公司經營及產生應課稅收入的國家／地區已頒布或實際上已頒布的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值間的暫時差額全數撥備。然而，倘遞延所得稅從初步確認交易的資產或負債（業務合併除外）中產生，且於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予計算遞延所得稅。遞延所得稅按於結算日已頒布或實際上已頒布，且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率釐定。

遞延所得稅資產於可能動用日後應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下確認。

遞延所得稅按投資子公司產生的暫時差額作出撥備，惟 貴集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回的情況除外。

**(t) 僱員福利****(i) 僱員有薪假期**

僱員應享年假及長期服務假期的利益，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至結算日因僱員提供服務產生的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

**(ii) 退休福利**

根據中國的規則和法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾會承擔上述計劃項下應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除這些每月供款外，貴集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例的規則和規例，為其於香港的所有僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開持有。除這些供款外，貴集團並無其他涉及支付香港僱員退休金及其他退休後福利的責任。

貴集團向定額供款退休計劃的供款於產生時支銷。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或員工自願離職以換取這些福利時支付。貴集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供終止福利。於結算日後超過十二個月到期的福利貼現為現值。

(u) 撥備及或然負債

倘貴集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任；而履行該責任時很有可能需要資源流出；且該金額能可靠估計，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的除稅前方式，以預期履行責任所需開支的現值計量。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債為可能就過往事件產生的責任，而其存在須視乎一項或多項不確定且貴集團不能完全控制的未來事宜有否發生方能確定，亦可能是因導致經濟資源流出的可能性不大或責任涉及的金額不能可靠計量而並沒有確認過往事件產生的現有責任。

或然負債並沒有確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會將或然負債確認為撥備。

(v) 收入確認

收入包括貴集團在日常業務中銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收入扣除折扣及對銷貴集團實體銷售後列示。收入確認如下：

貴集團於收入金額能可靠計算，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述貴集團各業務之特定條件時確認收入。與銷售相關之所有或然項目解決後，收入金額方視為能可靠計算。貴集團按過往業績作出估計，並考慮客戶種類、交易種類及各項安排之細節。

(i) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移買家時，即相關物業建築工程完成及物業已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項之時確認。倘貴集團須就已

交付買家的房地產進行其他工程，則相關開支須同時確認。於收入確認日期前就售出物業收取的訂金及分期付款計入綜合資產負債表的流動負債一項。

(ii) 物業管理

物業管理所產生收入按合約年期，以直線法於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築及裝修服務

建築及裝修服務所產生收入於提供服務的會計期間，參考按所提供實際服務佔將予提供服務總數的比例為基準評估特定交易的完成程度後確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，貴集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

(v) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

**(w) 租賃**

出租人保留擁有權的絕大部分風險及回報的租賃，分類為經營租賃。

(i) 貴集團作為承租人

根據經營租賃支付的款項扣除從出租人所得優惠後，按租期以直線法從綜合收益表中扣除。

貴集團提前支付款項，以獲取將開發房地產所在土地使用權的經營租賃。該等土地使用權的提前付款以資產列賬，並於租期內攤銷。未攤銷的提前付款於相關房地產售出時確認為銷售成本或於相關房地產竣工後轉撥至投資物業成本。

(ii) 貴集團作為出租人

根據經營租賃租出的資產，計入資產負債表的投資物業一項。

**(x) 股息分派**

在本報告內，向貴集團當時權益持有人作出的股息分派，於相關集團公司的權益持有人或董事局（視適用情況而定）批准股息期間確認。

**(y) 財務擔保負債**

財務擔保負債乃 貴集團就物業買家向銀行及 貴公司控股公司若干投資者提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認。於初步確認後，該等負債按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減累計攤銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合同列明的責任已履行或註銷或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

**3. 財務風險管理**

貴集團的主要財務工具包括現金及銀行存款、應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項以及借款。此等財務工具的詳情於各附註中披露。有關此等財務工具的風險及如何減輕此等風險的政策載列如下。 貴公司管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。

**(a) 財務風險因素****(i) 外匯風險**

貴集團主要以人民幣經營業務，惟若干銷售以及借款和可換股優先股所得款項則以其他外幣收取。於2009年6月30日， 貴集團的非人民幣資產及負債主要為存放於美元銀行賬戶的借款及自一家金融機構獲取的美元借款的現金款項。 貴集團並沒有訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

於2006年12月31日， 貴集團並沒有以外幣列值的重大貨幣資產或負債。於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，則截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的除稅後利潤應分別增加／減少約人民幣4,500萬元、人民幣1.63億元及人民幣8,700萬元。

**(ii) 利率風險**

貴集團沒有重大計息資產。 貴集團的利率變動風險主要來自其長期借款及可換股優先股。按浮動利率計息的借款致使 貴集團面對現金流量利率風險。固定利率借款致使 貴集團面對公平值利率風險。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘借款利率上升／下降100個基點而所有變數保持不變，則截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的除稅後利潤應分別減少／增加約人民幣500萬元、人民幣1,500萬元、人民幣500萬元及人民幣100萬元，主要由於浮息借款利息開支增加／減少。

貴集團並沒有採用利率掉期以對沖其利率風險。

(iii) 信貸風險

現金交易只限於信用良好的機構。貴集團的信貸風險即銀行現金、受限制現金、應收貿易賬款及其他應收款項的結餘總額。

在銀行及財務機構方面，存款只存放於信良好譽的銀行。至於客戶的信貸風險方面，貴集團一般要求客戶在交樓前悉數付款。在少數情況下，經評估有關客戶過往信貸記錄並取得貴公司高級管理層的批准後，客戶可獲授信貸期。貴集團已制定政策，以確保採取跟進行動以收回逾期債務，而貴集團定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回款項，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

貴集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。這些擔保詳情於附註31披露。

(iv) 流動資金風險

貴集團管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額（包括短期及長期銀行貸款）以及發行可轉換優先股及新普通股獲得可動用資金，以應付其建築承擔所需。由於相關業務屬多變性質，故貴集團的財務部門透過維持充裕現金及現金等值物以及取得多個融資來源，於資金方面獲得靈活彈性。

於2008年發生若干結構擔保貸款項下的違約事件（附註16(b)），並導致與可換股優先股持有人（「金融投資者」）（附註17）及貴公司若干股東（「新投資者」）（附註14(e)）的財務安排發生交叉違約事件。於2009年9月17日，貴集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從金融投資者、結構擔保貸款的貸款人及新投資者取得豁免。有關豁免於2010年3月31日前仍然生效。貴集團亦已獲貸款人延長有關結構擔保貸款的認沽期權的行使日期至2010年3月31日。

貴公司董事已就2009年7月1日至2010年12月31日期間（「預測期間」）編製現金流量預測。就預測期間編製現金流量預測所用的主要假設披露如下：

- (1) 合資格首次公開發售（「合資格首次公開發售」）可於2010年3月31日前完成；
- (2) 預測期間 貴集團物業的單位售價預期不會較截至2009年6月30日止六個月者大幅波動。預測期間的合約銷售預期來自 貴集團在中國逾10個城市的38個項目。
- (3) 為撥付其項目開發所需資金，貴集團將繼續按信貸額取得銀行借款，貴集團已就獲取信貸額訂立策略合作協議或收到若干本地銀行發出的不具約束力意向書。在中國發出該不具約束力的信貸額意向書並非不普遍。

倘經濟環境出現重大不利變動，貴集團訂有若干替代計劃以減輕對預期現金流量的潛在影響。有關計劃包括調整及進一步放緩開發中物業興建計劃、採取成本

控制措施、加快銷售及作出更靈活定價、物色合營夥伴共同發展優質項目、按可接受價格出售若干土地使用權及投資物業及就若干土地收購與有關方重新磋商付款條款。貴集團將根據有關日後成本及利益的評估，在適當時候採取有關方案。

下表載列按於結算日至合同到期日止剩餘期間之有關到期日組別，分析貴集團將以淨額基準清償的財務負債。

	1年以內	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年12月31日					
借款 . . . . .	939,710	465,982	1,062,669	—	2,468,361
應付貿易賬款及 其他應付款項 . . .	857,081	—	—	—	857,081
可換股優先股 . . . .	—	—	2,830,322	—	2,830,322
總計 . . . . .	<u>1,796,791</u>	<u>465,982</u>	<u>3,892,991</u>	<u>—</u>	<u>6,155,764</u>
於2007年12月31日					
借款 . . . . .	1,420,408	6,048,236	3,692,152	—	11,160,796
應付貿易賬款及 其他應付款項 . . .	4,194,060	—	—	—	4,194,060
可換股優先股 . . . .	—	—	3,153,928	—	3,153,928
總計 . . . . .	<u>5,614,468</u>	<u>6,048,236</u>	<u>6,846,080</u>	<u>—</u>	<u>18,508,784</u>
於2008年12月31日					
借款 . . . . .	6,829,100	3,724,936	393,924	293,831	11,241,791
應付貿易賬款及 其他應付款項 . . .	4,469,168	—	—	—	4,469,168
總計 . . . . .	<u>11,298,268</u>	<u>3,724,936</u>	<u>393,924</u>	<u>293,831</u>	<u>15,710,959</u>
於2009年6月30日					
借款 . . . . .	6,754,625	2,791,839	1,086,229	293,831	10,926,524
應付貿易賬款及 其他應付款項 . . .	5,122,154	—	—	—	5,122,154
總計 . . . . .	<u>11,876,779</u>	<u>2,791,839</u>	<u>1,086,229</u>	<u>293,831</u>	<u>16,048,678</u>

#### (b) 資金風險管理

貴集團管理資金的目標是保障貴集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為權益擁有人和其他股東提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，貴集團可能會調整向權益擁有人派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

與業界其他公司一致，貴集團以資本負債比率為基準監控資本。按綜合資產負債表所示，這個比率按借款總額除資產總值計算。

於有關期間，貴集團的策略為將資本負債比率維持於20%至50%之間。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的資本負債比率如下：

	於12月31日			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
借款總額 . . . . .	<u>2,255,383</u>	<u>9,561,716</u>	<u>10,440,256</u>	<u>10,172,311</u>
資產總值 . . . . .	<u>7,793,977</u>	<u>21,384,385</u>	<u>28,522,598</u>	<u>36,455,376</u>
資本負債比率 . . . . .	<u>29%</u>	<u>45%</u>	<u>37%</u>	<u>28%</u>

**(c) 公平值估計**

並非於活躍市場買賣的財務工具公平值乃採用估值法釐定。貴集團採用多種方法及根據各結算日的當時市況作出假設，其中涉及市場報價或類似工具的交易商報價或估計貼現現金流量。

基於到期期間較短，扣除減值撥備的應收貿易賬款及其他應收款項面值以及應付貿易賬款及其他應付款項的面值均與其公平值相若。就披露而言，財務負債公平值乃將日後合同現金流量按貴集團所獲取類似財務工具的現行市場利率貼現後估計。

**4. 重大會計估計及判斷**

編製財務報表所用估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素評估，當中包括預計在有關情況下相信為合理的未來事件。貴集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所得會計估計甚少與有關實際結果相同。下文討論可能對下一財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

**(a) 中國企業所得稅及遞延稅項**

貴集團於中國營運的子公司須繳付中國所得稅。釐訂所得稅撥備須作出重大判斷。於日常業務中有多項最終釐訂金額不明確的交易及計算。倘這些事項的最終稅款與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

**(b) 中國土地增值稅**

貴集團須繳付中國土地增值稅。然而，這些稅項的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而貴集團還沒有與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值及其相關稅項的金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認這些土地增值稅。最終稅款可能與初步入賬的金額不同，而差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

**(c) 可換股優先股**

誠如附註17所述，貴公司的可換股優先股包括多項按公平值計入損益的內含財務衍生工具。貴公司委聘獨立估值師協助釐定這些內含財務衍生工具的公平值。釐定公平值乃經考慮多種因素後作出，包括但不限於：貴集團的財務及經營業績；全球整體經濟前景及影響貴集團業務的特定經濟及競爭因素；中國房地產市場的性質及前景；貴集團的業務計劃及前景；貴集團面對的業務風險；及可比較公司債券的市場收

益及回報波幅。最終公平值的釐定乃按公認估值程序及慣例作出，很大程度上倚賴多項假設及考慮許多不明確因素，其中並不是全部可輕易量化或確定。於2006年及2007年12月31日，內含財務衍生工具的公平值分別約為人民幣2.94億元及人民幣8.16億元。

**(d) 投資物業的估計公平值**

公平值的最佳憑證為在活躍市場上附帶類似租約與其他合同的物業的現行價格。倘若沒有有關資料，貴集團將金額定於合理公平值估計的範圍內。作出判斷時，貴集團考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置或受不同租約或其他合同規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映不同之處；
- (ii) 類似物業在較淡靜市場的最近價格，並予以調整以反映自按該等價格進行交易的日期起任何經濟狀況的變化；及
- (iii) 按日後現金流量的可靠估計作出的貼現現金流量預測，該估計乃源自任何現有租約及其他合同的條款及(如有可能)源自外來憑證，例如處於相同位置及狀況下類似物業的現行市場租金，並採用可反映現金流量金額及時間不明確的現有市場評估的貼現率計算。

貴集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，投資物業的公平值分別約為人民幣8.47億元、人民幣15.71億元、人民幣17.41億元及人民幣21.48億元。

**(e) 財務擔保負債的估計公平值**

貴集團按合理公平值估計範圍釐定財務擔保負債的公平值金額。作出估計時，貴集團考慮多個來源的資料，包括：貴集團的財務狀況及經營業績、全球整體經濟前景及影響貴集團業務的特定經濟及競爭因素、成功進行首次公開發售的可能性、拖欠及收回債項的可能性比例以及可資比較公司債券的市場收益及回報波幅。

最終公平值的釐定乃按公認估值程序及慣例作出，會倚賴多項假設及考慮許多不明確因素，其中並不是全部可輕易量化或確定。

貴集團根據獨立專業合資格估值師的評估，評定其財務擔保負債於初步確認時的公平值及其後清算現有責任所需的開支現值。

**(f) 持作出售物業及開發中物業的撥備**

貴集團按持作出售竣工物業及開發中物業可變現程度計算的可變現淨值，並考慮按過往經驗計算的竣工成本及根據當時市況計算的銷售淨額，評估這些物業的賬面值。撥備在發生事項或情況有變，顯示賬面值不一定變現時作出。該項評估須利用判斷及估計。

## 5. 分部資料

主要營運決策人確認為總公司的高級管理層。主要營運決策人審閱貴集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。貴集團的業務分為四部分：房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造及其他房地產開發相關服務。由於貴集團的主要營運決策人認為貴集團大部分綜合收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分（少於10%）的貴集團綜合資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務以及提供建造及其他房地產開發相關服務的收入。有關期間的收入包括下列各項：

	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
銷售物業 . . . . .	1,885,344	3,014,766	3,495,057	2,471,276	1,490,107
投資物業的					
租金收入 . . . . .	11,775	28,592	25,758	11,852	12,360
物業管理服務 . . . . .	46,339	66,940	78,694	37,303	44,723
房地產建造及其他					
房地產開發相關					
服務 . . . . .	39,846	56,394	7,282	4,982	87,940
	<u>1,983,304</u>	<u>3,166,692</u>	<u>3,606,791</u>	<u>2,525,413</u>	<u>1,635,130</u>

截至2006年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	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
分部總收入 . . . . .	1,885,344	11,775	46,339	162,081		2,105,539
分部間收入 . . . . .	—	—	—	(122,235)		(122,235)
收入 . . . . .	<u>1,885,344</u>	<u>11,775</u>	<u>46,339</u>	<u>39,846</u>		<u>1,983,304</u>
分部業績 . . . . .	338,353	311,267	7,460	(2,112)	(6,111)	648,857
內含財務衍生工具						
公平值變動 . . . . .						(2,515)
融資成本淨額 . . . . .						(55,809)
除所得稅前利潤 . . . . .						590,533
所得稅開支 . . . . .						(265,074)
年度利潤 . . . . .						<u>325,459</u>
折舊 (附註6) . . . . .	8,165	—	389	875	—	9,429
確認為開支的土地						
使用權攤銷						
(附註7) . . . . .	7,953	—	—	—	—	7,953
投資物業公平值收益 . . . . .	<u>—</u>	<u>300,103</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300,103</u>

截至2007年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	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
分部總收入.....	3,014,766	36,606	66,940	852,897		3,971,209
分部間收入.....	—	(8,014)	—	(796,503)		(804,517)
收入.....	3,014,766	28,592	66,940	56,394		3,166,692
分部業績.....	1,295,903	691,843	(13,484)	101,122	(114,595)	1,960,789
內含財務衍生工具 公平值變動.....						(562,684)
融資收入淨額.....						118,765
除所得稅前利潤.....						1,516,870
所得稅開支.....						(437,766)
年度利潤.....						1,079,104
折舊(附註6).....	10,190	—	533	4,303	—	15,026
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7).....	31,588	—	—	—	—	31,588
投資物業公平值收益.....	—	657,067	—	—	—	657,067

截至2008年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	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
分部總收入.....	3,495,057	33,800	78,694	2,165,392		5,772,943
分部間收入.....	—	(8,042)	—	(2,158,110)		(2,166,152)
收入.....	3,495,057	25,758	78,694	7,282		3,606,791
分部業績.....	698,195	109,525	(25,044)	266,185	(202,996)	845,865
財務擔保撥備.....						(65,997)
融資收入淨額.....						186,520
除所得稅前利潤.....						966,388
所得稅開支.....						(333,958)
年度利潤.....						632,430
折舊(附註6).....	19,016	—	871	4,171	—	24,058
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7).....	17,404	—	—	—	—	17,404
投資物業公平值收益.....	—	77,415	—	—	—	77,415

截至2009年6月30日止六個月計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	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
分部總收入.....	1,490,107	16,863	44,723	1,193,408		2,745,101
分部間收入.....	—	(4,503)	—	(1,105,468)		(1,109,971)
收入.....	1,490,107	12,360	44,723	87,940		1,635,130
分部業績.....	34,161	311,399	(39,078)	202,897	(133,760)	375,619
財務擔保撥備撥回...						146,341
融資成本淨額.....						(12,308)
除所得稅前利潤.....						509,652
所得稅抵免.....						12,708
期間利潤.....						522,360
折舊(附註6).....	19,528	—	632	2,293	—	22,453
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7).....	10,757	—	—	—	—	10,757
投資物業公平值收益.	—	299,657	—	—	—	299,657

截至2008年6月30日止六個月計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部總收入.....	2,471,276	15,761	37,303	903,435		3,427,775
分部間收入.....	—	(3,909)	—	(898,453)		(902,362)
收入.....	2,471,276	11,852	37,303	4,982		2,525,413
分部業績.....	739,612	122,885	(25,044)	266,185	(90,259)	1,013,379
財務擔保撥備.....						(32,315)
融資收入淨額.....						183,980
除所得稅前利潤.....						1,165,044
所得稅開支.....						(304,480)
期間利潤.....						860,564
折舊(附註6).....	9,903	—	398	2,097	—	12,398
確認為開支的土地 使用權攤銷 (附註7).....	5,645	—	—	—	—	5,645
投資物業公平值收益.	—	107,912	—	—	—	107,912

於2006年12月31日的分部資產和負債如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	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
分部資產 . . . . .	6,487,208	847,487	346,160	114,294	(29,257)	7,765,892
未分配 . . . . .						28,085
資產總值 . . . . .						<u>7,793,977</u>
分部負債 . . . . .	2,161,800	—	144,759	41,912	(19,294)	2,329,177
未分配 . . . . .						5,973,134
負債總額 . . . . .						<u>8,302,311</u>
資本開支 . . . . .	<u>11,117</u>	<u>—</u>	<u>526</u>	<u>5,577</u>	<u>—</u>	<u>17,220</u>

於2007年12月31日的分部資產和負債如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	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
分部資產 . . . . .	19,521,753	1,571,468	232,746	780,658	(846,144)	21,260,481
未分配 . . . . .						123,904
資產總值 . . . . .						<u>21,384,385</u>
分部負債 . . . . .	6,143,685	—	46,181	493,176	(725,438)	5,957,604
未分配 . . . . .						14,575,508
負債總額 . . . . .						<u>20,533,112</u>
資本開支 . . . . .	<u>100,847</u>	<u>60,659</u>	<u>1,958</u>	<u>23,583</u>	<u>—</u>	<u>187,047</u>

於2008年12月31日的分部資產和負債如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	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
分部資產 . . . . .	26,521,654	1,741,390	239,393	1,535,377	(1,871,396)	28,166,418
未分配 . . . . .						356,180
資產總值 . . . . .						<u>28,522,598</u>
分部負債 . . . . .	8,531,098	—	78,313	910,716	(1,547,694)	7,972,433
未分配 . . . . .						11,967,034
負債總額 . . . . .						<u>19,939,467</u>
資本開支 . . . . .	<u>249,673</u>	<u>5,068</u>	<u>1,903</u>	<u>4,058</u>	<u>—</u>	<u>260,702</u>

於2009年6月30日的分部資產和負債如下：

	房地產開發	物業投資	物業 管理服務	房地產建造 及其他服務	對銷	貴集團
	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
分部資產 . . . . .	34,150,435	2,148,108	261,840	2,053,931	(2,661,106)	35,953,208
未分配 . . . . .						502,168
資產總值 . . . . .						<u>36,455,376</u>
分部負債 . . . . .	16,805,243	—	140,144	1,146,399	(2,203,644)	15,888,142
未分配 . . . . .						11,560,543
負債總額 . . . . .						<u>27,448,685</u>
資本開支 . . . . .	<u>30,699</u>	<u>—</u>	<u>4,152</u>	<u>1,889</u>	<u>—</u>	<u>36,740</u>

分部間銷售額按訂約各方協定條款進行。向管理層呈報的來自外部客戶收入以與綜合收益表所採用者一致的方式計量。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作出售竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，但不包括遞延稅項資產及可收回所得稅。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日			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
分部資產 . . . . .	7,765,892	21,260,481	28,166,418	35,953,208
未分配：				
可退回所得稅 . . . . .	8,128	—	31,816	100,707
遞延所得稅資產 . . . . .	19,957	123,904	324,364	401,461
資產負債表所示資產總值 . . . . .	<u>7,793,977</u>	<u>21,384,385</u>	<u>28,522,598</u>	<u>36,455,376</u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日			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
分部負債 . . . . .	2,329,177	5,957,604	7,972,433	15,888,142
未分配：				
即期所得稅負債 . . . . .	170,435	561,291	877,848	895,183
遞延所得稅負債 . . . . .	422,762	482,137	451,527	441,987
借款 . . . . .	2,255,383	9,561,716	10,440,256	10,172,311
可換股優先股 . . . . .	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具 . . . . .	294,232	816,436	—	—
財務擔保負債 . . . . .	—	—	197,403	51,062
資產負債表所示負債總額 . . . . .	<u>8,302,311</u>	<u>20,533,112</u>	<u>19,939,467</u>	<u>27,448,685</u>

## 6. 物業及設備

## 貴集團

	樓宇	機器	汽車	傢具、 固定裝置及 設備	在建資產	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						
成本 . . . . .	14,193	3,526	45,606	11,378	—	74,703
累計折舊 . . . . .	(2,795)	(1,108)	(20,430)	(5,644)	—	(29,977)
賬面淨值 . . . . .	<u>11,398</u>	<u>2,418</u>	<u>25,176</u>	<u>5,734</u>	<u>—</u>	<u>44,726</u>
截至2006年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值 . . . . .	11,398	2,418	25,176	5,734	—	44,726
增添 . . . . .	—	5,599	9,440	2,181	—	17,220
出售 . . . . .	—	(150)	(5,258)	(328)	—	(5,736)
折舊 . . . . .	(460)	(845)	(6,488)	(1,636)	—	(9,429)
期終賬面淨值 . . . . .	<u>10,938</u>	<u>7,022</u>	<u>22,870</u>	<u>5,951</u>	<u>—</u>	<u>46,781</u>
於2006年12月31日						
成本 . . . . .	14,193	8,789	48,409	12,882	—	84,273
累計折舊 . . . . .	(3,255)	(1,767)	(25,539)	(6,931)	—	(37,492)
賬面淨值 . . . . .	<u>10,938</u>	<u>7,022</u>	<u>22,870</u>	<u>5,951</u>	<u>—</u>	<u>46,781</u>
截至2007年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值 . . . . .	10,938	7,022	22,870	5,951	—	46,781
收購子公司 . . . . .	—	10,897	—	—	—	10,897
增添 . . . . .	32,621	12,277	29,272	18,253	83,727	176,150
出售 . . . . .	—	(378)	(81)	(365)	—	(824)
折舊 . . . . .	(444)	(5,626)	(5,808)	(3,148)	—	(15,026)
期終賬面淨值 . . . . .	<u>43,115</u>	<u>24,192</u>	<u>46,253</u>	<u>20,691</u>	<u>83,727</u>	<u>217,978</u>
於2007年12月31日						
成本 . . . . .	46,814	31,017	77,525	30,494	83,727	269,577
累計折舊 . . . . .	(3,699)	(6,825)	(31,272)	(9,803)	—	(51,599)
賬面淨值 . . . . .	<u>43,115</u>	<u>24,192</u>	<u>46,253</u>	<u>20,691</u>	<u>83,727</u>	<u>217,978</u>
截至2008年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值 . . . . .	43,115	24,192	46,253	20,691	83,727	217,978
增添 . . . . .	35	2,761	19,650	29,062	209,194	260,702
出售 . . . . .	—	(2,179)	(1,935)	(367)	—	(4,481)
轉撥至樓宇 . . . . .	291,795	—	—	—	(291,795)	—
折舊 . . . . .	(2,030)	(3,618)	(11,088)	(7,322)	—	(24,058)
期終賬面淨值 . . . . .	<u>332,915</u>	<u>21,156</u>	<u>52,880</u>	<u>42,064</u>	<u>1,126</u>	<u>450,141</u>
於2008年12月31日						
成本 . . . . .	338,644	29,455	95,237	58,825	1,126	523,287
累計折舊 . . . . .	(5,729)	(8,299)	(42,357)	(16,761)	—	(73,146)
賬面淨值 . . . . .	<u>332,915</u>	<u>21,156</u>	<u>52,880</u>	<u>42,064</u>	<u>1,126</u>	<u>450,141</u>
截至2009年6月30日						
止六個月						
期初賬面淨值 . . . . .	332,915	21,156	52,880	42,064	1,126	450,141
增添 . . . . .	—	656	2,097	33,987	—	36,740
出售 . . . . .	—	(184)	(36)	(8,666)	—	(8,886)
轉撥至投資物業 . . . . .	(64,601)	—	—	—	(1,126)	(65,727)
折舊 . . . . .	(4,740)	(1,692)	(6,792)	(9,229)	—	(22,453)
期終賬面淨值 . . . . .	<u>263,574</u>	<u>19,936</u>	<u>48,149</u>	<u>58,156</u>	<u>—</u>	<u>389,815</u>
於2009年6月30日						
成本 . . . . .	274,043	29,837	97,288	81,277	—	482,445
累計折舊 . . . . .	(10,469)	(9,901)	(49,139)	(23,121)	—	(92,630)
賬面淨值 . . . . .	<u>263,574</u>	<u>19,936</u>	<u>48,149</u>	<u>58,156</u>	<u>—</u>	<u>389,815</u>

## 貴集團

	樓宇	機器	汽車	傢具、 固定裝置及 設備	在建資產	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
未經審核						
截至2008年6月30日 止六個月						
期初賬面淨值 . . . . .	43,115	24,192	46,253	20,691	83,727	217,978
增添 . . . . .	—	2,301	12,265	9,277	59,895	83,738
出售 . . . . .	—	(1,468)	(1,343)	(43)	—	(2,854)
折舊 . . . . .	(1,004)	(1,966)	(6,171)	(3,257)	—	(12,398)
期終賬面淨值 . . . . .	<u>42,111</u>	<u>23,059</u>	<u>51,004</u>	<u>26,668</u>	<u>143,622</u>	<u>286,464</u>
於2008年6月30日						
成本 . . . . .	46,814	31,043	87,622	39,693	143,622	348,794
累計折舊 . . . . .	(4,703)	(7,984)	(36,618)	(13,025)	—	(62,330)
賬面淨值 . . . . .	<u>42,111</u>	<u>23,059</u>	<u>51,004</u>	<u>26,668</u>	<u>143,622</u>	<u>286,464</u>

貴集團的折舊開支乃計入綜合收益表內以下類別：

	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)	
銷售成本 . . . . .	1,029	2,993	3,576	1,424	1,551
銷售及營銷成本 . . . . .	5	124	253	158	3,056
行政開支 . . . . .	8,395	11,909	20,229	10,816	17,846
	<u>9,429</u>	<u>15,026</u>	<u>24,058</u>	<u>12,398</u>	<u>22,453</u>

於截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年6月30日止六個月，分別人民幣10,490,000元、人民幣21,149,000元及人民幣12,811,000元的利息已於在建資產內資本化。截至2006年12月31日止年度或截至2009年6月30日止六個月並無任何利息於在建資產內資本化。

截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年6月30日止六個月的借款資本化比率分別為12.53%、11.23%及11.27%。

## 貴公司

	汽車	傢具、 固定裝置及 設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2006年12月31日止期間：			
增添及於2006年12月31日 . . . . .	1,389	11	1,400
截至2007年12月31日止年度：			
期初賬面淨值 . . . . .	1,389	11	1,400
增添 . . . . .	—	376	376
出售 . . . . .	(53)	—	(53)
折舊 . . . . .	(266)	(54)	(320)
期終賬面淨值 . . . . .	1,070	333	1,403
於2007年12月31日			
成本 . . . . .	1,336	387	1,723
累計折舊 . . . . .	(266)	(54)	(320)
賬面淨值 . . . . .	1,070	333	1,403
截至2008年12月31日止年度：			
期初賬面淨值 . . . . .	1,070	333	1,403
增添 . . . . .	—	52	52
折舊 . . . . .	(268)	(81)	(349)
期終賬面淨值 . . . . .	802	304	1,106
於2008年12月31日			
成本 . . . . .	1,336	439	1,775
累計折舊 . . . . .	(534)	(135)	(669)
賬面淨值 . . . . .	802	304	1,106
截至2009年6月30日止六個月			
期初賬面淨值 . . . . .	802	304	1,106
增添 . . . . .	—	10	10
折舊 . . . . .	(134)	(44)	(178)
期終賬面淨值 . . . . .	668	270	938
於2009年6月30日			
成本 . . . . .	1,336	449	1,785
累計折舊 . . . . .	(668)	(179)	(847)
賬面淨值 . . . . .	668	270	938
未經審核			
截至2008年6月30日止六個月			
期初賬面淨值 . . . . .	1,070	333	1,403
增添 . . . . .	—	29	29
折舊 . . . . .	(133)	(39)	(172)
期終賬面淨值 . . . . .	937	323	1,260
於2008年6月30日			
成本 . . . . .	1,336	416	1,752
累計折舊 . . . . .	(399)	(93)	(492)
賬面淨值 . . . . .	937	323	1,260

## 7. 土地使用權 — 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
期初賬面淨值	1,548,501	1,537,166	6,984,912	6,984,912	8,895,113
增添	371,611	5,796,646	2,855,403	998,664	1,895,089
攤銷	(27,913)	(66,022)	(121,024)	(62,294)	(76,518)
— 於開發中物業資本化	(19,960)	(34,434)	(103,620)	(56,649)	(65,761)
— 確認為開支	(7,953)	(31,588)	(17,404)	(5,645)	(10,757)
轉撥至銷售成本	(348,015)	(259,747)	(270,381)	(168,786)	(202,198)
轉撥至投資物業	(7,018)	(23,131)	(4,543)	(3,146)	(30,706)
轉讓項目發展權 (附註21(a))	—	—	(549,254)	(549,254)	—
期終賬面淨值	<u>1,537,166</u>	<u>6,984,912</u>	<u>8,895,113</u>	<u>7,200,096</u>	<u>10,480,780</u>
計入流動資產將於一個正常 營運週期內變現的金額	1,158,544	6,514,092	8,644,245	6,966,079	10,202,174
計入非流動資產的 土地使用權	378,622	470,820	250,868	234,017	278,606
	<u>1,537,166</u>	<u>6,984,912</u>	<u>8,895,113</u>	<u>7,200,096</u>	<u>10,480,780</u>

土地使用權包括獲得權利使用位於中國不同地區(香港除外)的若干土地，以於固定期間進行房地產開發的成本。土地使用權的租期為50至70年。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，人民幣428,365,000元、人民幣2,262,500,000元、人民幣3,238,778,000元及人民幣5,408,159,000元的土地使用權已分別就 貴集團銀行借款作抵押(附註16)。

於2009年6月30日，就人民幣278,606,000元的土地使用權而言， 貴集團須取得進一步政府批准及支付額外土地出讓金後，方可出售該等物業。

## 8. 投資物業 — 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
期初結餘	513,531	847,487	1,571,468	1,571,468	1,741,390
增添	333,956	723,981	169,922	144,732	425,728
— 轉撥自土地使用權	7,018	23,131	4,543	3,146	30,706
— 轉撥自物業及設備	—	—	—	—	65,727
— 轉撥自持作出售 竣工物業	26,835	43,783	87,964	33,674	29,638
— 公平值收益	300,103	657,067	77,415	107,912	299,657
出售投資物業	—	—	—	—	(19,010)
期終結餘	<u>847,487</u>	<u>1,571,468</u>	<u>1,741,390</u>	<u>1,716,200</u>	<u>2,148,108</u>

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的投資物業公平值由獨立合資格估值師世邦魏理仕有限公司評值。該估值按照以下各項進行：i)採用能反映現時對現金流量金額及時間不明確因素的市場評估的貼現率，將來自現有租約的租金收入淨額，連同就物業可撥回收入潛力作出的撥備資本化；或ii)運用直接比較法，假設物業各自按現況交付出售，並參考有關市場的可比較銷售交易。

貴集團所有投資物業皆位於中國，租期為10至50年。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，人民幣757,185,000元、人民幣624,204,000元、人民幣628,036,000元及人民幣402,997,000元的投資物業已分別就貴集團的銀行借款作抵押(附註16)。

## 9. 開發中物業 — 貴集團

	12月31日			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
開發中物業包括：				
建造成本及資本化開支 . . . . .	971,583	2,579,962	7,432,993	9,617,137
資本化利息 . . . . .	111,894	707,055	1,616,199	1,703,113
	<u>1,083,477</u>	<u>3,287,017</u>	<u>9,049,192</u>	<u>11,320,250</u>

開發中物業位於中國。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，約人民幣179,019,000元、人民幣67,073,000元、人民幣969,068,000元及人民幣897,530,000元的開發中物業已分別就貴集團的銀行借款作抵押(附註16)。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的借款資本化比率分別為6.19%、12.53%、11.23%及10.41%。

## 10. 持作出售竣工物業 — 貴集團

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，約人民幣64,819,000元、人民幣180,013,000元、人民幣30,898,000元及人民幣354,288,000元的持作出售竣工物業已分別就貴集團的銀行借款作抵押(附註16)。

## 11. 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項

	貴集團				貴公司			
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日	
	2006年	2007年	2008年	2009年	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣 千元							
應收貿易賬款								
(附註(a)) : . . . . .	16,171	11,785	16,389	143,268	—	—	—	—
— 有關連人士								
(附註34(d)) . . . . .	—	2,682	2,537	3,805	—	—	—	—
— 第三方 . . . . .	16,171	9,103	13,852	139,463	—	—	—	—
應收以下人士的								
其他應收款項 : . . . . .	248,912	494,741	601,711	558,914	2,876,263	3,134,092	6,333,532	6,448,999
— 有關連人士								
(附註34(d)) . . . . .	—	—	877	400	—	—	—	—
— 一名股東								
(附註34(d)) . . . . .	125,000	125,000	91	522	125,000	125,000	91	522
— 一家子公司 . . . . .	—	—	—	—	2,748,163	2,999,493	6,332,413	6,447,457
— 第三方 . . . . .	123,912	369,741	600,743	557,992	3,100	9,599	1,028	1,020
預付款項— 第三方 . . . . .	1,653,497	4,338,906	2,972,260	2,229,391	—	—	17,621	22,440
— 收購土地使用權 . . . . .	1,605,996	3,837,448	2,528,633	1,820,937	—	—	—	—
— 其他 . . . . .	47,501	501,458	443,627	408,454	—	—	17,621	22,440
	<u>1,918,580</u>	<u>4,845,432</u>	<u>3,590,360</u>	<u>2,931,573</u>	<u>2,876,263</u>	<u>3,134,092</u>	<u>6,351,153</u>	<u>6,471,439</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項的公平值與其賬面值相若。

應收有關連人士、股東及子公司的款項為無抵押、免息及無固定還款期。

- (a) 應收貿易賬款主要來自銷售物業。銷售物業所得款項將按照有關買賣協議的條款收取。

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日			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
90天以內 . . . . .	13,016	9,900	5,532	126,827
90天以上及180天以內 . . . . .	1,396	681	4,390	5,310
180天以上及365天以內 . . . . .	1,759	1,204	6,467	11,131
	<u>16,171</u>	<u>11,785</u>	<u>16,389</u>	<u>143,268</u>

應收貿易賬款及其他應收款項並無逾期或減值資產。

於各結算日，信貸風險的最高額為上述各類應收款項的賬面值。於結算日，貴集團保留售予該等客戶的物業的法定所有權。

## 12. 受限制現金 — 貴集團

	12月31日			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
在建項目保證按金(附註(a)) . . .	101,098	851,679	644,609	1,581,411
銀行承兌匯票及貸款				
保證按金(附註(b)) . . . . .	278,969	868,090	467,601	465,363
支付重置成本保證按金				
(附註(c)) . . . . .	6,025	6,080	55,732	79,625
	<u>386,092</u>	<u>1,725,849</u>	<u>1,167,942</u>	<u>2,126,399</u>

(a) 根據中國地方國有土地資源管理局發出的有關文件，貴集團的若干房地產開發公司須將預售物業所得款項用作興建房地產的保證按金。取得中國地方國有土地資源管理局的批准後，該按金始可用作支付有關項目的建造費用及購置建築材料。這限制將於建築工程完成或發出預售物業房地產權證(以較早者為準)後解除。

(b) 貴集團將若干現金按金存入指定銀行，以就銀行承兌票據及貸款作出擔保。

(c) 根據中國國土資源和房屋管理局的政策，貴集團須將若干按金存入指定銀行賬戶，以擔保貴集團向所收購土地的原來佔用人作出重置成本補償。

受限制現金按每日銀行存款浮息賺取利息。

## 13. 現金及現金等值物

	貴集團				貴公司			
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日	
	2006年	2007年	2008年	2009年	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
銀行存款及手頭現金：								
— 以人民幣列值 . . . . .	1,398,396	2,686,463	1,540,017	4,854,969	—	—	—	—
— 以其他貨幣列值 . . . . .	643,666	680,249	377,643	245,618	316,432	617	420	1,659
	<u>2,042,062</u>	<u>3,366,712</u>	<u>1,917,660</u>	<u>5,100,587</u>	<u>316,432</u>	<u>617</u>	<u>420</u>	<u>1,659</u>
減：受限制現金								
(附註12) . . . . .	(386,092)	(1,725,849)	(1,167,942)	(2,126,399)	—	—	—	—
	<u>1,655,970</u>	<u>1,640,863</u>	<u>749,718</u>	<u>2,974,188</u>	<u>316,432</u>	<u>617</u>	<u>420</u>	<u>1,659</u>

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及法規。

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

## 14. 股本

附註	普通股數目	普通股面值	可換股 優先股數目	可換股 優先股面值
		美元		美元
法定：				
註冊成立時每股面值1.00美元的				
	普通股	50,000	—	—
	拆細每股面值0.01美元的股份	4,950,000	—	—
	法定股本增加	4,195,000,000	800,000,000	8,000,000
	註銷可換股優先股及增加法定普通股	800,000,000	(800,000,000)	(8,000,000)
	法定股本增加	95,000,000,000	—	—
		<u>100,000,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	普通股數目	普通股面值	普通股 面值等額	股份溢價
		美元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：				
	每股面值1.00美元的普通股	100	1	—
	拆細每股面值0.01美元的股份	9,900	—	—
		<u>10,000</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
發行每股面值0.01美元的				
	的普通股	1,599,990,000	124,999	—
	於2006年及2007年12月31日	<u>1,600,000,000</u>	<u>125,000</u>	<u>—</u>
	發行每股面值0.01美元的普通股	800,000,000	58,652	2,873,948
	發行每股面值0.01美元的普通股	374,104,266	25,680	3,252,263
	股息	—	—	(125,651)
	於2008年12月31日及 2009年6月30日	<u>2,774,104,266</u>	<u>209,332</u>	<u>6,000,560</u>

(a) 於 貴公司註冊成立日期2006年6月26日，貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的股份。

(b) 於2006年6月26日，貴公司100股普通股按每股面值1.00美元配發及發行予鑫鑫。

(c) 於2006年11月29日，各每股面值1.00美元的已發行及未發行普通股拆細為100股每股面值0.01美元的股份，貴公司的法定股本因而由50,000美元增加至50,000,000美元，分為4,200,000,000股每股面值0.01美元的普通股及800,000,000股每股面值0.01美元的可換股優先股。

(d) 於2006年11月29日，貴公司1,599,990,000股普通股按面值配發及發行予鑫鑫。

(e) 於2008年6月25日，貴公司按認購價每股1.35美元向若干投資者配發及發行374,104,266股普通股（「新投資」）。投資者有權於金融機構貸款的認沽付款權獲行使或還款期屆滿時沽售所有認購股份予鑫鑫（附註16(b)）。認沽權將於合資格首次公開發售完成後失效。鑫鑫及／或許博士於認沽期權獲行使時支付的認沽期權價格，須

相等會達致於認購價的若干內部回報率的金額。授予投資者的認沽期權視為股東之間的交易，因此對財務資料並無影響。貴公司就鑫鑫及許博士履行責任作出擔保及抵押其若干子公司的股份(附註31(b)(ii))。

於2009年9月17日，貴集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從新投資者取得豁免。有關豁免有效至2010年3月31日。貴集團亦已獲貸款人延長有關結構擔保貸款的認沽期權的行使日期至2010年3月31日(附註16(b))。

- (f) 於2008年1月31日，贖回可換股優先股(附註17)後及於鑫鑫將其部分普通股轉讓予可換股優先股持有人前(附註16(b)(iv))，貴公司已向其普通股股東宣派股息每股普通股0.05美元，合共17,372,026美元(相當於人民幣125,651,000元)，乃從貴公司的股份溢價撥付，當中17,278,080美元(約相當於人民幣125,000,000元)抵銷了應收鑫鑫的款項。
- (g) 於2008年1月24日，800,000,000股可換股優先股已註銷，而法定普通股按相等數目增加。
- (h) 於2008年3月3日，貴公司透過增設95,000,000,000股股份，將法定股本由50,000,000美元增至1,000,000,000美元。
- (i) 根據日期為2009年10月14日之董事會決議案，待本公司股份溢價賬因本招股章程所述建議全球發售而入賬後，本公司將其股份溢價賬之進賬額112,208,957.34美元資本化，按面值繳足11,220,895,734股股份，以於本招股章程日期本公司股東之股權比例，配發及發行予本公司股東。

## 15. 儲備

### 貴集團

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	總計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元
於2006年1月1日的結餘	829,812	—	152,573	982,385
視作 貴公司股東注資 (附註(b))	—	82,759	—	82,759
向 貴集團當時權益持有人 分派(附註(a))	(1,816,286)	—	—	(1,816,286)
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	—	—	6,827	6,827
於2006年12月31日的結餘	(986,474)	82,759	159,400	(744,315)
視作 貴公司股東注資 (附註(b))	—	64,481	—	64,481
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	—	—	39,369	39,369
於2007年12月31日的結餘	(986,474)	147,240	198,769	(640,465)
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	—	—	15,766	15,766
視作 貴公司股東注資 (附註17)	—	1,014,536	—	1,014,536
於2008年12月31日及 2009年6月30日的結餘	(986,474)	1,161,776	214,535	389,837
未經審核				
於2008年1月1日的結餘	(986,474)	147,240	198,769	(640,465)
視作 貴公司股東注資 (附註17)	—	1,014,536	—	1,014,536
於2008年6月30日的結餘	(986,474)	1,161,776	198,769	374,071

## (a) 合併儲備

合併儲備指重組時所收購子公司的股本／實繳股本總面值。根據第II節附註1所述重組，於有關期間的合併儲備變動包括向廣州恒大實業集團有限公司支付的現金代價合共人民幣1,816,286,000元，已於截至2006年12月31日止年度列為向權益持有人分派處理。

## (b) 其他儲備

於2006年，由許博士實益擁有的公司廣州恒大實業集團有限公司向 貴集團授出本金額人民幣293,831,000元的貸款(附註16)。該筆貸款為免息，初步按公平值確認，該公平值以當時市場利率貼現合同所訂明日後現金流量來源的現值計算。所收取代價與貸款公平值間的差額約為人民幣82,759,000元，乃視作許博士注資。

於2007年8月27日， 貴集團與一家金融機構訂立結構擔保貸款協議(附註16(b))。就這項交易，鑫鑫向這家財務機構轉讓其所持有 貴公司的12,978,900股普通股，象徵式代價為150美元。該筆貸款將初步按以當時市場利率貼現合同所訂明日後現金流量來源的現值確認。所收取代價與貸款公平值間的差額約為人民幣64,481,000元，乃視作 貴公司股東注資。

## (c) 法定儲備

根據中國相關規定及法規以及 貴集團在中國成立的公司的組織章程細則條文，於重組前， 貴集團這些成員公司須於抵銷承前累計虧損(按法定財務報表所呈報數字計算)後，分別劃撥年度利潤的10%及5%至法定盈餘儲備金及法定公益金。

重組後，若干於中國成立的子公司成為外資企業，須於抵銷承前累計虧損(按法定財務報表所示數字計算)後，劃撥年度利潤的10%至法定儲備金，並按相關公司董事局酌情決定，將該年度利潤的若干百分比撥作企業擴充基金。

法定盈餘儲備及法定儲備金僅可在有關機關批准下用作彌補過往年度的虧損或增加相關公司的股本；法定公益金僅可用作集體僱員福利設施的資本開支；企業擴充基金僅可在有關機關批准下用作增加相關公司股本或擴充其生產規模。

## 貴公司

	其他儲備
	人民幣千元
視作由 貴公司股東注資(附註17)及於2008年12月31日及	
2009年6月30日的結餘 . . . . .	1,014,536

## 16. 借款 — 貴集團

	12月31日			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
計入非流動負債的借款：				
銀行借款—有抵押 . . . . .	1,732,368	8,980,508	9,779,323	9,468,275
一名有關連人士借款 (附註(a)、附註34(e)) . . . . .	211,071	225,508	240,933	249,036
	1,943,439	9,206,016	10,020,256	9,717,311
減：非流動借款的即期部分 . . .	(517,718)	(290,500)	(5,793,843)	(5,839,425)
	<u>1,425,721</u>	<u>8,915,516</u>	<u>4,226,413</u>	<u>3,877,886</u>
計入流動負債的借款：				
銀行借款—有抵押 . . . . .	311,944	355,700	420,000	455,000
非流動借款的即期部分 . . . . .	517,718	290,500	5,793,843	5,839,425
	<u>829,662</u>	<u>646,200</u>	<u>6,213,843</u>	<u>6,294,425</u>
以下列貨幣列值的借款總額：				
人民幣 . . . . .	2,255,383	6,477,710	7,172,193	7,097,758
美元(附註(b)) . . . . .	—	3,084,006	3,268,063	3,074,553
	<u>2,255,383</u>	<u>9,561,716</u>	<u>10,440,256</u>	<u>10,172,311</u>

- (a) 有關連人士貸款為無抵押、免息及於2014年到期。該筆貸款初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬，而公平值乃按以當時市場利率貼現合約所訂明日後現金流量來源的現值釐定。
- (b) 於2007年8月27日，貴集團與一家財務機構訂立結構擔保貸款，本金額最多約500,000,000美元的貸款。直至2007年10月31日，已提取430,000,000美元（「境外結構擔保貸款」）及人民幣20,000,000元（「境內結構擔保貸款」）。結構擔保貸款於2010年10月31日到期，按倫敦銀行同業拆息另加息差（「年度息差」）計息。結構擔保貸款的其他主要條款如下：
- (i) 認沽付款：倘合資格首次公開發售沒有在2009年10月31日前進行，則貸款人有權要求貴集團悉數償還結構擔保貸款連同贖回溢價，加上年度息差，藉此向該財務機構提供協定年度回報；
- (ii) 強制性預付款項：於合資格首次公開發售後，貴集團須償還結構擔保貸款未償還本金結餘的三分之一，而鑫鑫已承諾支付溢價，連同貴集團支付的年度息差，藉此向該財務機構提供協定年度回報；
- (iii) 抵押：結構擔保貸款以貴集團若干子公司的股本權益及土地使用權、鑫鑫持有的貴公司股份以及鑫鑫和許博士提供的擔保作抵押；
- (iv) 結構費用及鑫鑫持有的貴公司股份：結構費用須於每次提取結構擔保貸款時向該財務機構支付。鑫鑫持有的貴公司若干數目股份須於每次授出貸款承諾時轉讓予該財務機構。

於2008年發生若干結構擔保貸款項下的違約事件。於2009年9月17日，貴集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從結構擔保貸款的貸款人取得豁免。有關豁免有效至2010年3月31日。貴集團亦已獲貸款人延長有關結構擔保貸款的認沽期權的行使日期至2010年3月31日。

根據從結構擔保貸款的貸款人取得的豁免，倘合資格首次公開發售未能於2009年11月30日或之前進行，貴集團將須償還境外結構擔保貸款25%。倘貴公司未能於2010年3月31日前完成合資格首次公開發售，貴集團將分三期等額償還境外結構擔保貸款的餘下本金，各期即境外結構擔保貸款之25%，須分別於2010年3月31日、2010年6月30日及2010年9月30日前償還。最後一期境外結構擔保貸款清還後，貴集團亦將須償還境內結構擔保貸款。

結構擔保貸款部分已於截至2009年6月30日止六個月期間購回(附註21(c))。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團的借款分別人民幣2,044,312,000元、人民幣9,336,208,000元、人民幣10,199,323,000元及人民幣9,923,275,000元乃以其土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及貴集團若干子公司的股本權益作抵押。

貴集團的借款面對的利率變動風險以及合同重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	六個月 或以下	六至 十二個月	一至五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2006年12月31日	751,950	462,700	211,071	1,425,721
於2007年12月31日	5,711,341	2,978,667	225,508	8,915,516
於2008年12月31日	2,200,980	1,784,500	240,933	4,226,413
於2009年6月30日	<u>1,706,180</u>	<u>1,922,670</u>	<u>249,036</u>	<u>3,877,886</u>
計入流動負債的借款：				
於2006年12月31日	161,069	668,593	—	829,662
於2007年12月31日	316,700	329,500	—	646,200
於2008年12月31日	4,717,113	1,496,730	—	6,213,843
於2009年6月30日	<u>5,026,293</u>	<u>1,268,132</u>	<u>—</u>	<u>6,294,425</u>

計入非流動負債的借款到期日如下：

	12月31日			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
銀行借款：				
1至2年	182,700	5,160,369	3,605,480	2,586,060
2至5年	1,031,950	3,529,639	380,000	1,042,790
一名有關連人士借款：				
1至2年	211,071	225,508	—	—
5年後	—	—	240,933	249,036
	<u>1,425,721</u>	<u>8,915,516</u>	<u>4,226,413</u>	<u>3,877,886</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的實際利率如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
銀行借款 . . . . .	6.19厘	12.53厘	10.92厘	10.16厘

貴集團流動借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若，乃由於折舊的影響並不重大或借款按浮動利率計息。

貴集團非流動借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若，乃由於所有非流動借款按浮動利率計息。

#### 17. 可換股優先股及內含財務衍生工具

於2006年11月29日，貴公司以總代價400,000,000美元發行800,000,000股可換股優先股。可換股優先股每年按認購價5%派息，除非按可換股優先股持有人（「金融投資者」）的選擇延長2年，否則將於2011年11月29日到期。安基(BVI)有限公司持有的中國子公司全部股本權益已抵押予金融投資者，以作為貴集團履行可換股優先股責任的擔保。

可換股優先股的主要條款如下：

##### (a) 轉換

可換股優先股自發行當日起至到期日止，可按金融投資者的選擇兌換為普通股，而所有未兌換可換股優先股須於合資格首次公開發售完成後按轉換價強制性兌換為普通股，轉換價初步相等於認購價，在若干情況下可予調整。

##### (b) 贖回

金融投資者可在若干情況下選擇要求貴公司按認沽價贖回可換股優先股，認沽價相等於認購價，另加按複合年度回報率15%計算的溢價金額，並扣除所有已派付股息。

##### (c) 保證最低回報及分佔增值

兌換可換股優先股時，800,000,000股可換股優先股將獲兌換為800,000,000股普通股，並按金融投資者初步投資比例，向彼等配發該等股份。然而，金融投資者有權獲取的普通股最終數目可予調整，該數目乃根據以金融投資者的初步投資成本、合資格首次公開發售的時間及貴公司的公平值設定而成的機制計算。緊接貴公司上市前，視乎貴公司股份的發售價而定，金融投資者可向鑫鑫交回所收取的部分貴公司股份，或鑫鑫可向金融投資者轉讓額外貴公司股份，以達可換股優先股協議項下協定的回報基準。

發行可換股優先股獲取的所得款項淨額約392,982,000美元，已分拆為負債部分及多項內含財務衍生工具如下：

- (i) 負債部分初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，該公平值為扣除於2006年11月29日衍生部分的公平值後的剩餘金額。

往後期間收取的利息按實際利率約18.61厘計算。

(ii) 內含財務衍生工具包括：

- 金融投資者按轉換價兌換可換股優先股為 貴公司普通股的選擇權公平值；及
- 金融投資者要求 貴公司贖回可換股優先股的選擇權公平值。

由於內含選擇權中只有其中一項可予行使，故這些選擇權互相關連。因此這些選擇權不能分開入賬，且以單一複合財務衍生工具確認。

戴德梁行有限公司及Real Actuarial Consulting Limited共同就可換股優先股進行估值。就內含衍生工具進行估值時採用了二項式定價模式。該模式採用的主要假設及變數如下：

	2006年11月29日	2006年12月31日	2007年12月31日
行使價.....	0.50美元	0.50美元	0.50美元
無風險利率.....	4.50厘	4.50厘	4.50厘
股息率.....	—	—	—
波幅.....	35%	35%	35%

附註：

- 所採納無風險利率與於2006年11月30日至2007年12月31日期間的美國5年期國庫收益率相若。
- 根據相關協議的條款及條件，可換股優先股的轉換價將就日後任何股份股息及資產分派調整。因此，釐定內含財務衍生工具公平值時採用零股息率。
- 就私人公司採納的波幅根據行業波幅及同業公司波幅間較高範圍的平均數計算。

計算內含財務衍生工具公平值時採用的變數及假設以 貴公司董事的最佳估計為基準。內含衍生工具的價值因若干主觀假設的不同變數而有所差異。

可換股優先股的負債部分及內含金融衍生工具的變動載列如下：

	貴集團及貴公司		
	負債部分	內含財務 衍生工具	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年11月29日發行的可換股優先股	2,820,131	295,424	3,115,555
匯兌收益	(35,524)	(3,707)	(39,231)
已收取利息	45,715	—	45,715
公平值變動	—	2,515	2,515
於2006年12月31日	2,830,322	294,232	3,124,554
匯兌收益	(195,483)	(40,480)	(235,963)
已收取利息	519,089	—	519,089
公平值變動	—	562,684	562,684
於2007年12月31日	3,153,928	816,436	3,970,364
轉撥至普通股	(58,652)	—	(58,652)
轉撥至股份溢價	(2,057,512)	(816,436)	(2,873,948)
轉撥至儲備	(1,014,536)	—	(1,014,536)
財務擔保負債	(23,228)	—	(23,228)
於2008年12月31日及2009年6月30日	—	—	—
未經審核			
於2008年1月1日	3,153,928	816,436	3,970,364
轉撥至普通股	(58,652)	—	(58,652)
轉撥至股份溢價	(2,057,512)	(816,436)	(2,873,948)
轉撥至儲備	(1,014,536)	—	(1,014,536)
財務擔保負債	(23,228)	—	(23,228)
於2008年6月30日	—	—	—

於2007年12月11日，貴公司與金融投資者訂立協議，據此，貴公司於2008年1月以總代價4億美元購回及註銷800,000,000股可換股優先股。購回以與金融投資者向鑫鑫借出者數額相同的貸款（「SI貸款」）提供資金，該貸款乃鑫鑫向貴公司注資，以認購800,000,000股貴公司新發行的普通股。鑫鑫亦向金融投資者有條件轉讓貴公司股份合共33.24%（可予調整及有待落實）。貴公司就鑫鑫還款的責任作出擔保及抵押其若干子公司的股份。根據鑫鑫與金融投資者的貸款協議，金融投資者有權要求鑫鑫於發生任何違約事件後隨時以現金償還全部或部分貸款，違約事件包括：i)並無於2009年10月31日進行合資格首次公開發售；及ii)發生任何有關結構擔保貸款（附註16(b)）、出售部分雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)（附註21(b)）、新投資（附註14(e)）、SI貸款或兩項房地產開發項目合作協議（附註21(a)）的任何文件項下任何失責或違約事件。

由於進行上述交易，合共約人民幣3,970百萬元之可換股優先股負債部分及內含財務衍生工具已於2008年終止確認，同時，股本加溢價約人民幣2,933百萬元（相當於800,000,000股新發行普通股的認購價4億美元）、儲備約人民幣1,014百萬元及財務擔保負債約人民幣23百萬元已確認，而於財務報表中並無確認損益。

於2009年9月17日，貴集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從金融投資者取得豁免。有關豁免有效至2010年3月31日。

## 18. 遞延所得稅 — 貴集團

倘出現可依法執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅與相同稅務機關相關，則抵銷遞延所得稅資產及負債。貴集團遞延稅項資產及負債的抵銷金額如下：

	12月31日			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
將於十二個月內收回的遞延所得稅資產	—	(75,327)	(112,235)	(191,932)
將於超過十二個月後收回的遞延所得稅資產	(19,957)	(48,577)	(212,129)	(209,529)
遞延所得稅資產	(19,957)	(123,904)	(324,364)	(401,461)
將於超過十二個月後收回的遞延所得稅負債	422,762	482,137	451,527	441,987
	<u>402,805</u>	<u>358,233</u>	<u>127,163</u>	<u>40,526</u>

遞延稅項的變動淨額如下：

	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
年／期初	277,716	402,805	358,233	358,233	127,163
於綜合收益表確認 (附註26)	125,089	(44,572)	(231,070)	(77,025)	(86,637)
年／期終	<u>402,805</u>	<u>358,233</u>	<u>127,163</u>	<u>281,208</u>	<u>40,526</u>

遞延稅項資產和負債總額變動如下：

## 遞延所得稅資產

	確認 銷售及有關 銷售成本的 暫時差額			稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2006年1月1日	(38,541)	(13,244)	(51,785)		
扣自／(計入)綜合收益表	28,740	(6,713)	22,027		
於2006年12月31日	(9,801)	(19,957)	(29,758)		
計入綜合收益表	(28,531)	(65,615)	(94,146)		
於2007年12月31日	(38,332)	(85,572)	(123,904)		
計入綜合收益表	(46,804)	(161,156)	(207,960)		
於2008年12月31日	(85,136)	(246,728)	(331,864)		
計入綜合收益表	(26,601)	(50,496)	(77,097)		
於2009年6月30日	<u>(111,737)</u>	<u>(297,224)</u>	<u>(408,961)</u>		
未經審核					
於2008年1月1日	(38,332)	(85,572)	(123,904)		
計入綜合收益表	(18,469)	(50,917)	(69,386)		
於2008年6月30日	<u>(56,801)</u>	<u>(136,489)</u>	<u>(193,290)</u>		

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。

### 遞延所得稅負債

	土地使用權	確認	總計
	賬面值與 稅基的差額	投資物業 公平值收益 的暫時差額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	224,810	104,691	329,501
(計入)／扣自綜合收益表	(756)	103,818	103,062
於2006年12月31日	224,054	208,509	432,563
(計入)／扣自綜合收益表	(64,951)	114,525	49,574
於2007年12月31日	159,103	323,034	482,137
(計入)／扣自綜合收益表	(39,145)	16,035	(23,110)
於2008年12月31日	119,958	339,069	459,027
(計入)／扣自綜合收益表	(80,537)	70,997	(9,540)
於2009年6月30日	<u>39,421</u>	<u>410,066</u>	<u>449,487</u>
未經審核			
於2008年1月1日	159,103	323,034	482,137
(計入)／扣自綜合收益表	(31,299)	23,660	(7,639)
於2008年6月30日	<u>127,804</u>	<u>346,694</u>	<u>474,498</u>

### 19. 應付貿易賬款及其他應付款項

	貴集團				貴公司			
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日	
	2006年	2007年	2008年	2009年	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
應付貿易賬款								
— 第三方	265,185	805,135	2,786,243	3,045,379	—	—	—	—
其他應付款項：	555,336	3,233,023	1,514,839	1,809,814	1	16,406	14,117	17,871
— 有關連人士								
(附註34(d))	—	—	850	—	1	16,254	14,117	17,395
— 第三方	154,404	2,168,857	347,316	834,267	—	152	—	476
— 收購土地使用權 應付款項	400,932	1,064,166	1,166,673	975,547	—	—	—	—
應計費用	12,266	138,113	94,013	135,676	—	—	—	—
其他應繳稅項	24,294	17,789	74,073	131,285	—	—	—	—
	<u>857,081</u>	<u>4,194,060</u>	<u>4,469,168</u>	<u>5,122,154</u>	<u>1</u>	<u>16,406</u>	<u>14,117</u>	<u>17,871</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日			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
90天以內 . . . . .	251,668	509,963	2,642,391	2,343,820
90天以上及180天以內 . . . . .	8,599	292,753	41,343	330,849
180天以上及365天以內 . . . . .	1,917	1,038	79,700	315,077
365天以上 . . . . .	3,001	1,381	22,809	55,633
	<u>265,185</u>	<u>805,135</u>	<u>2,786,243</u>	<u>3,045,379</u>

貴集團及貴公司應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值以人民幣列值。

## 20. 即期所得稅負債 — 貴集團

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日			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
應繳所得稅				
— 應繳中國企業所得稅 . . .	8,984	179,096	230,325	215,749
— 應繳中國土地增值稅 . . .	161,451	382,195	647,523	679,434
	<u>170,435</u>	<u>561,291</u>	<u>877,848</u>	<u>895,183</u>

## 21. 其他收益

	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
銀行存款利息收入 . . . . .	6,846	27,875	34,495	8,977	12,351
沒收客戶訂金 . . . . .	2,975	5,394	5,338	1,399	6,277
轉讓項目開發權的收益					
(附註(a)) . . . . .	—	—	474,465	474,465	—
出售一家子公司部分權益的					
收益(附註(b)) . . . . .	—	760,382	—	—	98,800
出售可供出售投資的收益 . . .	10,800	—	—	—	—
非即期應收款項的利息收入					
(附註(a)) . . . . .	—	—	13,168	—	8,502
購回貸款收益					
(附註(c)) . . . . .	—	—	—	—	172,475
其他 . . . . .	5,283	3,226	3,624	1,042	2,689
	<u>25,904</u>	<u>796,877</u>	<u>531,090</u>	<u>485,883</u>	<u>301,094</u>

(a) 於2008年4月，貴集團就兩個房地產開發項目與貴公司其中一名股東的有關連人士訂立合作協議，據此，貴集團向對方轉讓該兩個項目的房地產開發的控制權及管理業務的控制權。對方向貴集團保證合共人民幣1,100,000,000元的回報。根據

協定機制，貴集團亦有權分佔日後產生自該等項目的純利。貴集團已確認來自本合作安排的收益人民幣474,465,000元，相當於已收及應收保證回報（經計及折讓影響）超逾兩個項目資產淨值的金額。將收取的保證回報於房地產開發項目完成時確認為長期其他應收款項。長期應收款項初步按公平值確認，經獨立合資格估值師 Real Actuarial Consulting Limited 評估，其後按攤銷成本呈列。

- (b) 誠如第II節附註1(a)所述，於2007年9月，安基(BVI)有限公司以代價130,000,000美元，相等於人民幣976,404,000元向貴公司一名股東的關連人士出售於雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)（由佛山市南海新中建房地產發展有限公司（「新中建」，主要從事廣州房地產項目開發）全資擁有）的40%股本權益。貴集團獲取的收益為代價淨額扣除對手方分佔雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的資產淨值人民幣216,022,000元，即人民幣760,382,000元。

當貴集團與對手方訂立雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)購股協議時，由於尚未收訖正式發票，故有應付土地出讓金約人民幣2.47億元。根據購股協議，只有在貴集團提供此土地出讓金的正式發票時，對手方同意按股權比例(40%)承擔此未付土地出讓金。若不能取得正式發票，貴集團須負責全額支付此土地出讓金。於計算2007年出售雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)部分權益的收益時，貴集團已假設其不能取得正式發票因而須支付該筆土地出讓金。於2009年6月，貴集團已取得正式發票，故確認出售雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)部分權益的額外收益人民幣98,800,000元。

- (c) 根據貴集團子公司天基控股有限公司（「天基」）與獨立第三方所訂立的協議，天基以代價33,950,000美元購回部分結構擔保貸款48,500,000美元及未支付利息人民幣73,069,000元，令截至2009年6月30日止六個月產生收益人民幣172,475,000元。

## 22. 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	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
已售物業成本 . . . . .	1,280,820	1,592,588	1,712,158	1,394,847	909,852
營業稅及其他徵稅					
（附註(a)） . . . . .	110,993	201,963	212,872	159,427	108,361
員工成本—不包括董事					
酬金（附註23） . . . . .	99,997	226,876	361,189	176,701	204,291
廣告成本 . . . . .	49,216	199,239	267,174	117,049	128,933
銷售佣金 . . . . .	—	2,951	34,108	8,645	80,326
顧問費（附註(b)） . . . . .	—	27,877	257,213	145,369	116,806
折舊 . . . . .	9,429	15,026	24,058	12,398	22,453
攤銷土地使用權 . . . . .	7,953	31,588	17,404	5,645	10,757
核數師酬金 . . . . .	519	1,834	2,442	827	1,546
向政府慈善團體捐獻					
（計入其他經營開支） . . . . .	6,147	17,021	24,420	21,440	3,355

**(a) 營業稅**

貴集團於中國經營業務的公司須就收入按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業 . . . . .	5%
物業建設及裝修 . . . . .	3%
物業管理 . . . . .	5%

**(b) 顧問費**

截至2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的顧問費主要與一家房地產顧問公司提供市場推廣、策劃及顧問服務有關。

**23. 員工成本—不包括董事酬金**

	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
工資及薪酬 . . . . .	92,325	205,281	317,524	158,963	171,604
退休金成本—法定退休金 (附註30) . . . . .	3,035	5,336	11,893	4,709	9,395
員工福利 . . . . .	2,858	4,383	13,792	5,857	7,870
醫療福利 . . . . .	1,406	3,746	7,206	2,927	4,819
其他津貼及福利 . . . . .	373	8,130	10,774	4,245	10,603
	<u>99,997</u>	<u>226,876</u>	<u>361,189</u>	<u>176,701</u>	<u>204,291</u>

**24. 董事及5名最高薪人士的酬金****(a) 董事酬金**

截至2006年12月31日止年度，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許博士 . . . . .	—	—	—	—
林曉暉先生 . . . . .	—	131	2	133
黃賢貴先生 . . . . .	—	51	2	53
吳健梅女士 . . . . .	—	346	—	346
	<u>—</u>	<u>528</u>	<u>4</u>	<u>532</u>

截至2007年12月31日止年度，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許博士.....	—	—	—	—
林曉暉先生.....	—	250	11	261
黃賢貴先生.....	—	173	8	181
吳健梅女士.....	—	250	18	268
	—	673	37	710

截至2008年12月31日止年度，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許博士.....	—	—	—	—
林曉暉先生(附註(a))....	—	477	11	488
黃賢貴先生.....	—	394	13	407
吳健梅女士(附註(a))....	—	—	—	—
夏海鈞先生.....	—	4,956	—	4,956
譚偉英先生(附註(a))....	—	2,144	75	2,219
徐文先生(附註(a))....	—	1,586	24	1,610
蔡春萌先生(附註(a))....	—	2,566	11	2,577
李鋼先生.....	—	5,112	21	5,133
賴立新先生.....	—	1,554	19	1,573
林俊杰先生.....	—	—	—	—
王文海先生.....	—	—	—	—
葛天祺先生.....	—	—	—	—
張華先生.....	—	—	—	—
蘇偉泉先生.....	—	—	—	—
	—	18,789	174	18,963

(a) 這些董事已於截至2008年12月31日止年度辭任。

截至2009年6月30日止六個月，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
許博士.....	—	—	—	—
黃賢貴先生.....	—	299	7	306
夏海鈞先生.....	—	2,174	—	2,174
李鋼先生.....	—	2,280	11	2,291
賴立新先生.....	—	838	10	848
林俊杰先生.....	—	—	—	—
王文海先生.....	—	—	—	—
葛天祺先生.....	—	—	—	—
張華先生.....	—	—	—	—
蘇偉泉先生.....	—	—	—	—
	—	5,591	28	5,619

截至2008年6月30日止六個月，貴公司每名董事的酬金載列如下：

	袍金	薪金	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
許博士.....	—	—	—	—
林曉暉先生.....	—	325	5	330
黃賢貴先生.....	—	194	7	201
吳健梅女士(附註(a))...	—	—	—	—
夏海鈞先生.....	—	2,824	—	2,824
譚偉英先生.....	—	1,286	38	1,324
徐文先生(附註(a)).....	—	901	12	913
蔡春萌先生(附註(a))...	—	2,566	11	2,577
李鋼先生.....	—	2,896	11	2,907
葛天祺先生.....	—	—	—	—
張華先生.....	—	—	—	—
蘇偉泉先生.....	—	—	—	—
	—	10,992	84	11,076

(a) 這些董事已於截至2008年6月30日止六個月辭任。

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日止六個月並沒有向任何獨立非執行董事支付酬金。

**(b) 5名最高薪人士**

於截至2006年及2007年12月31日止年度，貴公司5名最高薪人士當中沒有一名是董事。於截至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，5名最高薪人士分別包括4名、4名及2名董事。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，5名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	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
薪金及其他福利....	3,135	6,864	16,698	10,497	8,293
退休計劃供款.....	6	73	131	71	95
	3,141	6,937	16,829	10,568	8,388

酬金介乎以下範圍：

	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
零至人民幣2,000,000元	5	4	1	1	3
人民幣2,000,000元至 人民幣4,000,000元..	—	1	2	4	2
人民幣4,000,000元至 人民幣6,000,000元..	—	—	2	—	—

- (c) 於截至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，集團實體並沒有向上述任何董事或5名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引加入 貴集團或加入 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

## 25. 融資(成本)／收入淨額

	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
匯兌收益／(虧損) . . . . .	26,032	274,310	201,944	191,565	(4,204)
利息開支：					
— 須於5年內悉數償還 的銀行借款 . . . . .	(154,202)	(413,857)	(1,232,297)	(593,695)	(529,644)
— 可換股優先股的 負債部分 . . . . .	(45,715)	(519,089)	—	—	—
減：資本化利息 . . . . .	118,076	777,401	1,216,873	586,110	521,540
	(81,841)	(155,545)	(15,424)	(7,585)	(8,104)
	<u>(55,809)</u>	<u>118,765</u>	<u>186,520</u>	<u>183,980</u>	<u>(12,308)</u>

## 26. 所得稅開支／(抵免)

	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
即期所得稅					
— 香港利得稅 . . . . .	—	—	—	—	—
— 中國企業所得稅 . . . . .	75,540	282,671	232,510	98,628	14,391
— 中國土地增值稅 . . . . .	64,445	199,667	332,518	282,877	59,538
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅 (附註18) . . . . .	125,089	(44,572)	(231,070)	(77,025)	(86,637)
	<u>265,074</u>	<u>437,766</u>	<u>333,958</u>	<u>304,480</u>	<u>(12,708)</u>

貴集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	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)	
除所得稅前利潤 . . . . .	590,533	1,516,870	966,388	1,165,044	509,652
按中國企業所得稅率計算 . . . . .	166,714	500,567	229,597	286,961	111,048
稅率變動的影響 . . . . .	—	(128,837)	—	—	—
就中國企業所得稅而言的 可扣稅中國土地增值稅 . . . . .	(21,267)	(65,890)	(83,130)	(70,719)	(14,885)
毋須課稅收入(附註(a)) . . . . .	—	(304,605)	(208,202)	(205,636)	(108,613)
取得發票後土地使用權的 遞延稅項負債 撥備撥回(附註21(b)) . . . . .	—	—	—	—	(67,807)
不可扣稅開支 . . . . .	55,182	225,299	50,759	8,079	4,327
並無已確認遞延所得稅 資產的稅項虧損 . . . . .	—	11,565	12,416	2,918	3,684
中國企業所得稅 . . . . .	200,629	238,099	1,440	21,603	(72,246)
中國土地增值稅 . . . . .	64,445	199,667	332,518	282,877	59,538
稅項 . . . . .	<u>265,074</u>	<u>437,766</u>	<u>333,958</u>	<u>304,480</u>	<u>(12,708)</u>

(a) 截至2009年6月30日止六個月毋須課稅收入主要包括出售子公司40%股本權益的額外收益(附註21(b))、購回部分結構擔保貸款(附註21(c))及財務擔保負債撥備撥回(附註31(b))。

截至2008年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括境外集團公司匯兌收益，及來自與貴公司其中一名股東的有關連人士所訂立合作安排的收益人民幣474,465,000元(附註21(a))。

截至2007年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括出售雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)的40%股本權益的收益約人民幣760,382,000元及境外集團公司的匯兌收益(附註21(b))。

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，加權平均適用稅率分別為28%、33%、24%、25%及22%。

#### 香港利得稅

由於相關期間內並沒有在香港經營須繳納香港利得稅的業務，故並沒有作出香港利得稅撥備。

#### 中國企業所得稅

貴集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就各相關期間的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

截至2006年及2007年12月31日止各年度，中國企業所得稅就中國法定財務申報而言，乃就利潤以稅率33%計提撥備，並就中國企業所得稅而言毋須課稅或不可扣減的有關項目作出調整。

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」），從2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，貴集團位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率從2008年1月1日起為25%，取代適用稅率33%。

由於遞延所得稅資產及負債須按預期於資產變現或清償負債期間適用的稅率計量，故適用稅率變動將影響貴集團位於中國內地子公司遞延稅項資產及負債賬面值的釐定方法。於這些財務資料中，若干子公司將於2008年1月1日後變現的遞延稅項資產及負債已調整至根據企業所得稅率25%計算的金額，使截至2007年12月31日止年度的所得稅開支錄得進賬人民幣128,837,000元。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額（即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支）按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。

## 27. 每股盈利

基於重組及按上文附註1所披露財務資料的編製基準，截至2006年及2007年12月31日止年度各年，每股盈利資料對本報告而言意義不大，故並無呈列該等資料。

截至2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月的每股盈利乃將貴公司股東應佔利潤除以年度／期間已發行普通股加權平均數計算。

	截至		
	12月31日		截至6月30日止六個月
	止年度		
	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	
貴公司股東應佔利潤	524,760	759,883	500,172
已發行普通股加權平均股數(千股)	2,524,403	2,271,958	2,774,104
每股基本盈利(每股人民幣元)	<u>0.21</u>	<u>0.33</u>	<u>0.18</u>

由於截至2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月並沒有已發行的潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 28. 股息

	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
	(附註(a))		(附註14(f))	(未經審核)	
股息	<u>493,518</u>	<u>—</u>	<u>125,651</u>	<u>125,651</u>	<u>—</u>

(a) 集團各公司於重組前曾向彼等當時的權益持有人宣派及派付股息。

## 29. 經營活動(所用)／所得現金

	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
年度／期間利潤.....	325,459	1,079,104	632,430	860,564	522,360
就以下各項調整：					
所得稅開支／(抵免)...	265,074	437,766	333,958	304,480	(12,708)
銀行存款利息收入.....	(6,846)	(27,875)	(34,495)	(8,977)	(12,351)
利息開支.....	81,841	155,545	15,424	7,585	8,104
非流動應收款項					
利息收入.....	—	—	(13,168)	—	(8,502)
匯兌(收益)／虧損...	(26,032)	(274,310)	(201,944)	(191,565)	4,204
出售一家子公司					
部分權益的收益.....	—	(760,382)	—	—	(98,800)
出售可供出售投資的收益	(10,800)	—	—	—	—
購回貸款收益.....	—	—	—	—	(172,475)
折舊.....	9,429	15,026	24,058	12,398	22,453
投資物業的公平值收益.	(300,103)	(657,067)	(77,415)	(107,912)	(299,657)
出售物業及設備的虧損					
(附註a).....	5,736	824	4,481	2,854	8,886
內含財務衍生工具的					
公平值變動.....	2,515	562,684	—	—	—
財務擔保撥備／					
(撥回撥備).....	—	—	65,997	32,315	(146,341)
營運資金變動：					
在建物業及					
持作出售竣工物業...	(115,213)	(2,145,587)	(5,903,962)	(3,035,651)	(2,836,764)
土地使用權.....	4,317	(5,447,746)	(1,914,744)	(218,330)	(1,595,117)
受限制現金.....	125,145	(750,636)	157,418	(507,813)	(960,695)
應收貿易賬款及					
其他應收款項					
以及預付款項.....	(1,317,852)	(2,881,013)	848,223	630,900	658,833
應付貿易賬款及					
其他應付款項					
以及預收客戶墊款...	(466,446)	3,666,767	2,025,177	(460,069)	7,735,879
經營業務(所用)／					
所得現金.....	<u>(1,423,776)</u>	<u>(7,026,900)</u>	<u>(4,038,562)</u>	<u>(2,679,221)</u>	<u>2,817,309</u>

(a) 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，出售物業及設備的虧損指已售物業及設備的賬面淨值。

## (b) 非現金交易

於截至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日止六個月的的主要非現金交易為於附註17披露的可換股優先股重組。

## 30. 退休金一定額供款計劃

貴集團的中國子公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團的中國子公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

貴集團於有關期間在綜合收益表處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	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
計劃供款總額 . . . . .	<u>3,035</u>	<u>5,336</u>	<u>11,893</u>	<u>4,709</u>	<u>9,395</u>

貴集團也根據強積金計劃的規則和法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。

## 31. 財務擔保

貴集團於有關期間終結時有以下財務擔保：

## (a) 就 貴集團物業單位買家的按揭融資作出的擔保

	12月31日			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 貴集團物業單位若干 買家的按揭融資作出 的擔保 . . . . .	<u>1,073,910</u>	<u>1,464,222</u>	<u>2,086,980</u>	<u>5,677,510</u>

貴集團為其物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早期間終止：(i)發出一般於完成擔保登記後平均2至3年內取得的房地產權證；或(ii)物業買家清償按揭貸款。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭款項時，貴集團有責任向銀行償還欠債買家拖欠的未償還按揭本金連同累計利息和罰款，亦有權收回有關物業的法定業權及擁有權。貴集團的擔保期限於授出按揭日期開始。董事認為，買方拖欠付款的可能性甚微，故按公平值計算的財務擔保並不重大。

## (b) 其他財務擔保

貴集團已就鑫鑫及許博士的責任作出以下財務擔保：

	有關重組 可換股 優先股的 財務擔保 負債 (附註(i))	有關股份 認購的 財務擔保 負債 (附註(ii))	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
初步確認財務擔保負債 . . . . .	23,228	108,178	131,406
扣自收益表 . . . . .	56,388	9,609	65,997
於2008年12月31日 . . . . .	79,616	117,787	197,403
計入收益表 . . . . .	(59,024)	(87,317)	(146,341)
於2009年6月30日 . . . . .	20,592	30,470	51,062
未經審核			
初步確認財務擔保負債 . . . . .	23,228	108,178	131,406
扣自收益表 . . . . .	32,315	—	32,315
於2008年6月30日 . . . . .	55,543	108,178	163,721

- (i) 貴公司已就鑫鑫有關SI貸款的責任提供擔保及抵押若干子公司的股份(附註17)。

根據SI貸款協議，金融投資者有權於發生任何違約事件後隨時要求鑫鑫以現金償還全部或部分貸款，違約事件包括：i)並無於2009年10月31日(經延長至2010年3月31日)進行合資格首次公開發售；及ii)發生任何有關結構擔保貸款(附註16(b))、出售部分雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)(附註21(b))、新投資(附註14(e))、SI貸款或兩個房地產開發項目合作協議(附註21(a))的任何文件項下任何違約事件。該擔保將於合資格首次公開發售完成時解除。

- (ii) 貴公司已就鑫鑫及許博士有關新投資的責任提供擔保及抵押若干子公司的股份(附註14(e))。

根據新投資協議，倘並沒有進行合資格首次公開發售，而結構擔保貸款的認沽付款期權獲行使或到期須予償還，則投資者有權沽售所有已認購股份予貴公司的控股股東鑫鑫(附註16(b))。該擔保將於合資格首次公開發售完成時解除。

貴集團財務擔保的公平值及撥備經獨立合資格估值師Real Actuarial Consulting Limited評估。

**32. 承擔****(a) 經營租賃承擔**

不可撤銷經營租賃項下未來最低租金付款總額如下：

	12月31日			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
物業及設備：				
不超過1年 . . . . .	5,574	27,962	30,742	28,880
超過1年但不超過5年 . . .	4,955	84,576	71,749	45,263
超過5年 . . . . .	812	7,262	7,141	6,196
	<u>11,341</u>	<u>119,800</u>	<u>109,632</u>	<u>80,339</u>

**(b) 房地產開發開支承擔**

	12月31日			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
已訂約但沒有撥備 . . . . .	<u>1,720,171</u>	<u>8,561,556</u>	<u>12,776,257</u>	<u>14,278,488</u>

**(c) 土地開支承擔**

	12月31日			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
已訂約但沒有撥備 . . . . .	<u>1,627,454</u>	<u>5,701,475</u>	<u>10,235,592</u>	<u>11,615,701</u>

**33. 業務合併**

於2007年1月1日，貴集團收購廣州市越秀住宅建設有限公司90.4%股本權益，該公司主要業務為向貴集團房地產開發企業提供建築服務。於截至2007年12月31日止年度，所收購業務向貴集團貢獻收入人民幣43,970,000元及純利人民幣1,941,000元。

所收購資產淨值和商譽詳情如下：

	人民幣千元
已付收購代價 . . . . .	41,348
所收購資產淨值的公平值 . . . . .	<u>(41,348)</u>
商譽 . . . . .	<u>—</u>

於2007年1月1日，收購產生的資產及負債如下：

	公平值	被收購方 的賬面值
現金及現金等值物 . . . . .	2,012	2,012
物業及設備 (附註6) . . . . .	10,897	10,897
應收貿易賬款及其他應收款項 . . . . .	76,596	76,596
應付貿易賬款及其他應付款項 . . . . .	(35,783)	(35,783)
借款 . . . . .	(8,000)	(8,000)
資產淨值 . . . . .	45,722	45,722
少數股東權益(9.6%) . . . . .	(4,374)	
所收購資產淨值 . . . . .	41,348	
以現金支付的收購代價 . . . . .		41,348
所收購子公司的現金及現金等值物 . . . . .		(2,012)
收購產生的現金流出 . . . . .		39,336

### 34. 有關連人士交易

#### (a) 有關連人士名稱及關係

姓名／名稱	關係
許家印博士(「許博士」) . . . . .	貴公司的最終控股股東兼董事
廣州恒大實業集團有限公司 . . . . .	由許博士及彼之聯繫人士控制
鑫鑫(BVI)有限公司 . . . . .	貴公司的控股股東
廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司 . . . . .	由許太太控制

#### (b) 有關連人士交易

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，貴集團曾與有關連人士進行以下重大交易：

	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
租金收入 (附註(i))：					
廣州市金碧大世界 飲食娛樂 有限公司 . . . . .	3,000	8,606	2,617	1,309	1,309

(i) 租金乃根據相關協議的條款收取。



**(e) 有關連人士借款**

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團有來自一名有關連人士的受託銀行貸款如下：

	12月31日			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
廣州恒大實業集團有限公司(附註16(a))..	<u>211,071</u>	<u>225,508</u>	<u>240,933</u>	<u>249,036</u>

貸款將於 貴公司股份在聯交所上市前清還。

**35. 共同控制合併下的會計調整**

以下為綜合資產負債表內共同控制合併所產生影響的對賬。

於2009年6月30日的綜合資產負債表：

	貴公司	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資於營運集團.....	2	—	(2)	—
其他資產淨值.....	6,405,103	2,601,588	—	9,006,691
資產淨值.....	<u>6,405,105</u>	<u>2,601,588</u>	<u>(2)</u>	<u>9,006,691</u>
股本.....	209,332	829,813	(829,813)	209,332
股份溢價.....	6,000,560	—	—	6,000,560
合併儲備.....	—	(1,816,285)	829,811	(986,474)
(累計虧損)/保留盈利.....	(819,323)	2,981,634	—	2,162,311
其他儲備.....	1,014,536	361,775	—	1,376,311
少數股東權益.....	—	244,651	—	244,651
	<u>6,405,105</u>	<u>2,601,588</u>	<u>(2)</u>	<u>9,006,691</u>

於2008年12月31日的綜合資產負債表：

	貴公司	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資於營運集團.....	2	—	(2)	—
其他資產淨值.....	6,141,159	2,441,972	—	8,583,131
資產淨值.....	<u>6,141,161</u>	<u>2,441,972</u>	<u>(2)</u>	<u>8,583,131</u>
股本.....	209,332	829,813	(829,813)	209,332
股份溢價.....	6,000,560	—	—	6,000,560
合併儲備.....	—	(1,816,285)	829,811	(986,474)
(累計虧損)/保留盈利.....	(1,083,267)	2,745,406	—	1,662,139
其他儲備.....	1,014,536	361,775	—	1,376,311
少數股東權益.....	—	321,263	—	321,263
	<u>6,141,161</u>	<u>2,441,972</u>	<u>(2)</u>	<u>8,583,131</u>

於2007年12月31日的綜合資產負債表：

	貴公司	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資於營運集團.....	2	—	(2)	—
其他(負債)/資產淨額.....	(850,658)	1,701,931	—	851,273
(負債)/資產淨額.....	<u>(850,656)</u>	<u>1,701,931</u>	<u>(2)</u>	<u>851,273</u>
股本.....	125,000	829,813	(829,813)	125,000
合併儲備.....	—	(1,816,285)	829,811	(986,474)
(累計虧損)/保留盈利.....	(975,656)	2,128,801	—	1,153,145
其他儲備.....	—	346,009	—	346,009
少數股東權益.....	—	213,593	—	213,593
	<u>(850,656)</u>	<u>1,701,931</u>	<u>(2)</u>	<u>851,273</u>

於2006年12月31日的綜合資產負債表：

	貴公司	營運集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資於營運集團.....	1	—	(1)	—
其他資產/(負債)淨額.....	69,540	(577,874)	—	(508,334)
資產/(負債)淨額.....	<u>69,541</u>	<u>(577,874)</u>	<u>(1)</u>	<u>(508,334)</u>
股本.....	125,000	829,812	(829,812)	125,000
合併儲備.....	—	(1,816,285)	829,811	(986,474)
(累計虧損)/保留盈利.....	(55,459)	166,440	—	110,981
其他儲備.....	—	242,159	—	242,159
	<u>69,541</u>	<u>(577,874)</u>	<u>(1)</u>	<u>(508,334)</u>

### 36. 或有事項

於2008年1月8日，貴集團與廣州國土局訂立土地出讓合同，以代價約人民幣41億元，收購位於廣州天河區一幅土地。該幅土地原定作住宅用途，但由於廣州市政府重新規劃該區為廣州市新建金融區的其中一部分，故已重定其用途。貴集團現正就修訂土地出讓合同的條款與政府磋商，其中包括土地用途及付款條款，惟於會計師報告日期仍未有任何結果。貴集團已根據原來土地出讓合同支付訂金人民幣1.30億元，惟仍未支付餘下於2008年7月到期的土地出讓金。然而，貴集團並無就違反土地出讓合同的條款，收到相關政府機關發出任何通知。

倘貴集團不能達成對其有利的協議，根據原來土地出讓合同，貴集團可能遭沒收訂金人民幣1.30億元及就延遲支付土地出讓金遭罰款。貴公司董事認為，根據彼等對與政府磋商的結果作出的最佳估計，遭沒收訂金及就延遲付款遭罰款的風險相當低，因此，並無就沒收訂金及延遲付款的罰款作出任何撥備。

### 37. 結算日後事項

- (i) 於2009年7月，貴集團與4名獨立第三方訂立買賣協議，以代價合共人民幣615,380,000元向該4名人士收購江西宏吉投資有限公司(「江西宏吉」)全部權益。江西宏吉於2004年4月19日成立。於2009年6月30日，江西宏吉的實繳資本為人民幣

6,000,000元。除收購江西省5幅土地外，江西宏吉自成立以來並無進行任何重大業務交易。於2009年6月30日，該土地的賬面值為人民幣108,414,000元。

- (ii) 於2009年7月，貴集團與2名獨立第三方訂立買賣協議，以代價合共人民幣600,000,000元向該等人士收購長沙鑫霖置業有限公司（「長沙鑫霖」）全部權益。長沙鑫霖於2003年4月9日成立。於2009年6月30日，長沙鑫霖的實繳資本為人民幣8,000,000元。除收購長沙市一幅土地外，長沙鑫霖自成立以來並無進行任何重大業務交易。於2009年6月30日，該土地的賬面值為人民幣216,294,000元。
- (iii) 於2009年7月，貴集團與1名獨立第三方訂立買賣協議，據此，貴集團將透過收購由擁有一幅土地的獨立第三方將會成立的太原名都房地產開發有限公司（「太原名都」）全部權益，以收購該幅土地，代價合共人民幣445,000,000元。
- (iv) 於2009年8月，貴集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，向該兩名訂約方收購於江西翠林山莊有限公司（「江西翠林」）的全部權益，總代價為人民幣620,000,000元。江西翠林於2003年7月7日成立。於2009年6月30日，江西翠林的實繳資本為人民幣24,793,800元。自成立以來，除收購江西省一幅土地外，江西翠林並無進行任何重大業務交易。於2009年6月30日，該土地的賬面值為人民幣55,507,000元。
- (v) 於2009年8月，貴集團與石家莊國土資源局訂立協議，以代價約人民幣19億元收購一幅土地。
- (vi) 於2009年9月，貴集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，向該兩名訂約方收購於安徽三林置業有限公司（「安徽三林」）的全部權益，總代價為人民幣447,740,000元。安徽三林於2001年11月2日成立。於2009年6月30日，安徽三林的實繳資本為人民幣100,000,000元。自成立以來，除收購安徽省一幅土地外，安徽三林並無進行任何重大業務交易。於2009年6月30日，該土地的賬面值為人民幣138,878,000元。

### III. 結算日後財務報表

並沒有就貴公司及其子公司編製於2009年6月30日後任何期間任何經審核財務報表。此外，貴公司或其子公司並沒有就2009年6月30日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

恒大地產集團有限公司 列位董事  
美林遠東有限公司  
高盛(亞洲)有限責任公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2009年10月22日