

以下為本公司自本公司核數師兼申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股章程而製備的報告全文。



香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

以下為本公司根據下文第II節附註2所述呈報基準編撰的眾安房產有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度及截至2007年4月30日止四個月期間(「有關期間」)以及截至2006年4月30日止四個月期間的財務資料，以載入 貴公司於2007年10月31日就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司在2007年3月13日根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於2007年10月17日，根據下文第II節附註1所載集團重組(「重組」)， 貴公司收購 Ideal World Investments Limited(「Ideal World」)(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司)的全部已發行股本，該公司於本報告日期為組成 貴集團的其他子公司的控股公司。除上述收購外， 貴公司在2007年3月13日註冊成立後並無開展任何業務或營業活動。

貴集團主要從事房地產開發、租賃及管理。 貴集團於有關期間的房地產開發項目主要位於中華人民共和國(「中國」)浙江及安徽省。 貴公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。 貴集團的主要營業地點位於中國。

貴公司董事(「董事」)為本報告而根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編撰 貴集團有關期間的合併財務報表。本公司已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的核數準則審核該等合併財務報表。

載於本報告的財務資料，包括 貴集團在有關期間的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及 貴集團在2004年、2005年及2006年12月31日及2007年4月30日的合併資產負債表，連同相關附註(統稱為「財務資料」)，已根據 貴集團的經審核合併財務報表而編製，並根據下文第II節附註2所載的基準編製。

就本報告而言，本公司根據香港會計師公會頒布的香港核數準則對 貴集團於有關期間的經審核合併財務報表進行審核，並根據香港會計師公會頒布的核數指引「招股章程與申報會計師」的規定進行其他本公司認為必需的程序。

本報告所載財務資料是在假設重組於有關期間開始時已完成的基礎上，根據 貴集團的經審核合併財務報表而編撰。有關經審核合併財務報表符合下文第II節所載會計政策，並與國際財務報告準則相符，毋須調整重列。

批准編製及發出真實公平的財務資料及合併財務報表乃董事的責任。 貴集團旗下各公司的董事有責任編製各自真實公平的財務報表及(如適用)管理帳目。在編製真實公平的財務資料、財務報表及管理帳目時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎合理的判斷及估計，並說明任何重大偏離適用會計準則的原因。本公司的責任乃根據本公司審查工作的結果，就財務資料作出獨立意見，並就此向 貴公司報告本公司的意見。

貴集團截至2006年4月30日止四個月期間的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表連同其附註摘錄自 貴集團就該期間的未經審核財務資料(「2006年4月30日比較財務資料」)，並純粹為本報告由董事編製。

就本報告而言，本公司按照香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「審閱中期財務報告的委聘」的聲明對2006年4月30日比較財務資料進行審閱。審閱主要包括向管理層作出查詢，並對財務資料運用分析程序，並據此評估是否貫徹運用會計政策及呈報方法，另有披露者除外。審閱並無包括控制措施測試及核實資產、負債及交易，範圍顯著較少，並提供較以上段落所述的審核或審查程序較低的保障，因此本公司並無對2006年4月30日比較財務資料發表意見。

本公司認為，就本報告而言，下文載列的財務資料真實及公允地反映 貴集團在各個有關期間的合併經營業績及合併現金流量，以及 貴集團在2004年、2005年及2006年12月31日及2007年4月30日的合併資產負債表。

基於本公司的審核，就本報告而言，本公司並未得知應對 貴集團在2006年4月30日比較財務資料所載的合併收益表、合併權益變動表及合併現金流量表作出任何重要修改。

I 財務資料

合併收益表

以下為 貴集團於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間按下文第II節所載的基準編製的合併業績概要：

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|-----------|----|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 (未經審核) | 2007年 人民幣千元 |
| 收入 | 6 | 270,172 | 207,568 | 672,733 | 476,408 | 87,320 |
| 銷售成本 | | (180,478) | (128,415) | (401,536) | (292,446) | (47,353) |
| 毛利 | | 89,694 | 79,153 | 271,197 | 183,962 | 39,967 |
| 其他收入 | 6 | 16,958 | 460 | 2,676 | 1,107 | 3,386 |
| 銷售及分銷成本 | | (6,511) | (8,880) | (18,894) | (4,768) | (5,323) |
| 行政開支 | | (19,880) | (28,612) | (36,504) | (11,744) | (17,192) |
| 其他開支 | | (3,760) | (610) | (5,259) | (2,125) | (909) |
| 經營業務利潤 | | 76,501 | 41,511 | 213,216 | 166,432 | 19,929 |
| 投資物業的公允價值 | | | | | | |
| 增加 | 15 | 13,095 | 48,352 | 32,974 | 14,309 | 13,668 |
| 財務費用 | 7 | (54) | (4,029) | (43,114) | (16,533) | (11,278) |
| 應佔一家聯營 | | | | | | |
| 公司虧損 | | (176) | (1,042) | - | - | - |
| 除稅前利潤 | 8 | 89,366 | 84,792 | 203,076 | 164,208 | 22,319 |
| 所得稅 | 10 | (45,244) | (41,047) | (112,501) | (80,833) | (4,492) |
| 年/期內利潤 | | 44,122 | 43,745 | 90,575 | 83,375 | 17,827 |
| 以下應佔： | | | | | | |
| 貴公司股權持有人 | | 39,042 | 38,803 | 81,966 | 74,538 | 15,893 |
| 少數股東權益 | | 5,080 | 4,942 | 8,609 | 8,837 | 1,934 |
| | | 44,122 | 43,745 | 90,575 | 83,375 | 17,827 |
| 每股盈利(人民幣) | | | | | | |
| 基本 | 12 | 0.03 | 0.03 | 0.06 | 0.05 | 0.01 |

合併資產負債表

以下為 貴集團於有關期間結算日按下文第II節所載的基準編製的合併資產負債表概要：

| | 附註 | 12月31日 | | | 4月30日 |
|-----------------|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2007年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | | |
| 房屋及設備 | 14 | 16,773 | 19,809 | 21,037 | 21,227 |
| 投資物業 | 15 | 53,475 | 116,926 | 149,900 | 163,568 |
| 開發中物業 | 16 | 560,397 | 705,139 | 1,175,003 | 692,083 |
| 投資於一家聯營公司 | 17 | 2,635 | - | - | - |
| 商譽 | 18 | - | 63,928 | 63,928 | 63,928 |
| 遞延稅項資產 | 19 | 829 | 3,268 | 9,025 | 8,126 |
| | | <u>634,109</u> | <u>909,070</u> | <u>1,418,893</u> | <u>948,932</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 持作銷售已落成物業 | | 224,967 | 146,068 | 303,745 | 253,726 |
| 開發中物業 | 16 | 38,399 | 430,734 | - | 695,796 |
| 預付款、按金及其他 | | | | | |
| 應收款項 | 20 | 233,517 | 222,189 | 288,612 | 790,057 |
| 抵押存款 | 21 | 9,463 | 65,143 | 38,000 | 1,000 |
| 現金及現金等價物 | | 18,949 | 293,711 | 130,073 | 65,659 |
| | | <u>525,295</u> | <u>1,157,845</u> | <u>760,430</u> | <u>1,806,238</u> |
| 總資產 | | <u>1,159,404</u> | <u>2,066,915</u> | <u>2,179,323</u> | <u>2,755,170</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 應付貿易帳款 | 22 | 115,823 | 225,613 | 330,211 | 327,231 |
| 應付票據 | 23 | 9,463 | 1,143 | - | - |
| 其他應付款項及 | | | | | |
| 應計費用 | 24 | 80,572 | 61,087 | 66,194 | 76,570 |
| 客戶預付款 | 25 | 624,178 | 665,336 | 677,686 | 949,168 |
| 計息銀行貸款及 | | | | | |
| 其他借款 | 26 | 118,310 | 541,463 | 297,780 | 426,390 |
| 應付稅項 | 10 | 34,789 | 46,320 | 116,443 | 109,110 |
| | | <u>983,135</u> | <u>1,540,962</u> | <u>1,488,314</u> | <u>1,888,469</u> |
| 流動負債淨值 | | <u>(457,840)</u> | <u>(383,117)</u> | <u>(727,884)</u> | <u>(82,231)</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>176,269</u> | <u>525,953</u> | <u>691,009</u> | <u>866,701</u> |
| 非流動負債 | | | | | |
| 計息銀行貸款及 | | | | | |
| 其他借款 | 26 | - | 248,000 | 385,500 | 558,357 |
| 遞延稅項負債 | 19 | 8,056 | 47,046 | 57,927 | 48,571 |
| | | <u>8,056</u> | <u>295,046</u> | <u>443,427</u> | <u>606,928</u> |
| 資產淨值 | | <u>168,213</u> | <u>230,907</u> | <u>247,582</u> | <u>259,773</u> |

| | 附註 | 12月31日 | | | 4月30日 |
|------------------|----|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2007年 人民幣千元 |
| 權益股本 | | | | | |
| 貴公司股權持有人 應佔股本 | | | | | |
| 已發行股本 | 27 | - | - | - | - |
| 儲備 | 27 | 152,456 | 191,259 | 201,427 | 223,324 |
| | | <u>152,456</u> | <u>191,259</u> | <u>201,427</u> | <u>223,324</u> |
| 少數股東權益 | | 15,757 | 39,648 | 46,155 | 36,449 |
| 總權益 | | <u>168,213</u> | <u>230,907</u> | <u>247,582</u> | <u>259,773</u> |
| 總權益及負債 | | <u>1,159,404</u> | <u>2,066,915</u> | <u>2,179,323</u> | <u>2,755,170</u> |

合併權益變動表

以下為貴集團於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間按下文第II節所載的基準編製的合併資產權益變動表的變動：

| 附註 | 貴公司股權持有人應佔 | | | | | | | | | 少數股東 | |
|----------------|------------|----------|---------|---------|---------|---------|-------|-----------------|----------|----------|----------|
| | 已發行股本 | 實繳盈餘 | 股本準備金 | 法定盈餘公積 | 法定公益金 | 法定準備金 | 滙兌準備金 | (累計虧損)/ 保留盈利 | 總計 | 權益 | 總計權益 |
| | 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 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | 附註27(b) | 附註27(c) | 附註27(d) | 附註27(e) | 附註27(d) | | | | | |
| 2004年1月1日 | — | 117,618 | 182 | 525 | 262 | — | — | (5,173) | 113,414 | 10,677 | 124,091 |
| 年內利潤 | — | — | — | — | — | — | — | 39,042 | 39,042 | 5,080 | 44,122 |
| 提取法定盈餘公積 | — | — | — | 3,225 | — | — | — | (3,225) | — | — | — |
| 提取法定公益金 | — | — | — | — | 1,613 | — | — | (1,613) | — | — | — |
| 2004年12月31日 | — | 117,618 | 182 | 3,750 | 1,875 | — | — | 29,031 | 152,456 | 15,757 | 168,213 |
| 年內利潤 | — | — | — | — | — | — | — | 38,803 | 38,803 | 4,942 | 43,745 |
| 提取法定盈餘公積 | — | — | — | 620 | — | — | — | (620) | — | — | — |
| 提取法定公益金 | — | — | — | — | 310 | — | — | (310) | — | — | — |
| 提取法定準備金 | — | — | — | — | — | 961 | — | (961) | — | — | — |
| 少數股東出資 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 200 | 200 |
| 收購一家子公司 | 32(a) | — | — | — | — | — | — | — | — | 18,749 | 18,749 |
| 2005年12月31日 | — | 117,618 | 182 | 4,370 | 2,185 | 961 | — | 65,943 | 191,259 | 39,648 | 230,907 |
| 年內利潤 | — | — | — | — | — | — | — | 81,966 | 81,966 | 8,609 | 90,575 |
| 提取法定盈餘公積 | — | — | — | 8,619 | — | — | — | (8,619) | — | — | — |
| 由法定公益金轉撥 | — | — | — | 2,185 | (2,185) | — | — | — | — | — | — |
| 提取法定準備金 | — | — | — | — | — | 1,138 | — | (1,138) | — | — | — |
| 被視作分派予股東 | 27(f) | (78,300) | — | — | — | — | — | — | (78,300) | — | (78,300) |
| 少數股東權益增加 | — | — | — | — | — | — | — | 358 | 358 | (358) | — |
| 少數股東出資 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 14,400 | 14,400 |
| 收購子公司的 額外股權 | 32(b) | — | 6,144 | — | — | — | — | — | 6,144 | (16,144) | (10,000) |
| 2006年12月31日 | — | 39,318 | 6,326 | 15,174 | — | 2,099 | — | 138,510 | 201,427 | 46,155 | 247,582 |
| 期內利潤 | — | — | — | — | — | — | — | 15,893 | 15,893 | 1,934 | 17,827 |
| 滙兌差額 | — | — | — | — | — | — | 2,564 | — | 2,564 | — | 2,564 |
| 收購子公司的額外 股權 | 32(c) | — | 3,440 | — | — | — | — | — | 3,440 | (11,440) | (8,000) |
| 出售一間子公司 | 33 | — | — | — | — | — | — | — | — | (200) | (200) |
| 2007年4月30日 | — | 39,318 | 9,766 | 15,174 | — | 2,099 | 2,564 | 154,403 | 223,324 | 36,449 | 259,773 |
| 未經審核 | | | | | | | | | | | |
| 2006年1月1日 | — | 117,618 | 182 | 4,370 | 2,185 | 961 | — | 65,943 | 191,259 | 39,648 | 230,907 |
| 期內利潤 | — | — | — | — | — | — | — | 74,538 | 74,538 | 8,837 | 83,375 |
| 視作分派予股東 | 27(f) | (45,000) | — | — | — | — | — | — | (45,000) | — | (45,000) |
| 少數股東出資 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 14,400 | 14,400 |
| 2006年4月30日 | — | 72,618 | 182 | 4,370 | 2,185 | 961 | — | 140,481 | 220,797 | 62,885 | 283,682 |

合併現金流量表

以下為貴集團於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間按下文第II節所載的基準編製的合併現金流量表：

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|-----------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 (未經審核) | 2007年 人民幣千元 |
| 經營業務的現金流量 | | | | | | |
| 除稅前利潤..... | | 89,366 | 84,792 | 203,076 | 164,208 | 22,319 |
| 調整： | | | | | | |
| 折舊..... | 8,14 | 1,563 | 2,027 | 3,404 | 864 | 1,290 |
| 土地使用權攤銷..... | 8,16 | 2,087 | 2,087 | 2,087 | 696 | 696 |
| 出售一家子公司的 收益..... | 6,8,33 | - | - | - | - | (4) |
| 投資物業的公允價值 變動..... | 8,15 | (13,095) | (48,352) | (32,974) | (14,309) | (13,668) |
| 應佔一家聯營公司虧損 | | 176 | 1,042 | - | - | - |
| 呆帳撥備..... | 8 | 3,359 | 63 | - | - | - |
| 財務費用..... | 7 | 54 | 4,029 | 43,114 | 16,533 | 11,278 |
| 利息收入..... | 6 | (453) | (460) | (2,595) | (1,032) | (2,762) |
| | | 83,057 | 45,228 | 216,112 | 166,960 | 19,149 |
| 開發中物業(增加)/ 減少..... | | 100,024 | (248,341) | (8,286) | 52,214 | (202,949) |
| 持作銷售已落成物業 (增加)/減少..... | | (216,798) | 78,899 | (157,677) | (34,383) | 47,353 |
| 預付款、按金及其他應收 款項(增加)/減少... | | (71,131) | 23,308 | (125,873) | 40,870 | (497,079) |
| 應付貿易帳款增加/ (減少)..... | | 59,511 | (10,533) | 104,598 | 169,324 | (2,980) |
| 應付票據增加/(減少)... | | 9,463 | (8,320) | (1,143) | (901) | - |
| 其他應付款項及 應計費用增加/(減少) | | 1,293 | (50,050) | 8,865 | (32,671) | 7,929 |
| 客戶預付款增加/(減少) | | 38,417 | 41,158 | 12,350 | (461,074) | 271,482 |
| 經營業務所產生/ (所用)的現金..... | | 3,836 | (128,651) | 48,946 | (99,661) | (357,095) |
| 已收利息..... | | 453 | 460 | 2,595 | 1,032 | 760 |
| 已付利息..... | | (7,916) | (25,074) | (76,045) | (27,123) | (17,263) |
| 已付所得稅及 土地增值稅..... | | (8,055) | (14,888) | (37,254) | (21,776) | (20,282) |
| 經營業務的現金 淨流出..... | | (11,682) | (168,153) | (61,758) | (147,528) | (393,880) |

| 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|-----------------|------------------|------------------|--------------------------|-----------------|
| | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 (未經審核) | 2007年 人民幣千元 |
| 投資業務的現金流量 | | | | | |
| 收購一家子公司 32(a) | - | (68,873) | (22,608) | - | - |
| 收購子公司的額外 股權 32(b)及(c) | - | - | (10,000) | - | (7,500) |
| 出售一家子公司 33 | - | - | - | - | (21) |
| 購買投資物業 | (8,629) | - | - | - | - |
| 購買房屋、廠房及 設備項目 | (10,432) | (3,885) | (4,632) | (1,127) | (1,480) |
| 已質押存款(增加)/減少 | (9,463) | (55,680) | 27,143 | 64,901 | 37,000 |
| 投資業務的現金淨流入 /(流出) | (28,524) | (128,438) | (10,097) | 63,774 | 27,999 |
| 融資活動的現金流量 | | | | | |
| 少數股東出資 | - | 200 | 14,400 | 14,400 | - |
| 新計息銀行貸款及 其他借款 | 116,000 | 731,463 | 724,280 | 671,113 | 420,537 |
| 償還計息銀行貸款及 其他借款 | (116,870) | (160,310) | (830,463) | (489,163) | (119,070) |
| 融資活動的現金流入/ (流出)淨額 | (870) | 571,353 | (91,783) | 196,350 | 301,467 |
| 現金及現金等價物增加/ (減少)淨額 | (41,076) | 274,762 | (163,638) | 112,596 | (64,414) |
| 年初現金及現金等價物 . | 60,025 | 18,949 | 293,711 | 293,711 | 130,073 |
| 年末現金及現金等價物 . | 18,949 | 293,711 | 130,073 | 406,307 | 65,659 |
| 現金及現金等價物結餘分析 | | | | | |
| 現金及銀行結餘 | 18,949 | 293,711 | 130,073 | 406,307 | 65,659 |

II. 財務資料附註

1. 公司資料及重組

貴公司在2007年3月13日根據開曼群島公司法(修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的法定股本為100,000港元，分為每股面值0.10港元的股份1,000,000股。一股0.10港元的未繳款股份已發行及配發予Codan Trust Company (Cayman) Limited，而於同日轉讓予施先生。此外，貴公司發行每股面值0.10港元的未繳款股份999,999股，並於同日配發予施侃成先生(又名施中安先生)(「施先生」)。

為籌備貴公司於香港聯交所主板上市，貴集團進行重組，據此貴公司成為組成貴集團子公司的控股公司。重組包括以下主要步驟：

- 於開始重組前，施先生直接持有在中國註冊成立的公司—浙江眾安房地產開發有限公司(「浙江眾安」)及安徽眾安實業有限公司(「安徽眾安實業」)的90%股權。此外，施先生全資擁有兩間海外公司Ideal World及Zhong'an (Canada) Ltd.(「加拿大眾安」)。
- 在2006年6月23日，根據施先生與祺瑞企業管理(杭州)有限公司(「祺瑞」)訂立的協議，施先生轉讓其於浙江眾安的90%股權予祺瑞。因此，Ideal World持有浙江眾安的90%股權，並因此間接擁有浙江眾安的子公司。
- 在2006年8月15日，浙江眾安向施先生收購安徽眾安實業的58.4%股權。自此，安徽眾安實業成為浙江眾安的子公司。
- 在2007年3月12日，Ideal World向加拿大眾安收購安徽眾安實業開發有限公司(「安徽眾安房地產開發」)的95%股權。之後，Ideal World成為貴集團所有其他子公司的直接控股公司。
- 施先生於2007年10月17日無償向Whole Good Management Limited(「Whole Good」)(由施先生全資擁有的投資公司)轉讓貴公司未繳款股份1,000,000股。
- 在2007年10月17日，貴公司向施先生收購Ideal World的全部已發行股本，代價為向Whole Good配發及發行貴公司每股面值0.10港元列作繳足的1,000,000股新股份，並列作繳足Whole Good持有的現有1,000,000股未繳款股份。於本次轉讓後，貴公司成為貴集團的最終控股公司。

重組的其他詳情載於招股章程「本公司的歷史及架構」一節。

貴集團主要從事房地產開發、租賃及管理。於有關期間，貴集團的房地產開發項目全部位於中國浙江省及安徽省。

於本報告日期，貴公司子公司的資料載列如下：

| 公司名稱 | 註冊成立/ 成立地點及日期 | 在2007年 4月30日 已註冊 股本的面值 | 於12月31日 貴集團應佔股權 百分比 | | | 於4月30日 貴集團應佔股權 百分比 | | 主要業務 |
|---|--------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------|--------|--------------------------|--------------|------|
| | | | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 | | |
| Ideal World Investments Limited (i) | 英屬處女群島 2003年 11月6日 | 1美元 | 100% | 100% | 100% | 100% | 投資控股 | |
| 祺瑞企業管理(杭州)有限公司(v) | 中國 2005年 11月21日 | 29,800,000美元 | 不適用 | 100% | 100% | 100% | 投資控股 | |
| 浙江翠安房地產開發有限公司(ii) | 中國 1997年 12月26日 | 人民幣50,000,000元 | 90% | 90% | 90% | 90% | 房地產開發 及租賃 | |
| 安徽翠安房地產開發有限公司(iii) | 中國 2001年 8月9日 | 5,000,000美元 | 95% | 95% | 95% | 95% | 房地產開發 | |
| 安徽翠安實業有限公司(iv) | 中國 2003年 1月17日 | 人民幣57,000,000元 | 90% | 90% | 84.16% | 84.16% | 房地產開發 | |
| 杭州白馬房地產開發有限公司 (v)及(a) | 中國 2002年 6月27日 | 人民幣50,000,000元 | 27% | 57.6% | 75.6% | 90% | 房地產開發 | |
| 杭州多瑙河置業有限公司(v) | 中國 2003年 3月7日 | 人民幣10,000,000元 | 90% | 90% | 90% | 90% | 房地產開發 | |
| 上海翠安房地產開發有限公司(v) | 中國 2004年 1月19日 | 人民幣10,000,000元 | 90% | 90% | 87.14% | 87.14% | 物業租賃 | |
| 浙江翠安房地產蕭山 開發有限公司(v) | 中國 1997年 4月3日 | 人民幣2,000,000元 | 81% | 81% | 81% | 81% | 物業租賃 | |
| 杭州翠安恒隆商廈有限公司(vi) | 中國 2005年 9月20日 | 人民幣2,000,000元 | 不適用 | 90% | 89.42% | 89.42% | 物業管理 | |
| 杭州蕭山翠安物業管理 有限公司(v) | 中國 1998年 11月18日 | 人民幣500,000元 | 81% | 81% | 81% | 81% | 物業管理 | |
| 合肥義興農業開發有限公司(vii) | 中國 2005年 9月22日 | 人民幣2,000,000元 | 不適用 | 85.5% | 85.5% | N/A | 暫無業務 | |
| 恒利企業管理(杭州)有限公司(viii) | 中國 2006年 12月4日 | 50,000,000美元 | 不適用 | 不適用 | 100% | 100% | 房地產開發 | |
| 匯駿(國際)控股有限公司(ix)及(b) | 香港 2005年 3月4日 | 100,000港元 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 投資控股 | |
| 浙江匯駿置業有限公司(x)及(b) | 中國 2005年 4月1日 | 28,800,000美元 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 不適用 | 房地產開發 | |

附註：

不適用 未註冊成立/成立或由 貴集團收購；已由 貴集團出售。

- (a) 在2005年11月21日前，杭州白馬房地產開發有限公司為 貴集團的聯營公司。根據 貴集團所收購的額外股權，其自2005年11月21日起成為 貴集團的子公司。
- (b) 有關期間後， 貴集團在於2007年6月12日收購該等子公司。
- (i) 自該公司註冊成立日期起並無編製其經審核財務報表，因為其不受其註冊成立的司法管轄區的任何法定審核規定所限。
- (ii) 自其註冊成立日期起至2004年12月31日並無編製經審核財務報表，因為中國法律並無規定。截至2005年及2006年12月31日止年度的財務報表按照中國會計準則及制度（「中國公認會計原則」）編製，已由中國註冊執業會計師中海申州大通審核。
- (iii) 截至2004年及2005年12月31日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，已由中國註冊執業會計師安徽世誠審核。截至2006年12月31日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，並由中國註冊執業會計師淮北華亞審核。
- (iv) 該公司自註冊成立日期起至2005年12月31日以來概無編製經審核財務報表，因為中國法律並無規定。截至2006年12月31日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，已由中國註冊的執業會計師安徽永健審核。
- (v) 該公司自註冊成立日期起至2005年12月31日以來概無編製經審核財務報表，因為中國法律並無規定。截至2006年12月31日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，已由中國註冊的執業會計師浙江中企華審核。
- (vi) 該公司自註冊成立日期起至2005年12月31日以來概無編製經審核財務報表，因為中國法律並無規定。截至2006年12月31日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，已由中國註冊的執業會計師杭州蕭然審核。
- (vii) 該公司自註冊成立日期起至2005年12月31日以來概無編製經審核財務報表，因為中國法律並無規定。截至2006年12月31日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，已由中國註冊的執業會計師安徽大成審核。
- (viii) 該公司自註冊成立日期起至2006年12月31日以來概無編製經審核財務報表，因為中國法律並無規定。
- (ix) 該公司自註冊成立日期起至2006年4月30日及自2006年1月1日至2007年4月30日期間的財務報表按照香港財務報告準則編製，已由香港註冊的執業會計師劉善生會計師事務所審核。
- (x) 該公司自註冊成立日期起至2005年12月31日期間的財務報表按照中國公認會計原則編製，已由中國註冊的執業會計師杭州瑞信審核。截至2006年12月31日止年度的財務報表按照中國公認會計原則編製，已由中國註冊的執業會計師杭州中際審核。

2. 編製基準

財務資料按持續基準編製，猶如重組於有關期間開始時已完成。根據重組收購Ideal World及其他子公司被視為受共同控制下的業務合併，乃由於 貴公司、Ideal World 及第II節附註1所載的其他子公司於重組之前及之後受同一方施先生最終控制。現組成 貴集團各公司的合併收益表、資產負債表、現金流量表及權益變動表已在假設重組於有關期間初，或自該等公司各自的成立／註冊成立日期起（倘為較短期間）完成而編製，而權益由 貴公司股東持有。

除上一段所述者外，過往收購或銷售的所有子公司的業績，乃由收購生效日期起合併或合併至銷售生效日期為止。

貴公司於2007年3月13日註冊成立有1,000,000股每股面值0.10港元的未繳款股份。截至2007年4月30日，概無資產及負債。因此，並無編製 貴公司的資產負債表。

3. 淨流動負債

於2007年4月30日，貴集團的流動負債超出其流動資產約人民幣82,000,000元。由於貴集團在2007年4月30日有未動用的信貸融資人民幣110,000,000元，並於2007年4月30日後取得新貸款約人民幣823,000,000元，儘管處於淨流動負債狀況，董事仍按持續經營基準編製財務資料。另外，本集團預期自銷售／預售其持續房地產開發項目中產生足夠現金流入以履行其於到期時的財務責任。

4. 主要會計政策概要

編製基準

財務資料已按國際財務報告準則(包括國際會計準則議會頒佈的準則及詮釋)以及國際會計準則委員會批准並依然生效的國際會計準則及常設詮釋委員會詮釋而編製。財務資料已按歷史成本基準而編製，但按其公允價值列值的投資物業除外，詳情載於下文會計政策。

已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則的影響

貴集團尚未於此等合併財務報表採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 國際會計準則第23號(經修訂) | — | 借款費用(在2009年1月1日後開始的會計期間生效) |
| 國際財務報告準則第8號 | — | 經營分部(在2009年1月1日或以後開始的會計期間生效) |
| 國際財務報告解釋公告第11號 | — | 國際財務報告準則第2號—集團及庫存股交易(在2007年3月1日後開始的會計期間生效) |
| 國際財務報告解釋公告第12號 | — | 服務特許權協議(在2008年1月1日後開始的會計期間生效) |

國際財務報告準則第8號規定披露有關貴集團的經營分部、分部所提供的產品及服務、貴集團經營的地理位置以及貴集團主要客戶的收入的資料。此國際財務報告準則將取代國際會計準則第14號「以分部分類的申報財務資料」。

貴集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。直至目前為止的結論認為若採用國際財務報告準則第8號將引致新訂或經修訂的披露，該等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

合併基準

財務資料包括組成貴集團的公司在有關期間的財務報表。除過往根據重組收購的該等公司的業績是按附註2所述合併基準呈報外，過往收購或銷售的所有子公司的業績，乃由收購生效日期起合併或合併至銷售生效日期為止。

集團內公司間所有重大交易及結餘及任何因集團內公司間交易產生的未變現收益乃在合併帳目時對銷。

於結算日的少數股東權益是指並非由貴集團直接或透過子公司間接擁有的股本權益所佔子公司資產淨值的部分，並於合併資產負債表的股權內與貴公司股份持有人應佔股權分開列示。少數股東權益所佔貴集團業績在合併收益表內亦分開披露。

子公司

子公司乃財政及營運政策由貴公司直接或間接控制，從其業務中取得利益的實體。

投資於一家聯營公司

聯營公司是一家並非子公司或共同控制實體的公司，而本集團通常擁有投票股權不少於20%的長期權益，並可對其施以重大影響。

貴集團應佔聯營公司收購後業績和準備金，分別列入合併收益表及準備金。貴集團於一間聯營公司的投資根據權益會計法，以貴集團應佔淨資產列入合併資產負債表。

商譽

因收購產生的商譽初步按成本值計量，指業務合併成本超過收購人於可識別資產、負債及或然負債的淨公允價值的權益的差額。初步確認後，商譽按成本值減任何累計減值虧損計量。商譽減值乃每年或（倘若有事件或情況變化顯示帳面值可能減值）更頻密地覆核。

於收購日，所收購的任何商譽乃分配至各個預期會受惠於合併產生的協同效益的現金產生單位。減值乃透過評估商譽所相關的現金產生單位可收回金額而釐定。倘若現金產生單位的可收回金額少於帳面值，即確認減值虧損。倘若商譽構成現金產生單位之一部分，而該單位內的部分業務營運被銷售，則在釐定銷售該業務營運的盈虧時，與所銷售營運有關的商譽乃計入該業務營運的帳面值。在此情況下銷售的商譽乃按所銷售的業務營運及保留的現金產生單位部分的相對價值計量。

任何貴集團於購買方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值超過業務合併成本的權益於重新評估後即時於收益表確認。

關聯人士

倘符合下列條件，則被視為貴集團的關聯人士：

- (a) 該方直接或通過一間或多間中介公司間接：(i) 控制貴集團、由貴集團控制或與貴集團受共同控制；(ii) 於貴集團擁有能對貴集團產生重大影響的權益；或(iii) 共同控制貴集團；
- (b) 該方為一間聯營公司；
- (c) 該方為一間共同控制實體；
- (d) 該方為 卻公司或其母公司的重要管理層人員的成員；
- (e) 該方為(a)或(d)中提述的任何個人的家族直系近親親屬；
- (f) 該方為由(d)或(e)中提述的任何個人控制、共同控制或重大影響的實體或於該等實體中直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 該方為一項受益人為貴集團僱員或任何為貴集團關聯人士的實體的僱用後福利計劃。

投資及其他金融資產

根據國際會計準則第39號所界定的金融資產分類為以公允價值通過損益的金融資產、貸款以及應收帳款以及可供銷售的金融資產（倘適合）。對於並非屬於以公允價值通過損益的金融資產，在初步確認時以公允價值加上交易的直接成本計量。貴集團首次成為某合約的訂約方時，會考慮該合約是否包含內含衍生工具。倘分析顯示內含衍生工具的經濟特徵及風險與主體合約並無密切關係，則內含衍生工具與並非以公允價值按損益列帳的主體合約分開處理。

貴集團在初步確認後決定其金融資產的分類並在容許及適當情況下於結算日重新評估有關分類。

以正常方式購買及銷售金融資產均在交易日，即貴集團承諾購買或銷售資產的日確認。以正常方式購買或銷售資產乃指購買及銷售須按照市場規定或慣例通常訂立的期限內交付資產的金融資產。

按公允價值通過損益的金融資產

按公允價值通過損益的金融資產，包括持作交易的金融資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作買賣的金融資產。持作交易投資的盈虧於收益表內確認。

貸款及應收帳款

貸款及應收帳款為具固定或可予釐定付款金額的非衍生金融資產，在交投活躍市場中並無報價。該等資產按實際利息法計算攤銷成本。攤銷成本乃於計及任何收購的折扣或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本一部份的費用。該等貸款及應收帳款終止確認、出現減值或進行攤銷時產生的盈虧於合併損益表內確認。

可供銷售的金融資產

可供銷售的金融資產為被指定為上市及非上市股本證券中可供銷售的非衍生金融資產，或並非分類為以上兩種類別的金融資產。於初步確認後，可供銷售的金融資產按公允價值計量，盈虧列作權益的個別部份，直至投資被取消確認或投資被確認為出現減值為止，屆時先前申報的累積盈虧記入綜合損益表。

倘未上市權益證券的公允價值因(a)合理公允價值估計的變動範圍對該投資而言影響重大或(b)各估計的範圍可能無法合理地評估及作為計算公允價值而不能可靠地計量，則該等證券按成本減任何減值虧損入帳。

公允價值

在有秩序金融市場交投活躍的投資的公允價值參考結算日營業時間結束時所報的市場買入價釐定。如某項投資的市場不活躍，公允價值將採用估值方法釐定。該等方法包括參考近期發生的公平市場交易，其他大致同類的金融工具現行市場價格、折現現金流量分析和期權定價模式。

取消確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部份或一組同類金融資產之一部份)在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，但須根據一項「轉付」安排，有責任在無重大延誤情況下將有關現金金額付予第三方；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的幾乎所有風險及回報，或(b)並無轉讓或保留該項資產幾乎所有風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

貴集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的幾乎所有風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，貴集團則根據其對該被轉讓資產的持續參與程度確認該項金融資產。以就已轉讓資產提供擔保的方式持續涉及該項資產，以該項資產的原帳面值與貴集團可能須償還的代價數額上限兩者的較低者計算。

倘以書面及／或已購買期權(包括現金結算期權或類似條文)持續涉及已轉讓資產，貴集團的持續涉及程度視乎貴集團可能購回已轉讓資產金額，但以書面認沽期權(包括現金結算期權或類似條文)按公允價值計量的資產則除外，在該情況下貴集團持續涉及程度則以已轉讓資產公允價值與期權行使價兩者的較低者為限。

按攤銷成本入帳的金融負債(包括計息銀行貸款及其他借款)

金融負債包括應付貿易帳款、應付票據、其他應付款項及應計費用以及計息銀行貸款及其他借款，初步按公允價值減交易的直接成本入帳，並於其後以實際利息法按攤銷成本計算，除非折現的影響並不重大則另當別論，在此情況下，按成本法入帳。

負債終止確認以及在攤銷過程中時，盈虧於合併損益表內確認。

按公允價值通過損益的金融負債

按公允價值通過損益的金融負債包括持作交易金融負債及於初步確認時指定為按公允價值通過損益的金融負債。

金融負債如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易負債。衍生工具(包括單獨列示的內含衍生工具)亦歸類為持作交易負債，除非指定為有效對沖工具則另作別論。持作交易負債的盈虧於收益表內確認。

倘一份合約含有一份或以上內含衍生工具，則整份混合合約可指定為按公允價值通過損益的金融負債，但內含衍生工具並無導致現金流量出現重大變動，或明確禁止分列內含衍生工具則除外。

倘符合以下條件，則金融負債可於初步確認時指定為按公允價值通過損益的金融負債：(i) 該指定抵銷或大幅減少按不同基準計量負債或確認負債損益所產生的不一致處理方法；(ii) 該等負債為根據明文訂立的風險管理策略管理並按公允價值為基準評估表現的金融負債組合之一部份；或(iii) 該金融負債包含須單獨列示的內含衍生工具。

取消確認金融負債

當相關負債的責任被解除或取消或屆滿，金融負債將取消確認。

如現有金融負債由同一放債人以條款極為不同的負債所取代，或現有負債的條款作出重大修訂，此類交換或修訂將被視為取消確認原負債及確認新負債處理，有關帳面值的差額於收益表中確認。

金融資產減值

於各結算日，貴集團會評估是否有任何客觀跡象顯示某項或某組金融資產可能減值。

按攤銷成本入帳的資產

倘有客觀跡象表明以攤銷成本入帳的貸款及應收帳款已出現減值虧損，資產的帳面值與估計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信貸損失)以原始實際利率(例如於初步確認時計算的實際利率)折現的現值的間差額確認減值虧損。可透過直接沖減資產帳面值或者使用備抵帳目來抵減資產帳面值。減值虧損金額在收益表中確認。

貴集團首先評估是否有客觀跡象表明減值單獨存在於一項單獨屬重大的金融資產，抑或單獨或整體地存在於一組不單獨屬重大的金融資產。倘已確定沒有客觀跡象表明減值存在於任何一項單獨經評估的金融資產，無論是否屬重大，此項資產均合併入具有類似信貸風險特徵之一組金融資產中，整體進行減值評估。被單獨進行減值評估並確認及繼續確認減值虧損的資產，不再合併進行整體減值評估。

倘於隨後期間，減值虧損的金額減少，而此減少客觀上與減值虧損確認後發生的事項相關聯，則先前確認的減值虧損從合併損益表撥回。任何減值虧損的其後撥回於收益表中確認，僅限於該項資產於撥回日期的帳面值不得超過其攤銷成本。

就應收貿易帳款而言，若出現客觀證據（如債務人可能資不抵債或者出現嚴重財務困難）顯示貴集團將無法按發票的原定條款收回所有到期款項，貴集團會作出減值撥備。應收款項的帳面值會透過使用備抵帳戶而減少。減值債務一經評估為無法收回時即會取消確認。

按成本值入帳的資產

倘有客觀證據顯示因公允價值未能可靠計算而不以公允價值入帳的非上市權益工具出現減值虧損，則虧損金額按該資產的帳面值與以同類金融資產當前市場回報率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。該等資產的減值虧損不予撥回。

可供銷售的金融資產

倘可供銷售金融資產出現減值，則其成本（已撇除任何本金及攤銷額）與當前公允價值的差額，再扣減以往透過合併損益表確認的任何減值虧損，將自權益轉撥至收益表。

被分類為可供銷售的權益工具的減值虧損不會透過合併損益表撥回。倘債務工具的公允價值的上升與在收益表中確認其減值虧損時發生的事項能客觀地判斷為相關，債務工具的減值虧損可通過收益表進行撥回。

房屋及設備及折舊

除在建工程（「在建工程」）外，房屋及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入帳。

房屋及設備的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點以作計劃用途的直接相關成本。房屋及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間收益表。倘有清楚跡象顯示該支出使運用房屋及設備項目預期獲得的未來經濟效益有所增加，而該項目的成本又能可靠計量，則將撥充資本，列作該資產的額外成本或作為替換。

折舊乃按每項房屋及設備的估計可使用年期，以直線法扣減其成本值，並扣除任何估計剩餘價值。就此採用的估計可使用年期如下：

| | |
|-------|-----|
| 房屋 | 20年 |
| 機器 | 10年 |
| 辦公室設備 | 5年 |
| 汽車 | 5年 |

倘部份房屋及設備項目擁有不同可使用年期，則該項目的成本乃以合理基準在各部份分配及各部份分別計提折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法乃於各結算日經審核及適當調整。

倘銷售或預期使用或銷售房屋及設備項目將不能帶來任何未來經濟利益，則須終止確認。於該資產終止確認的年度，該資產銷售或報廢物業、機器及設備項目的任何收益或虧損，按有關資產銷售所得款項淨值與有關資產帳面值兩者間的差額於收益表確認。

在建工程指正在進行的翻新工程，按成本值減任何減值後入帳，毋須折舊。成本主要括於建築期內的直接成本。當在建工程完成並可作使用時，重新分類為適當類別的房屋及設備。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的，而非用於生產或提供產品或服務或管理用途或於日常業務過程的銷售而持有土地及樓宇的權益（包括以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的租賃

物業權益)。該等物業最初以包括交易成本的成本計量。於初步確認後，由本集團委聘的獨立專業估值師估值的投資物業按反映結算日市況的公允價值列帳。

投資物業公允價值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入收益表。

投資物業報廢或銷售時形成的收益或虧損於報廢或銷售的年度收益表中確認。

在貴公司完成興建或開發自建投資物業後，該物業將被撥入投資物業，而該物業在轉撥日期的公允價值與其過往帳面金額的任何差額均於收益表內確認。該物業的興建或開發於貴公司在樓宇落成後取得有關中國政府部門的所須批准及房屋所有權證經已發出後被認為完工。

開發中物業

開發中物業均計劃在落成後持作銷售。在落成後，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列帳，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其他成本。

計劃持作銷售並預期由結算日起計會在12個月內完成的開發中物業列為流動資產。

計劃持作銷售並預期由結算日起計會在12個月以後完成的開發中物業列為非流動資產。

持作銷售已落成物業

持作銷售已落成物業於結算日按成本及可變現淨值兩者的較低者列帳。成本按待售物業應佔土地及樓宇的總成本釐定。可變現淨值已考慮預期可變現的最終價格，並減去估計銷售物業所產生的成本。

除商譽外非金融資產的減值

倘有跡象顯示出現減值，或當需要進行資產年度減值評估時(不包括存遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及非流動資產／分類為持作銷售之一個可供銷售集團)，則會估計資產的可收回值。資產的可收回值以按資產或現金產生單位的使用值及其公允價值減銷售成本兩者的較高者為準，須個別釐定，但倘資產並不產生基本上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則其可收回值按資產所屬現金產生單位釐定。

當資產的帳面值超出其可收回值時，則須確認減值虧損。在評估使用值時，估計未來現金流量以可反映當時市場對金錢時間值及資產特有風險的稅前折現率折現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別從產生期間的收益表中扣除。

貴公司會在各個報告日評估是否有跡象顯示先前所確認的減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現此跡象，則會估計資產的可收回值。當用以確定該資產可收回值的估計有變時，方會回撥先前確認的資產(商譽除外)減值虧損，但回撥後的數額不得超逾以過往年度假設並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的帳面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損回撥會計入產生期間的收益表。

經營租賃

將資產擁有權的所有報酬及風險實質歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入資產，而根據經營租賃的應收租金則以直線法按租期計入收益表。倘 貴集團為承租人，則經營租賃的應付租金以直線法按租期自收益表扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃費用最初按成本列報，並於其後以直線法在租約年期確認。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變的風險不大的投資，減須於要求時償還的銀行透支及組成本集團現金管理的一部分。

就合併資產負債表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及銀行存款（包括並無限制用途的定期存款及性質類似現金的資產）。

撥備

倘因過往事件須承擔現時的責任（法定或推定），而承擔該責任可能導致日後資源外流，且對責任金額能夠可靠地估計，則確認撥備。

當折現的影響重大時，就撥備確認的金額乃指預計在日後履行責任時所需開支在結算日的現值。由於時間流逝導致折現值的金額有所增加，乃作為財務費用在合併損益表內入帳。

收入確認

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

- (a) 物業擁有權的重大風險及回報轉予買家；
- (b) 並無保留一般與擁有權有關的持續管理參與權或物業的有效控制權；
- (c) 收入款項能可靠計算；
- (d) 貴集團可能取得與交易有關的經濟利益；及
- (e) 交易已產生或將予產生的成本能可靠計量。

當相關物業的建築工程已完工及已取得有關政府機關發出的物業完工報告、物業交付予買家及有關應收款項能合理地保證時就符合上述標準。銷售物業時收取的按金於收入確認當日前列入合併資產負債表中流動負債項下。

來自租賃本集團投資物業的租賃物業收入於租賃期間按時間比例確認。

來自提供物業維修及管理服務的物業管理費乃於提供服務時確認。

利息收入乃按時間基準計及尚未償還本金及按適用實際利率累計。

借款費用

收購、興建或生產未完成資產（即需要大量時間製作以供計劃用途或銷售的資產）應佔的直接借款費用，將資本化作為該等資產的部份成本。將有關借款費用撥充資本於資產已實際上可作計劃用途或銷售時終止。待用作未完成資產開支的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入，自撥充資本的借款費用中扣除。其他借款費用於產生時確認為費用。

政府補貼

企業能夠合理地保證政府補貼所附條件得到滿足，並且能夠收到該補助，此時即應按公允價值確認政府補貼。與開支項目有關的補助，應在有關期間（即能夠使該補助系統地與被補償費用相匹配的期間）確認為收入。與資產有關的補助，應將其公允價值記入遞延收益帳的貸項，並在有關資產的預期使用年限內，以等額按年攤分方式撥入收益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅在收益表內確認，或倘所得稅與相同或不同期間直接在權益中確認的項目有關，則所得稅在權益內確認。

即期稅項以法定財務報告所報收入按中國實體適用稅率撥備，並就所得稅的免課稅或不可扣稅的收入及開支項目作出調整。

遞延稅項乃於結算日就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的帳面值之間的所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅務負債根據全部應課稅暫時差額確認入帳，但以下情況除外：

- 進行交易（業務合併除外）時，由商譽或初步確認資產或負債而產生的遞延稅務負債對會計利潤或應課稅盈虧概無構成影響；及
- 就於子公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額的撥回時間可予控制及暫時差額在可見將來可能不會撥回時。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能獲得應課稅盈利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產，但以下情況除外：

- 進行交易（業務合併除外）時，由初步確認資產或負債而產生與可扣減暫時差額有關的遞延稅務資產對會計利潤或應課稅盈虧概無構成影響；及
- 就於子公司及聯營公司的投資於有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅務資產僅於暫時差額將可在可見將來撥回，且有應課稅利潤可予抵銷暫時差額的情況下方予以確認。

遞延稅務資產帳面值會在各結算日予以審查，並在不大可能再有足夠應課稅利潤撥用全部或部份遞延稅務資產時予以削減。相反地，先前未確認的遞延稅務資產於各結算日亦須予以重新審查，並在可能仍有足夠應課稅利潤撥用全部或部份遞延稅務資產時予以確認。

遞延稅務資產及負債乃以結算日已實行或大體上實行的稅率（及稅例）為基礎，按預期有關資產或有關負債予以變現或列支的期間適用的稅率計算。

倘 貴集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則可將遞延稅務資產及遞延稅務負債抵銷。

股息

董事計劃派的末期股息分類為合併資產負債表中股本部份單獨保留盈利分配，直至該等股息由股東於股東大會上批准。該等股息於股東批准並宣派時確認為負債。

中期股息乃同時建議派發及宣派。因此，中期股息乃於建議派發及宣派時隨即確認為負債。

僱員退休福利

按照中國政府的有關法規，在中國經營的子公司（「中國集團公司」）已經參加了當地市政府的退休金計劃（「該計劃」），該計劃要求中國集團公司按公司員工基本工資之一定比例向該計劃供款，為職工的退休福利提供資金。貴集團在該計劃的唯一義務是持續向上述計劃繳納所規定的供款。該計劃項下的供款在發生時記入收益表。

外幣

貴集團的財務報表乃以人民幣呈報，即貴集團的功能及呈報貨幣。外幣交易首先以交易日的功能貨幣匯率入帳。以外幣計值的貨幣資產及負債按結算日的功能貨幣匯率重新換算。所有差額計入合併損益表。按歷史成本以外匯計量的非貨幣項目，以最初交易日的匯率換算。

於合併時帳日時，貴公司海外子公司以外幣列帳的資產及負債以結算日適用的現行匯率換算為人民幣，而其收益表按年度的加權平均匯率換算為人民幣。換算差額（如有）已計入外匯變動儲備。

判斷

在應用貴集團會計政策過程中，管理層作出下列對財務資料內所確認金額有最重大影響的判斷，涉及估計者除外：

(i) 經營租賃承擔－貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約，貴集團釐定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的重大風險及回報。

(ii) 投資物業及業主自佔物業的分類

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於貴集團所持有的其他物業而產生現金流。

若干物業部份持有以供取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售，貴集團會將該等部份分開入帳。倘若該等部份不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。

判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

(iii) 投資物業及持作銷售的物業的分類

貴集團開發持作銷售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作銷售用途的物業。貴集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。不論物業擬於竣工後出售及／或持作銷售及／或賺取租金及／或資本增值用途，於建設過程中，相關的開發中物業乃入賬列作開發中物業。待物業竣工後，持作銷售用途的物業乃轉撥至持作銷售用途的竣工物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各結算日重新估值。

估計及假設

按照國際財務報告準則編製 貴集團合併財務報表時，管理層須作出估計及假設，而該等估計及假設會影響所呈報於合併財務報表日期的資產及負債金額、或然資產及負債的披露，以及所呈報於有關期間的收入及開支金額。實際業績可能與該等估計不同。

於結算日，有關未來的主要假設及估計的不明朗因素的主要來源構成須對下一財政年度資產及負債的帳面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下：

(i) 投資物業公允價值的估計

投資物業按獨立專業估值師對於有關期間的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出判斷時，貴集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據各結算日現行市況而作出的假設。

(ii) 開發中物業及持作出售已落成物業的估值

貴集團開發中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列帳。貴集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及可供已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的帳面值及撥備作出相應調整。

(iii) 商譽減值

貴集團最少每年一次釐定商譽是否有減值，釐定減值時須對商譽所分配的現金產生單位的使用價值作出估計。貴集團估計使用價值時須對現金產生單位的預期未來現金流量作估計，亦須選用適合的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

(iv) 企業所得稅

貴集團須支付中國的企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在所實現的期間對所得稅及稅項撥備帶來影響。

(v) 中國土地增值稅

貴集團須支付中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未與稅務局就其物業開發項目釐定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額。

(vi) 遞延稅項資產

可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損於可能獲得應課稅盈利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項資產結轉及未動用稅項虧損的情況下，均確認為遞延稅項資產。倘若 貴集團有關公司將來的實際或預期稅務狀況與原先的估計有差異，該等差異將影響有關估計改變期間遞延稅項資產確認及所得稅開支。

(vii) 其他應收款項的減值

其他應收款項減值按其他應收款項的可收回性釐定。其他應收款項減值的識別須管理層作出判斷及估計。倘實際結果或未來的預算與原定估計不同，則有關差異將影響估計已變更期間內的應收款項帳面值及呆帳支出／呆賬撥回。

(viii) 房屋及設備的使用年期

貴集團的管理層釐定其房屋及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的房屋及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其產業間的激烈競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將撇銷或撇減已報廢或銷售的技術廢舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示房屋及設備的帳面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋及設備的帳面值是否有減值。房屋及設備的可回收金額，按其公允價值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

5. 分部資料

貴集團於有關期間的營業額及盈利均主要來自房地產開發業務。貴集團運用的主要資產及本集團的房地產開發項目均位於中國。據此，並無提供有關期間的業務或地區分部資料分析。

6. 收入及其他收入

收入（亦為貴集團的營業額）為有關期間內銷售物業收入、租賃及管理費收入（扣除營業稅及其他銷售相關稅及貼現後）。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|---------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2006年 | 2007年 |
| 附註 | 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 |
| 收入 | | | | | |
| 銷售物業..... | 282,261 | 213,813 | 704,141 | 502,439 | 88,897 |
| 租金收入..... | 3,008 | 3,526 | 5,186 | 1,886 | 2,219 |
| 管理費收入..... | 897 | 2,014 | 3,213 | 941 | 1,221 |
| 減：營業稅及附加費.... | (15,994) | (11,785) | (39,807) | (28,858) | (5,017) |
| | <u>270,172</u> | <u>207,568</u> | <u>672,733</u> | <u>476,408</u> | <u>87,320</u> |
| 其他收入 | | | | | |
| 政府補貼..... | 16,505 | — | — | — | 600 |
| 利息收入..... | 453 | 460 | 2,595 | 1,032 | 2,762 |
| 出售一家子公司的收益... 8, 33 | — | — | — | — | 4 |
| 其他..... | — | — | 81 | 75 | 20 |
| | <u>16,958</u> | <u>460</u> | <u>2,676</u> | <u>1,107</u> | <u>3,386</u> |

7. 財務費用

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 (未經審核) | 2007年 人民幣千元 |
| 銀行貸款利息 | 7,916 | 17,002 | 38,067 | 10,590 | 10,283 |
| 其他貸款的利息 | — | 3,469 | 37,978 | 16,533 | 11,618 |
| 利息總額 | 7,916 | 20,471 | 76,045 | 27,123 | 21,901 |
| 減：資本化發展中 物業的利息 * | (7,862) | (16,442) | (32,931) | (10,590) | (10,623) |
| | <u>54</u> | <u>4,029</u> | <u>43,114</u> | <u>16,533</u> | <u>11,278</u> |
| * 資本化借款成本 的平均利率 | <u>5.96%</u> | <u>5.86%</u> | <u>6.02%</u> | <u>5.94%</u> | <u>6.68%</u> |

8. 除稅前利潤

貴集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|---|----|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 (未經審核) | 2007年 人民幣千元 |
| 已出售物業成本 | | 180,478 | 128,415 | 401,536 | 292,446 | 47,353 |
| 折舊 | 14 | 1,563 | 2,027 | 3,404 | 864 | 1,290 |
| 土地使用權攤銷 | 16 | 2,087 | 2,087 | 2,087 | 696 | 696 |
| 根據經營租賃的最低 租金款項 | | 86 | 631 | 233 | 140 | 80 |
| 核數師酬金 | | 43 | 471 | 207 | 87 | 129 |
| 員工成本(包括以下 董事酬金)(附註9)： | | | | | | |
| — 工資及其他員工成本 | | 4,388 | 8,463 | 13,508 | 4,056 | 6,980 |
| — 退休福利計劃供款 | | 330 | 526 | 726 | 221 | 357 |
| 呆帳撥備 | | 3,359 | 63 | — | — | — |
| 賺取租金的投資物業 產生的直接經營開支 (包括維修及修理) | | — | — | 1,025 | — | — |
| 出售一家子公司的收益 | 33 | — | — | — | — | (4) |
| 投資物業公允價值變動 | 15 | (13,095) | (48,352) | (32,974) | (14,309) | (13,668) |

9. 董事及僱員酬金

董事酬金

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 (未經審核) | 2007年 人民幣千元 |
| 袍金..... | - | - | - | - | - |
| 其他薪酬： | | | | | |
| 薪金、花紅及其他利益 | 340 | 439 | 844 | 197 | 271 |
| 退休金福利計劃供款 | 6 | 6 | 12 | 4 | 4 |
| | <u>346</u> | <u>445</u> | <u>856</u> | <u>201</u> | <u>275</u> |

貴公司執行董事於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間向中國集團公司收取的酬金如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 (未經審核) | 2007年 人民幣千元 |
| 施先生..... | 130 | 175 | 251 | 81 | 84 |
| 樓一飛先生..... | 126 | 157 | 235 | 68 | 70 |
| 張堅鋼先生..... | - | - | 163 | - | 56 |
| 沈條娟女士..... | 90 | 113 | 207 | 52 | 65 |
| | <u>346</u> | <u>445</u> | <u>856</u> | <u>201</u> | <u>275</u> |

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

全體董事的酬金界乎零至人民幣100萬元的範圍。

於有關期間，概無向獨立非執行董事支付任何袍金。

僱員酬金

於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間五名最薪人士內包括的董事及非董事人數如下：

| | 人 數 | | | 人 數 | |
|----------|-------------|----------|----------|-----------------|----------|
| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2006年 (未經審核) | 2007年 |
| 董事..... | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 非董事..... | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |

非董事最高薪酬人員於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間的酬金詳情如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|--------------------|-------------|------------|------------|-----------------|------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2006年 | 2007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 | 280 | 456 | 894 | 234 | 254 |
| 退休福利計劃供款 | 6 | 12 | 29 | 7 | 10 |
| | <u>286</u> | <u>468</u> | <u>923</u> | <u>241</u> | <u>264</u> |

於有關期間，非董事最高薪僱員酬金界乎零至人民幣100萬元的範圍。

於有關期間內，貴集團概無支付酬金予任何董事或非董事最高薪僱員作為彼等加入或於加入貴集團時支付的酬金或就離職而支付的補償金。

10. 所得稅

中國所得稅撥備已按貴集團在中國的子公司(安徽翠安房地產開發除外)於有關期間的應課稅利潤33%的適用所得稅稅率作出。

根據本地稅務局的批准，貴公司一間子公司安徽翠安房地產開發享有30%的優惠稅率。所有其他位於中國的子公司均須按33%稅率繳付所得稅。

於2007年3月16日閉幕的第十屆全國人民代表大會第五次會議通過了《中華人民共和國企業所得稅法》，並將於2008年1月1日起施行。新的企業所得稅法引入了(其中包括)將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等一系列變化。因此，於2007年4月30日預期於2008年及以後動用的遞延稅項已按25%的企業稅率作出撥備。

由於貴集團於有關期間並無於香港產生應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

根據1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行法規的規定及1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行法規的詳細實行規則，出售或轉讓國有預付土地租金、中國樓宇及附屬設施所得的一切收入均須繳納土地增值稅，遞進稅率介乎增值的30%至60%，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和20%，則普通住宅物業的物業銷售可獲豁免。

貴集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意貴集團計算土地增值稅準備的基準。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|----------------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|--------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2006年 | 2007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 |
| 即期稅項： | | | | | |
| 年/期內中國企業所得稅 . . . | 24,791 | 12,808 | 58,571 | 47,248 | 6,223 |
| 年/期內中國土地增值稅 . . . | 16,960 | 13,591 | 48,806 | 30,251 | 6,726 |
| 遞延稅項 | | | | | |
| 有關產生及轉回 | | | | | |
| 暫時差額(附註19) | 3,493 | 14,648 | 5,124 | 3,334 | (8,457) |
| 年/期內稅項總額 | <u>45,244</u> | <u>41,047</u> | <u>112,501</u> | <u>80,833</u> | <u>4,492</u> |

根據 貴公司及其子公司所在國家的法定稅率計算除稅前利潤適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對帳如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 2004年 人民幣千元 | 2005年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 | 2006年 人民幣千元 (未經審核) | 2007年 人民幣千元 |
| 除稅前利潤 | 89,366 | 84,792 | 203,076 | 164,208 | 22,319 |
| 按33%法定稅率計算的稅項.. | 29,491 | 27,981 | 67,015 | 54,189 | 7,365 |
| 子公司稅率的改變 | (91) | (405) | (351) | (106) | (161) |
| 用作確認遞延稅的 | | | | | |
| 較低法定稅率影響 | - | - | - | - | (12,942) |
| 不可扣稅開支 | 3,023 | 4,216 | 6,397 | 2,807 | 5,539 |
| 年內/期內未確認稅項虧損.. | 1,458 | 149 | 6,740 | 3,675 | 185 |
| 土地增值稅的撥備 | 16,960 | 13,591 | 48,806 | 30,251 | 6,726 |
| 土地增值稅的稅務影響 | (5,597) | (4,485) | (16,106) | (9,983) | (2,220) |
| 貴集團實際稅率的稅項開支.. | <u>45,244</u> | <u>41,047</u> | <u>112,501</u> | <u>80,833</u> | <u>4,492</u> |
| 於資產負債表的應付稅項指： | | | | | |
| 中國企業所得稅 | 16,884 | 16,211 | 41,094 | 41,828 | 28,082 |
| 中國土地增值稅 | 17,905 | 30,109 | 75,349 | 60,215 | 81,028 |
| | <u>34,789</u> | <u>46,320</u> | <u>116,443</u> | <u>102,043</u> | <u>109,110</u> |

11. 股息

貴公司及其子公司於有關期間並無派付或宣派股息。

12. 每股盈利

有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間的每股基本盈利是根據有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間 貴公司普通股股權持有人應佔年/期內利潤，以及假設於整個有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間有1,457,000,000股已發行股份而計算，該等股份包括於招股章程刊發日期的2,000,000股股份及根據資本化發行(更詳細說明載於招股章程附錄九的「本公司唯一股東在2007年10月17日通過的書面決議案」第3(b)(iii)段)將予發行的1,455,000,000股股份。

由於於有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間並無攤薄事件，故並無呈列每股攤薄盈利金額。

13. 僱員退休福利

根據中國政府的有關法規， 貴集團已參與界定供款退休計劃。全體僱員均有權享有相當於其最後受僱的退休日期所在的地域地點內的平均薪酬金額的固定比例的年度退休金。 貴集團須按當地機構所訂的標準薪酬15%至24%的百分率向當地的社會保障機構作出供款。 除上述向當地社會保障機構作出年度供款外， 貴集團並無支付其他退休金福利的責任。 貴集團無權沒收 貴集團代表其僱員作出的供款。

14. 房屋及設備

| | 物業 人民幣千元 | 機械 人民幣千元 | 辦公室設備 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 在建工程 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 成本值： | | | | | | |
| 2004年1月1日 | 1,931 | 1,394 | 528 | 4,780 | 856 | 9,489 |
| 增加 | 7,569 | 3 | 434 | 1,958 | 468 | 10,432 |
| 2004年12月31日 | | | | | | |
| 及2005年1月1日 | 9,500 | 1,397 | 962 | 6,738 | 1,324 | 19,921 |
| 增加 | 1,167 | - | 813 | 1,905 | - | 3,885 |
| 轉撥自在建工程 | 1,324 | - | - | - | (1,324) | - |
| 收購一家子公司(附註32(a)) | - | - | 316 | 862 | - | 1,178 |
| 2005年12月31日 | | | | | | |
| 及2006年1月1日 | 11,991 | 1,397 | 2,091 | 9,505 | - | 24,984 |
| 增加 | 95 | 6 | 1,817 | 2,714 | - | 4,632 |
| 2006年12月31日 | | | | | | |
| 及2007年1月1日 | 12,086 | 1,403 | 3,908 | 12,219 | - | 29,616 |
| 增加 | - | 732 | 161 | 587 | - | 1,480 |
| 2007年4月30日 | <u>12,086</u> | <u>2,135</u> | <u>4,069</u> | <u>12,806</u> | <u>-</u> | <u>31,096</u> |
| 累計折舊： | | | | | | |
| 2004年1月1日 | 235 | 134 | 140 | 1,076 | - | 1,585 |
| 年內撥備 | 444 | 134 | 103 | 882 | - | 1,563 |
| 2004年12月31日 | | | | | | |
| 及2005年1月1日 | 679 | 268 | 243 | 1,958 | - | 3,148 |
| 年內撥備 | 481 | 121 | 267 | 1,158 | - | 2,027 |
| 2005年12月31日及 | | | | | | |
| 2006年1月1日 | 1,160 | 389 | 510 | 3,116 | - | 5,175 |
| 年內撥備 | 988 | 136 | 496 | 1,784 | - | 3,404 |
| 2006年12月31日 | | | | | | |
| 及2007年1月1日 | 2,148 | 525 | 1,006 | 4,900 | - | 8,579 |
| 期內撥備 | 354 | 44 | 267 | 625 | - | 1,290 |
| 2007年4月30日 | <u>2,502</u> | <u>569</u> | <u>1,273</u> | <u>5,525</u> | <u>-</u> | <u>9,869</u> |
| 帳面淨值： | | | | | | |
| 2004年1月1日 | <u>1,696</u> | <u>1,260</u> | <u>388</u> | <u>3,704</u> | <u>856</u> | <u>7,904</u> |
| 2004年12月31日 | <u>8,821</u> | <u>1,129</u> | <u>719</u> | <u>4,780</u> | <u>1,324</u> | <u>16,773</u> |
| 2005年12月31日 | <u>10,831</u> | <u>1,008</u> | <u>1,581</u> | <u>6,389</u> | <u>-</u> | <u>19,809</u> |
| 2006年12月31日 | <u>9,938</u> | <u>878</u> | <u>2,902</u> | <u>7,319</u> | <u>-</u> | <u>21,037</u> |
| 2007年4月30日 | <u>9,584</u> | <u>1,566</u> | <u>2,796</u> | <u>7,281</u> | <u>-</u> | <u>21,227</u> |

根據附註26(iv)所披露，貴集團若干物業已經抵押予銀行，使貴集團獲得計息銀行貸款。

15. 投資物業

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年／期初 | 31,751 | 53,475 | 116,926 | 149,900 |
| 添置 | 8,629 | - | - | - |
| 轉撥自開發中物業(附註16) | - | 15,099 | - | - |
| 公允價值調整 | 13,095 | 48,352 | 32,974 | 13,668 |
| 年／期終 | <u>53,475</u> | <u>116,926</u> | <u>149,900</u> | <u>163,568</u> |

(a) 於各有關期間，貴集團全部投資物業由獨立估值師世邦魏理仕有限公司按公允價值重估。世邦魏理仕有限公司乃專門為投資物業估值的行業專家。公允價值指資產可按知情自願買家及賣家於估值日期根據國際估值標準經公平交易交換資產的金額。

(b) 上列投資物業(位於中國租賃土地)的帳面值如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|-----------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 租期超過50年 | 53,475 | 116,926 | 149,900 | 163,568 |
| 租期20年至50年 | - | - | - | - |
| | <u>53,475</u> | <u>116,926</u> | <u>149,900</u> | <u>163,568</u> |

(c) 根據經營租賃已租出的投資物業

貴集團根據經營租賃租出投資物業。所有租賃為期五至十年，並可選擇於該日期後在重新磋商全部條款下續訂租賃。貴集團根據不可取銷經營租賃由投資物業所得的日後最低租賃款項總額如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 3,369 | 4,787 | 6,026 | 6,019 |
| 第二至第五年(首尾兩年包括在內) | 11,274 | 14,747 | 17,221 | 16,161 |
| 五年後 | - | 8,145 | 6,487 | 5,921 |
| | <u>14,643</u> | <u>27,679</u> | <u>29,734</u> | <u>28,101</u> |

(d) 根據附註26(vii)所披露，貴集團若干投資物業已經抵押予銀行，使貴集團獲得計息銀行貸款。

16. 開發中物業

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年／期初 | 693,045 | 598,796 | 1,135,873 | 1,175,003 |
| 添置 | 305,114 | 318,902 | 600,430 | 213,572 |
| 收購一家子公司(附註32(a)) | — | 284,877 | — | — |
| 攤銷確認為開支的土地使用權 | (2,087) | (2,087) | (2,087) | (696) |
| 轉撥至投資物業(附註15) | — | (15,099) | — | — |
| 轉撥至持作銷售已落成物業 | (397,276) | (49,516) | (559,213) | — |
| 年／期終 | <u>598,796</u> | <u>1,135,873</u> | <u>1,175,003</u> | <u>1,387,879</u> |
| 流動資產 | 38,399 | 430,734 | — | 695,796 |
| 非流動資產 | 560,397 | 705,139 | 1,175,003 | 692,083 |
| | <u>598,796</u> | <u>1,135,873</u> | <u>1,175,003</u> | <u>1,387,879</u> |

貴集團開發中物業均位於中國。

貴集團的開發中物業(位於中國浙江及安徽的租賃土地)的帳面值如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|-----------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 租期超過50年 | 497,181 | 954,872 | 740,374 | 910,952 |
| 租期20年至50年 | 101,615 | 181,001 | 434,629 | 476,927 |
| | <u>598,796</u> | <u>1,135,873</u> | <u>1,175,003</u> | <u>1,387,879</u> |

根據附註26(v)所披露，貴集團若干在建物業已經抵押予銀行，使貴集團獲得計息銀行貸款。

17. 投資於聯營公司

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|-------|--------------|----------|----------|----------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應佔淨資產 | <u>2,635</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

貴集團與聯營公司的應收款項結餘於附註20披露。

聯營公司詳情於上文第II節附註1披露。根據貴集團收購聯營公司額外股權，該公司於2005年成為貴集團的子公司。

下表列出貴集團聯營公司截至2004年12月31日止年度的財務資料：

| | 2004年 |
|----|--------------|
| | 人民幣千元 |
| 資產 | 225,021 |
| 負債 | (216,237) |
| 收入 | — |
| 虧損 | <u>(588)</u> |

18. 商譽

因在2005年收購子公司產生，並在合併資產負債表確認的商譽如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 成本值： | | | | |
| 年／期初 | — | — | 63,928 | 63,928 |
| 收購子公司(附註32(a)) | — | 63,928 | — | — |
| 年／期末 | — | 63,928 | 63,928 | 63,928 |

商譽減值測試

透過業務合併收購的商譽已就減值測試分配至現金產生單位—從特定房地產發展項目產生的淨現金流量。現金產生單位的可收回金額已根據可使用價值的計算方法釐定。就此而計算，預期現金流量乃為特定房地產開發項目而編製。於一年期間後應用於預期現金流量的折現率為11%。

用於可使用價值的計算方法的主要假設

以下載列預期現金流量的主要假設。

| | |
|-----------|--------------------------|
| 房地產開發項目收入 | 售價乃由管理層經參考同區類似物業的平均售價而估計 |
| 建築成本 | 建築成本乃由工程部根據項目竣工的預期成本而估計 |

19. 遞延稅項資產及負債

有關期間遞延稅項資產及遞延稅項負債變動如下：

| 遞延稅項資產 | 可用於抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------------------------|
| 於2004年1月1日 | — |
| 年內計入收益表的遞延稅項 | 829 |
| 2004年12月31日及2005年1月1日 | 829 |
| 收購一家子公司(附註32(a)) | 1,131 |
| 年內計入收益表的遞延稅項 | 1,308 |
| 2005年12月31日及2006年1月1日 | 3,268 |
| 年內計入收益表的遞延稅項 | 5,757 |
| 2006年12月31日及2007年1月1日 | 9,025 |
| 期內自收益表(扣除)的遞延稅項 | (899) |
| 2007年4月30日 | 8,126 |

根據中國法律及法規，稅務虧損可結轉5年以抵銷其日後的應課稅利潤，而有關尚未動用稅務虧損的遞延稅項資產，則只會在將有足夠稅務資產以使該等遞延稅項資產獲得動用時方會確認。

遞延稅項負債

| | 收購一家子公司的 公允價值調整 | 投資物業的 公允價值調整 | 總計 |
|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 2004年1月1日 | — | (3,734) | (3,734) |
| 年內計入收益表的遞延稅項 | — | (4,322) | (4,322) |
| 2004年12月31日及2005年1月1日 | — | (8,056) | (8,056) |
| 收購一家子公司(附註32(a)) | (23,034) | — | (23,034) |
| 年內自收益表扣除的遞延稅項 | — | (15,956) | (15,956) |
| 2005年12月31日及2006年1月1日 | (23,034) | (24,012) | (47,046) |
| 年內計入收益表的遞延稅項 | — | (10,881) | (10,881) |
| 2006年12月31日及2007年1月1日 | (23,034) | (34,893) | (57,927) |
| 期內計入收益表的遞延稅項 | 5,584 | 3,772 | 9,356 |
| 2007年4月30日 | <u>(17,450)</u> | <u>(31,121)</u> | <u>(48,571)</u> |

於2004年、2005年和2006年12月31日，於計算遞延稅項資產及負債時已採納33%的所得稅率。

如附註10所述，於2007年4月30日預期於2008年起動用的遞延稅項已按25%的企業稅率作出撥備。用於確認遞延稅項的法定稅率下降的影響人民幣12,942,000元已納入「期內計入(扣除自)收益表的遞延稅項」一行。

20. 預付款、按金及其他應收款項

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應收董事款項 | 47,803 | 59,450 | — | 388 |
| 應收其他關聯人士款項 | 8,292 | 8,292 | 8,292 | 21,999 |
| 預付款 | | | | |
| — 土地收購的 | 76,224 | 43,201 | 52,201 | 175,899 |
| — 收購物業的 | 5,900 | 16,800 | 25,300 | 32,860 |
| — 收購滙駿的 | — | — | 50,000 | 180,500 |
| — 項目 | 19,290 | 3,500 | 3,500 | 3,500 |
| — 其他 | 6,449 | 6,823 | 9,735 | 11,952 |
| 按金 | | | | |
| — 土地 | — | — | 80,000 | 301,694 |
| — 其他 | 393 | 1,487 | 2,032 | 2,397 |
| 可收回稅項 | 31,128 | 34,400 | 30,817 | 39,702 |
| 應收一家聯營公司款項 | 15,161 | — | — | — |
| 其他應收款項 | 22,877 | 48,236 | 26,735 | 19,166 |
| | <u>233,517</u> | <u>222,189</u> | <u>288,612</u> | <u>790,057</u> |

於期終後，已悉數收取於2007年4月30日的應收董事款項。

上述結餘乃無抵押、免息且無固定還款期。預付款、按金及其他應收款項於有關期間結算日的公允價值與其相關帳面值相若。

21. 抵押存款

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 抵押存款 | <u>9,463</u> | <u>65,143</u> | <u>38,000</u> | <u>1,000</u> |

根據附註23所披露，貴集團分別在2004年及2005年12月31日的存款人民幣9,463,000元及人民幣1,143,000元已經抵押予銀行，使貴集團獲得付款押匯融資。根據附註26(iii)所披露，貴集團於有關期間結算日的其餘存款部份已經抵押，使貴集團獲得計息銀行貸款。

22. 應付貿易帳款

應付貿易帳款於結算日按付款到期日計算的帳齡分析如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 6個月內 | 85,304 | 84,387 | 263,518 | 306,338 |
| 超過6個月但1年內 | 9,800 | 350 | 19,466 | 706 |
| 超過1年 | 20,719 | 140,876 | 47,227 | 20,187 |
| | <u>115,823</u> | <u>225,613</u> | <u>330,211</u> | <u>327,231</u> |

上述結餘乃無抵押及免息。應付貿易帳款於有關期間結算的的公允價值與其相關帳面值相若。

23. 應付票據

貴集團的應付票據到期日如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|------|--------------|--------------|----------|----------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 6個月內 | <u>9,463</u> | <u>1,143</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

根據附註21所披露，應付票據以貴集團的存款作抵押。

24. 其他應付款項及應計費用

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付董事 | — | — | 13,218 | — |
| 有關建築的按金 | 27,821 | 25,283 | 33,468 | 31,385 |
| 就收購一家子公司的應付款項 (附註32(a)) | — | 22,608 | — | — |
| 就收購子公司和/或增持一家子公司 權益的應付款項 | — | — | — | 500 |
| 其他應付款項(附註(i)) | 52,751 | 13,196 | 19,508 | 44,685 |
| | <u>80,572</u> | <u>61,087</u> | <u>66,194</u> | <u>76,570</u> |

附註：

(i) 其他應付款項主要包括第三方的免息墊款，應付營業稅及附加費、應付工資及福利。

上述結餘乃無抵押、免息且無固定還款期。其他應付款項及應計費用於各資產負債表日期的公允價值與其相關帳面值相若。

25. 客戶預付款

客戶預付款指就貴集團於有關期間就預售物業而收取買家的銷售所得款項。

26. 計息銀行貸款及其他借款

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 有抵押銀行貸款 | 98,310 | 286,650 | 515,500 | 410,500 |
| 有擔保銀行貸款 | 20,000 | 100,000 | — | — |
| 其他有擔保貸款 | — | — | — | 325,857 |
| 其他有抵押貸款 | — | 240,513 | — | — |
| 其他無抵押貸款 | — | 162,300 | 167,780 | 248,390 |
| | <u>118,310</u> | <u>789,463</u> | <u>683,280</u> | <u>984,747</u> |
| 須於下列期間償還： | | | | |
| 一年內或要求時 | 118,310 | 541,463 | 297,780 | 426,390 |
| 多於一年但少於兩年 | — | 248,000 | 308,000 | 485,857 |
| 多於兩年但少於三年 | — | — | 30,000 | 30,000 |
| 五年以上 | — | — | 47,500 | 42,500 |
| | <u>118,310</u> | <u>789,463</u> | <u>683,280</u> | <u>984,747</u> |
| 流動負債 | <u>118,310</u> | <u>541,463</u> | <u>297,780</u> | <u>426,390</u> |
| 非流動負債 | <u>—</u> | <u>248,000</u> | <u>385,500</u> | <u>558,357</u> |

銀行貸款按浮動利率計息，而其他貸款按固定利率計息。

貴集團的銀行貸款分別在2004年12月31日按年利率5.22厘至6.70厘、在2005年12月31日按年利率5.02厘至6.70厘、在2006年12月31日按年利率5.02厘至7.03厘及在2007年4月30日按年利率6.34厘至7.03厘計息。

貴集團其他貸款按年利率介乎5.75厘至21.60厘計息。在2007年4月30日的其他貸款包括浙江省農村發展集團有限公司委託管理的貸款人民幣40百萬元。

其他無抵押貸款包括多間第三方公司為撥付其房地產建築項目的營運資金所需和收購一幅土地的資金而提供的貸款。

在有關期間，除於2005年12月31日的一項有抵押其他貸款結餘29,800,000美元(相等於人民幣240,513,000元)及於2007年4月30日的一項有擔保其他貸款結餘35,796,000美元(相等於人民幣275,857,000元)以美元計外，貴集團所有借款的帳面金額均以人民幣計值。

貴集團銀行貸款的抵押品及擔保如下：

- (i) 在2004年12月31日，貴集團的銀行貸款人民幣20,000,000元由浙江金首水泥有限公司擔保。在2005年12月31日，貴集團的銀行貸款人民幣100,000,000元由杭州白馬房地產開發有限公司的前股東浙江南都置業股份有限公司擔保。
- (ii) 在2005年12月31日，貴集團其他貸款人民幣240,513,000元由Ideal World所有已發行股本作抵押。
- (iii) 在2005年、2006年12月31日及2007年4月30日，貴集團的銀行貸款分別為人民幣64,000,000元、人民幣38,000,000元及人民幣1,000,000元以銀行存款抵押。
- (iv) 在2005年12月31日，貴集團總帳面淨值約為人民幣10,831,000元的物業已為銀行貸款作抵押。
- (v) 在2004年、2005年及2006年12月31日及2007年4月30日，貴集團的開發中物業分別為人民幣57,530,000元、人民幣51,066,000元、人民幣195,578,000元及人民幣669,519,000元已為銀行貸款作抵押。
- (vi) 在2004年、2005年及2006年12月31日及2007年4月30日，貴集團的持作銷售的已完工物業分別為人民幣82,434,000元、人民幣10,328,000元、人民幣46,228,000元及人民幣43,122,000元已為銀行貸款作抵押。
- (vii) 在2005年及2006年12月31日及2007年4月30日，貴集團的投資物業分別為人民幣52,200,000元、人民幣120,300,000元及人民幣151,118,000元已為銀行貸款作抵押。

(viii) 在2007年4月30日，貴集團的其他貸款人民幣50,000,000元由浙江金首水泥有限公司擔保，而人民幣275,857,000元由施先生擔保。施先生就貸款人民幣275,857,000元作出的擔保將由緊隨上市時或之前由貴公司或貴集團成員公司作出擔保所取代。

計息銀行貸款及其他借款於有關期間結算日的公允價值與相關帳面值相若。

27. 已發行股本及儲備

(a) 已發行股本

貴公司在2007年3月13日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元的股份。一股0.10港元的未繳款股份已發行及配發予Codan Trust Company (Cayman) Limited，而於同日轉讓予施先生。此外，貴公司發行每股面值0.10港元的未繳款股份999,999股，並於同日配發予施先生。

在2007年10月17日，貴公司增加其每股面值0.10港元的法定股本，由100,000港元增至200,000港元，並列作繳足。根據貴公司唯一股東於2007年10月17日通過的決議案，藉增設3,998,000,000股新股份，貴公司的法定股本由200,000港元進一步增加至400,000,000港元。

(b) 實繳盈餘

貴集團的實繳盈餘指根據重組收購子公司的繳足股本面值總額與貴公司在有關期間所發行作為交換的股份面值的差額。於貴公司註冊成立前，實繳盈餘代表貴集團子公司繳足股本的正常價值總額。

(c) 股本儲備

股本儲備指貴公司子公司股東作出的額外出資及收購一家子公司的額外股權，收購成本與所收購少數股東權益的差額。

(d) 法定盈餘公積及法定準備金

根據中國公司法及中國集團公司各自的組織章程細則，位於中國內地的子公司須撥付其除稅後利潤的10%（根據中國會計準則釐定）至法定盈餘公積，直至該項公積達至其各自註冊資本的50%。

由於安徽眾安房地產開發為外資企業，故毋須撥付至法定盈餘公積。根據適用於外資企業的有關中國法規，安徽眾安房地產須根據中國會計準則撥付其除稅後純利的若干部分（不少於10%）至法定準備金，直至該項準備金達至其註冊資本的50%。

法定盈餘公積及法定準備金均不可分派，惟可於清盤時在遵守有關中國法規所載的若干限制下用於抵銷累計虧損或資本化為實繳資本。

(e) 法定公益金

根據2006年1月1日前的中國公司法及中國集團公司各自的組織章程細則，中國集團公司須撥付除稅後利潤（根據中國公認會計準則釐定）的5%至10%至法定公益金。法定公益金不可分派，惟當中國集團公司清盤時除外。法定公益金必須用作有關員工福利設施的資本開支，而該等設施須為中國子公司的物業。

根據2006年1月1日生效的經修訂中國公司法，貴公司於中國註冊及經營的子公司（「中國子公司」）毋須撥付除稅後利潤至法定公益金。法定公益金截至2005年12月31日的結餘已轉撥至法定盈餘公積。

(f) 視作分派予一名股東

該款項指就向施先生收購浙江眾安的90%股權及安徽眾安實業有限公司的90%股權的視作分派予股東。

28. 關聯人士交易

除於合併財務資料所披露的交易及結餘外，貴集團於有關期間與有關關聯人士進行了下列重大交易：

- (a) 在2003年5月至2005年10月期間，杭州白馬房地產開發有限公司(「白馬」)為貴集團的聯營公司。根據貴集團所收購的額外股權，白馬自2005年11月起成為貴集團的子公司。

根據浙江翠安白馬在2003年11月訂立的土地使用權轉讓協議，浙江翠安向白馬轉讓若干土地的土地使用權，代價為人民幣14,440,000元，與其帳面值相等。白馬在2004年10月取得土地使用權證。

- (b) 於有關期間，貴集團和董事施先生有款項調撥。應收／應付施先生的款項於附註20和24披露。在截至2007年4月30日止四個月期間，應收施先生的款項的最高結餘為人民幣388,000元(2004年：最高應收款項為人民幣47,803,000元；2005年：最高應收款項為人民幣59,450,000元；2006年：最高應付款項為人民幣13,218,000元)。該等款項調撥為無抵押、免息及並無固定還款期。
- (c) 在附註26所披露的其他貸款內為於有關期間期算日由董事提供的貸款。董事提供該等貸款的進一步詳情載列如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|------------|--------|-------|-------|-------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 張堅鋼先生..... | - | 1,820 | 1,710 | - |
| 樓一飛先生..... | - | - | 50 | 50 |
| 沈條娟女士..... | - | 1,360 | 5,960 | 4,930 |
| | - | 3,180 | 7,720 | 4,980 |

董事提供的貸款為無抵押、還款期定為一年。

有關期間及截至2006年4月30日止四個月期間，董事所收取的貸款利息載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至4月30日止四個月 | |
|------------|-------------|-------|-------|-------------|-------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2006年 | 2007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 |
| 張堅鋼先生..... | - | 68 | 234 | 78 | 60 |
| 樓一飛先生..... | - | - | 2 | - | 4 |
| 沈條娟女士..... | - | 44 | 447 | 103 | 241 |
| | - | 112 | 683 | 181 | 305 |

董事貸款按年利率12厘計息。

- (d) 如附註20所披露，貴集團於有關期間結算日有應收一名聯繫人士及其他關聯人士結餘。所有應收一名聯繫人士及其他關聯人士結餘均由非交易活動產生、無抵押、免息並需於通知時償還。
- (e) 貴集團主要管理人員(包括董事及貴集團主要僱員)的補償已於附註9披露。
- (f) 本集團於2007年4月30日的其他貸款人民幣275,857,000元由董事施先生擔保。

貴公司董事聲明 貴公司將清算所有未償還應付／收關聯人士結餘並解除所有於上市前向貴集團提供的關聯人士擔保。

29. 承擔

於有關期間結算日，貴集團就房地產開發支出的承擔如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已訂約但未撥備： | | | | |
| 開發中物業 | <u>256,164</u> | <u>610,187</u> | <u>418,978</u> | <u>439,602</u> |

30. 經營租賃承擔

作為出租人

貴集團根據經營租賃出租其投資物業及若干已落成供銷售的物業，租期介乎一至十年，並可選擇於該日期後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

於結算日，貴集團根據與其租戶訂立的不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應收租金總額如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 3,643 | 5,806 | 6,349 | 6,945 |
| 第二至第五年， | | | | |
| 包括首尾兩年 | 12,502 | 15,676 | 17,842 | 17,284 |
| 五年後 | — | 8,145 | 6,487 | 5,921 |
| | <u>16,145</u> | <u>29,627</u> | <u>30,678</u> | <u>30,150</u> |

作為承租人

貴集團根據經營租賃租用其若干辦公室物業，租期經磋商為期五年，並可選擇於該日期後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

於結算日，貴集團根據不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應付租金總額如下：

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|---------|------------|------------|------------|------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | 125 | 125 | 125 | 210 |
| 第二至第五年， | | | | |
| 包括首尾兩年 | 406 | 281 | 156 | 278 |
| | <u>531</u> | <u>406</u> | <u>281</u> | <u>488</u> |

31. 或然負債

| | 12月31日 | | | 4月30日 |
|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2004年 | 2005年 | 2006年 | 2007年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 就以下項目給予銀行的擔保： | | | | |
| 貴集團物業買家獲授 | | | | |
| 銀行按揭貸款 | <u>124,328</u> | <u>64,407</u> | <u>281,404</u> | <u>232,295</u> |

貴集團就若干銀行向貴集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。根據擔保安排條款，倘買家未能償還按揭款項，貴集團有責任向銀行償還買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息及罰款。貴集團其後有權接收相關物業的合法所有權。貴集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後止。

於有關期間，貴集團並無就貴集團房地產的買家獲授予的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

32. 收購一家子公司

- (a) 於收購後，浙江眾安持有白馬的30%權益，該公司從事物業發展，乃計及為本集團的聯營公司。於二零零五年十一月，浙江眾安向獨立第三方浙江南都置業股份有限公司及浙江大通房地產開發有限公司（「浙江大通」）收購白馬的額外34%股權，總代價為人民幣95,665,000元。收購導致浙江眾安於白馬的股權由30%增加至64%。於收購完成後，白馬成為本集團的附屬公司，而白馬的收購後業績、資產及負債已包括在本集團的合併財務報表。

白馬在收購日期的可識別資產及負債公允價值為：

| | 附註 | 收購日期 | |
|---------------|----|-------------------------|--------------|
| | | 收購時確認 的公允價值 人民幣千元 | 帳面值 人民幣千元 |
| 已收購淨資產： | | | |
| 房屋及設備 | 14 | 1,178 | 1,178 |
| 遞延稅項資產 | 19 | 1,131 | 1,131 |
| 開發中物業 | 16 | 284,877 | 215,077 |
| 預付款、按金及其他應收款項 | | 12,043 | 12,043 |
| 現金及現金等價物 | | 4,184 | 4,184 |
| 計息銀行貸款及其他借款 | | (100,000) | (100,000) |
| 應付貿易帳款 | | (120,323) | (120,323) |
| 其他應付款項及應計費用 | | (7,957) | (7,957) |
| 應付稅項 | | (20) | (20) |
| 遞延稅項負債 | 19 | (23,034) | - |
| 少數股東權益 | | (18,749) | (1,912) |
| | | <u>33,330</u> | <u>3,401</u> |
| 收購產生的商譽 | 18 | 63,928 | |
| | | <u>97,258</u> | |
| 由以下各項償付： | | | |
| 現金 | | 73,057 | |
| 投資於一家聯營公司 | | 1,593 | |
| 其他應付款項 | 24 | 22,608 | |
| | | <u>97,258</u> | |

於業務合併中概無識別無形資產。業務合併的成本超出可識別資產及負債的公允淨值的部分確認為商譽。

就收購一間子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

| | 收購日期 人民幣千元 |
|----------------------|-----------------|
| 現金代價 | (73,057) |
| 已收購現金及現金等價物 | 4,184 |
| 就收購一間子公司的現金及現金等價物淨流出 | <u>(68,873)</u> |

自收購日期起，由於白馬的房地產開發項目仍在進行階段，故白馬的業績對貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度的合併收入或純利並無重大影響。

- (b) 於2006年8月，浙江翠安向獨立第三方浙江明日房地產有限公司（「浙江明日」）收購白馬的額外20%股權，總代價為人民幣10,000,000元。投資成本及應佔收購白馬額外股權的資產淨值之間的差額為數人民幣6,144,000元已計入資本儲備。
- (c) 於2007年4月，浙江翠安分別向浙江明日及浙江大通收購額外15%及1%白馬股權，代價為分別人民幣7,500,000元及人民幣500,000元。投資成本及應佔收購白馬額外股權的資產淨值之間的差額為數人民幣3,440,000元已計入資本儲備。

33. 出售一家子公司

在2007年，貴集團向獨立第三方淮北康居木制品有限公司出售其於合肥義興農業發展有限公司（「義興農業」）的股權。

| | 出售日期 人民幣千元 |
|--------------------------|---------------|
| 已出售淨資產： | |
| 預付款、按金及其他應收款項 | 2,000 |
| 現金及現金等價物 | 21 |
| 其他應收款項及應計費用 | (25) |
| 少數股東權益 | <u>(200)</u> |
| | 1,796 |
| 出售一家子公司的收益 | <u>4</u> |
| | <u>1,800</u> |
| 由以下項目支付： | |
| 其他應收款項 | <u>1,800</u> |
| 就出售子公司的現金及現金等價物淨流出分析： | |
| | 收購日期 人民幣千元 |
| 已收現金代價 | — |
| 已出售現金及現金等價物 | <u>(21)</u> |
| 就出售子公司的現金及現金等價物淨流出 | <u>(21)</u> |

34. 財務風險管理目標及政策

貴集團的金融資產主要包括現金及現金等價物、抵押存款和預付款、按金及其他應收款項。貴集團的金融負債主要包括客戶預付款、其他應付款項及應計費用、應付票據、應付貿易帳款和計息銀行貸款及其他借款。

在各結算日，貴集團金融工具的帳面值與其公允價值相若。公允價值的估算乃於某特定時間根據該等金融工具的相關市場資料作出。該等估算屬主觀判斷，且涉及不確定因素和重大判斷，因此未能準確釐定。假設的變動對該等估算可構成重大影響。

貴集團金融工具所產生的主要風險是業務風險、現金流量利率風險、外幣風險、信貸風險和流動資金風險。貴集團並無任何書面的風險管理政策及指引。一般而言，貴集團採用保守策略管理其風險。由於貴集團承擔該等風險的水平極低，貴集團並無使用任何衍生或其他工具進行對沖。貴集團不會持有或發行衍生金融工具作買賣用途。以下為董事局檢討並同意管理上述每項風險的政策概要

(a) 業務風險

貴集團在中國經營其業務，並因此須涉及特別的考慮因素及重大風險，包括與（其中包括）政府、經濟和法律環境有關的風險，國家機關對定價的影響，以及對物業發展行業的金融規管。

(b) 現金流量利率風險

貴集團並無重大計息資產。貴集團就市場利率轉變所承受的風險主要與貴集團的浮息銀行貸款有關。貴集團未有使用任何利率掉期對沖其現金流量利率風險。

(c) 外幣風險

貴集團的業務全部在中國進行，所有交易都採用人民幣。貴集團大部份資產及負債以人民幣計值，在附註26所披露的美元銀行貸款和在若干港元及美元計值的銀行結餘除外。貴集團並無對沖其外匯風險。

(d) 信貸風險

貴集團並無集中的信貸風險。貴集團的現金及現金等價物主要為存放在中國國營銀行的存款。合併資產表內所列的貿易及其他應收款項、現金及現金等價物的帳面值為貴集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。貴集團並無附帶重大信貸風險的其他金融資產。貴集團有為其若干物業單位的買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家的還款責任，有關該等擔保的詳細披露載於附註31。

(e) 流動資金風險

貴集團管理層的目標是維持充分的現金及現金等價物，並通過已承諾信貸融資下可動用的資金履行其建築工程承擔。

35. 結算日後事項

(a) 根據Ideal World(作為承讓人)和獨立第三方滙駿建築設計有限公司(「滙駿設計」)(作為轉讓人)在2007年6月5日訂立的股份轉讓協議，滙駿設計同意向Ideal World轉讓在滙駿(國際)控股有限公司(「滙駿國際」)(滙駿設計的附屬公司)每股面值1港元的100,000股普通股，代價是100,000港元。另外，股份轉讓協議須待以下條件達成，才可作實：

- (i) 滙駿設計向本集團轉移滙駿國際欠滙駿設計約218,000,000港元的貸款(「滙駿股東貸款」)，代價為28,800,000美元。本集團須在完成浙江滙駿置業有限公司(「滙駿置業」)(滙駿國際在中國成立的附屬公司)物業的開發及銷售及完成滙駿置業的清盤後或在貴集團可能選擇的較早日期支付代價。不論本集團選擇或須於何時支付代價，本集團的付款責任須待浙江眾安支付作為付款責任擔保的人民幣210,000,000元存款獲得退還，方可作實；
- (ii) 本集團同意就滙駿置業欠負第三方的款項向滙駿置業支付為數人民幣76,700,000元；
- (iii) 本集團同意就應付杭州佳苑房地產開發有限公司的一項貸款及該項貸款由2007年4月1日至2007年6月30日的應付利息為數人民幣2.4百萬元支付人民幣150,000,000元；及
- (iv) 本集團同意就滙駿置業欠滙駿設計的款項支付人民幣3,000,000元。

滙駿國際的100,000股普通股已在2007年6月12日轉讓予Ideal World，其後滙駿國際已成為本集團的全資子公司。

- (b) 在2007年10月17日，施先生無償向Whole Good轉讓貴公司未繳款股份1,000,000股。同日，貴公司向施先生收購Ideal World的全部已發行股本，代價為向Whole Good配發及發行貴公司每股面值0.10港元列作繳足的1,000,000股新股份，並列作繳足Whole Good持有的現有1,000,000股未繳款股份。在此項轉讓後，貴公司成為貴集團的最終控股公司。
- (c) 在結算日後，本集團若干子公司已取得新貸款達人民幣823百萬元，以撥付作為其營運資金。該等貸款的原期限介乎18個月至10年，按介乎5.75%至7.78%的年利率計息。

36. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或其子公司均無編製2007年4月30日後任何期間的經審核財務報表。

此 致

眾安房產有限公司
J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited
德意志銀行香港分行
董事局 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2007年10月31日