

以下為自本公司的核數師兼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，以供載入本招股章程。



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：

下文載列我們就恒大地產集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）載於下文第I至III節的財務資料（「財務資料」）編製的報告，以供載入 貴公司就 貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市所刊發日期為2008年3月13日的招股章程（「招股章程」）。財務資料包括於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日的綜合資產負債表、 貴公司於2006年12月31日及2007年9月30日的資產負債表、截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度各年以及截至2006年及2007年9月30日止9個月（「有關期間」）的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他說明附註。

貴公司於2006年6月26日根據開曼群島第22章公司法（1961年第3冊，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。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」）， 貴公司成為組成 貴集團各子公司的控股公司。

於本報告日期， 貴公司於下文第II節附註1所載子公司中直接及間接擁有權益。所有這些公司都是私人公司。

現時組成 貴集團的所有公司均採納12月31日為財政年度年結日。 貴公司旗下子公司的法定經審核財務報表或管理財務報表，乃根據中華人民共和國會計原則及有關財務規定，或根據該等公司各自註冊成立地點適用的有關會計原則編製。

就本報告而言， 貴公司董事已按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製 貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。我們已根據香港核數準則審核截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度各年的相關財務報表。

財務資料乃按照截至2004年、2005年及2006年12月31日止3個年度及截至2007年9月30日止9個月的經審核相關財務報表以及 貴集團截至2006年9月30日止9個月的未經審核財務報表編製，且並無作出任何調整。

董事的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實公平地呈列相關財務報表及財務資料。這個責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地呈列相關財務報表及財務資料有關的內部監控，以確保不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇並應用適當的會計政策；以及按情況作出合理的會計估計。

申報會計師的責任

就截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度各年以及截至2007年9月30日止9個月的財務資料而言，我們的責任是根據我們的查核結果發表有關財務資料的意見，並向 閣下呈報我們的意見。我們已查核截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度各年以及截至2007年9月30日止9個月的財務資料，並按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行必要的額外程序。

就截至2006年9月30日止9個月的財務資料而言，我們的責任是根據我們的審閱結果就財務資料作出結論，並向 閣下呈報我們的結論。我們根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱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，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核的範圍，我們因而不能保證將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度各年以及截至2007年9月30日止9個月的財務資料真實公平地反映了 貴公司於2006年12月31日及2007年9月30日的事務狀況、 貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日的事務狀況以及 貴集團截至該等日期止年度及期間的業績及現金流量。

按照我們的審閱結果，就本報告而言，根據香港會計準則第34號「中期財務報告」（如適用），我們並無發現任何事項，令我們相信財務資料沒有真實公平地反映 貴集團截至2006年9月30日止9個月的經營成果及其現金流量。

(a) 綜合資產負債表

	附註	12月31日			2007年
		2004年	2005年	2006年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業及設備	6	46,527	44,726	46,781	133,499
土地使用權	7	1,056,229	866,606	378,622	266,429
投資物業	8	323,768	513,531	847,487	1,351,890
可供出售投資	9	23,000	19,000	—	—
遞延所得稅資產	19	8,183	13,244	19,957	56,534
		<u>1,457,707</u>	<u>1,457,107</u>	<u>1,292,847</u>	<u>1,808,352</u>
流動資產					
土地使用權	7	743,321	681,895	1,158,544	2,930,466
開發中物業	10	649,562	1,038,675	1,083,477	2,001,052
持作出售竣工物業	11	139,891	128,687	290,339	454,149
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	12	2,046,381	2,360,248	1,918,580	5,144,436
可收回所得稅		—	3,860	8,128	11,185
受限制現金	13	148,798	232,268	386,092	1,322,706
現金及現金等值物	14	135,073	170,282	1,655,970	1,152,947
		<u>3,863,026</u>	<u>4,615,915</u>	<u>6,501,130</u>	<u>13,016,941</u>
資產總值		<u>5,320,733</u>	<u>6,073,022</u>	<u>7,793,977</u>	<u>14,825,293</u>
權益					
貴公司股東應佔資本及儲備					
股本	15	—	—	125,000	125,000
儲備	16	840,310	982,385	(744,315)	(700,003)
保留盈利		182,260	285,867	110,981	1,111,596
		<u>1,022,570</u>	<u>1,268,252</u>	<u>(508,334)</u>	<u>536,593</u>
少數股東權益		—	—	—	221,661
權益總額		<u>1,022,570</u>	<u>1,268,252</u>	<u>(508,334)</u>	<u>758,254</u>
負債					
非流動負債					
借款	17	1,019,693	642,096	1,425,721	5,990,561
可換股優先股	18	—	—	2,830,322	3,100,700
內含金融衍生工具	18	—	—	294,232	784,603
遞延所得稅負債	19	256,360	290,960	422,762	422,793
		<u>1,276,053</u>	<u>933,056</u>	<u>4,973,037</u>	<u>10,298,657</u>
流動負債					
借款	17	357,695	796,159	829,662	836,400
應付貿易賬款及其他應付款項以及客戶墊款	20	2,559,360	2,952,755	2,329,177	2,509,241
即期所得稅負債		105,055	122,800	170,435	422,741
		<u>3,022,110</u>	<u>3,871,714</u>	<u>3,329,274</u>	<u>3,768,382</u>
負債總額		<u>4,298,163</u>	<u>4,804,770</u>	<u>8,302,311</u>	<u>14,067,039</u>
權益及負債總額		<u>5,320,733</u>	<u>6,073,022</u>	<u>7,793,977</u>	<u>14,825,293</u>
流動資產淨值		<u>840,916</u>	<u>744,201</u>	<u>3,171,856</u>	<u>9,248,559</u>
資產總值減流動負債		<u>2,298,623</u>	<u>2,201,308</u>	<u>4,464,703</u>	<u>11,056,911</u>

(b) 資產負債表

		2006年 12月31日	2007年 9月30日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資子公司		1	1
物業及設備	6	1,400	1,488
		<u>1,401</u>	<u>1,489</u>
流動資產			
其他應收款項	12	2,876,263	3,075,708
現金及現金等值物	14	316,432	534
		<u>3,192,695</u>	<u>3,076,242</u>
資產總值		<u><u>3,194,096</u></u>	<u><u>3,077,731</u></u>
權益			
貴公司股東應佔資本及儲備			
股本	15	125,000	125,000
累計虧損		(55,459)	(940,256)
權益總額		<u>69,541</u>	<u>(815,256)</u>
負債			
非流動負債			
可換股優先股	18	2,830,322	3,100,700
內含金融衍生工具	18	294,232	784,603
		<u>3,124,554</u>	<u>3,885,303</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項		1	7,684
負債總額		<u>3,124,555</u>	<u>3,892,987</u>
權益及負債總額		<u><u>3,194,096</u></u>	<u><u>3,077,731</u></u>
流動資產淨值		<u>3,192,694</u>	<u>3,068,558</u>
資產總值減流動負債		<u><u>3,194,095</u></u>	<u><u>3,070,047</u></u>

(c) 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
					(未經審核)	
收入	5	1,443,437	1,321,990	1,983,304	1,393,983	2,323,354
銷售成本	22	(1,109,639)	(978,461)	(1,426,278)	(993,092)	(1,455,474)
毛利		333,798	343,529	557,026	400,891	867,880
投資物業公平值						
收益	8	32,377	154,874	300,103	201,064	482,093
其他收益	21	5,247	4,607	25,904	4,162	772,187
銷售及營銷成本	22	(99,174)	(73,558)	(63,640)	(37,202)	(86,575)
行政開支	22	(75,984)	(106,737)	(150,964)	(103,598)	(199,705)
其他經營開支	22	(15,259)	(7,215)	(19,572)	(15,957)	(12,709)
經營利潤		181,005	315,500	648,857	449,360	1,823,171
內含金融衍生工具						
的公平值變動	18	—	—	(2,515)	—	(511,631)
融資(成本)/收入						
淨額	25	—	—	(55,809)	28,413	8,963
除所得稅前利潤		181,005	315,500	590,533	477,773	1,320,503
所得稅開支	26	(102,373)	(129,956)	(265,074)	(175,785)	(318,623)
年度/期間利潤		78,632	185,544	325,459	301,988	1,001,880
應佔：						
貴公司股東		78,632	185,544	325,459	301,988	1,000,615
少數股東權益		—	—	—	—	1,265
		78,632	185,544	325,459	301,988	1,001,880
年度/期間股東應佔						
利潤的每股基本盈利						
(以每股人民幣						
列示)	27	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
股息	28	—	—	493,518	493,518	—

(d) 綜合權益變動表

	貴公司股東應佔				少數	
	股本	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
於2004年1月1日的結餘	—	725,980	144,784	870,764	—	870,764
年度利潤	—	—	78,632	78,632	—	78,632
子公司當時股東						
向子公司注資	—	73,174	—	73,174	—	73,174
轉撥至法定儲備	—	41,156	(41,156)	—	—	—
於2004年12月31日的結餘 . .	—	840,310	182,260	1,022,570	—	1,022,570
年度利潤	—	—	185,544	185,544	—	185,544
子公司當時股東						
向子公司注資	—	60,138	—	60,138	—	60,138
轉撥至法定儲備	—	81,937	(81,937)	—	—	—
於2005年12月31日的結餘 . .	—	982,385	285,867	1,268,252	—	1,268,252
年度利潤	—	—	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16(b))	—	82,759	—	82,759	—	82,759
視作向 貴集團當時權益						
持有人分派						
(附註16(a))	—	(1,816,286)	—	(1,816,286)	—	(1,816,286)
轉撥至法定儲備	—	6,827	(6,827)	—	—	—
向 貴集團當時股東派付						
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)
期間利潤	—	—	1,000,615	1,000,615	1,265	1,001,880
視作 貴公司股東注資						
(附註16(b))	—	44,312	—	44,312	—	44,312
業務合併產生的少數股東						
權益	—	—	—	—	4,374	4,374
出售一家子公司部分權益 . .	—	—	—	—	216,022	216,022
於2007年9月30日的結餘 . . .	125,000	(700,003)	1,111,596	536,593	221,661	758,254
未經審核：						
於2006年1月1日的結餘	—	982,385	285,867	1,268,252	—	1,268,252
期間利潤	—	—	301,988	301,988	—	301,988
發行股份	1	—	—	1	—	1
向 貴集團當時權益持有人						
分派 (附註16(a))	—	(1,816,286)	—	(1,816,286)	—	(1,816,286)
向 貴集團當時股東派付						
股息	—	—	(493,518)	(493,518)	—	(493,518)
於2006年9月30日的結餘 . . .	1	(833,901)	94,337	(739,563)	—	(739,563)

(e) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
					(未經審核)	
經營活動的現金流量						
經營活動所得／(所用)現金	29	479,154	268,728	(1,423,776)	(141,702)	(4,323,944)
已繳中國企業所得稅		(40,296)	(76,970)	(87,372)	(50,566)	(90,334)
已繳中國土地增值稅		—	(9,563)	(9,245)	(5,706)	(15,584)
已付利息		(78,328)	(78,470)	(154,202)	(101,177)	(120,217)
經營活動所得／(所用)現金淨額		360,530	103,725	(1,674,595)	(299,151)	(4,550,079)
投資活動的現金流量						
購置物業及設備		(17,692)	(7,980)	(17,220)	(8,865)	(81,505)
收購一家子公司，						
扣除所收購現金		—	—	—	—	(39,336)
購入可供出售投資		(10,650)	(2,000)	—	—	—
出售可供出售投資所得款項		—	6,000	29,800	2,000	—
已收利息		1,032	911	6,846	3,194	8,982
向有關連人士作出現金墊款		(668,655)	(504,283)	—	—	—
收取向有關連人士作出的現金墊款		—	433,148	1,872,731	297,322	—
投資活動(所用)／所得現金淨額		(695,965)	(74,204)	1,892,157	293,651	(111,859)
融資活動的現金流量						
子公司當時股東向子公司注資		73,174	60,138	—	—	—
向當時股東分派		—	—	(1,816,286)	(1,816,286)	—
已派股息		—	—	(493,518)	(493,518)	—
借款所得款項		979,500	469,000	3,587,346	3,021,275	5,347,402
償還借款		(797,785)	(408,133)	(2,687,459)	(501,266)	(785,914)
發行可換股優先股		—	—	3,115,555	—	—
就銀行借款作抵押的受限制現金		—	—	(278,969)	—	(382,940)
有關連人士的現金墊款		262,905	56,237	43,364	43,364	7,393
償還有關連人士的現金墊款		(208,109)	(171,554)	(191,452)	—	—
融資活動所得現金淨額		309,685	5,688	1,278,581	253,569	4,185,941
現金及現金等值物(減少)／增加淨額						
年初／期初現金及現金等值物		160,823	135,073	170,282	170,282	1,655,970
現金及現金等值物匯兌虧損		—	—	(10,455)	—	(27,026)
年終／期終現金及現金等值物		135,073	170,282	1,655,970	418,351	1,152,947

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日根據開曼群島第22章公司法（1961年第3冊，經綜合及修訂）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、物業管理及相關服務（「上市業務」）。

許家印先生（「許先生」）透過廣州恒大實業集團有限公司，於中國成立多家從事房地產開發、物業投資、物業管理及相關服務的公司。為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司首次公開發售，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，現時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先生進行集團重組。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先生收購／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先生支付，約為人民幣52,726,000元。
- (ii) 許先生於英屬維爾京群島（「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 於中華人民共和國（「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

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	應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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 (附註(a))	2007年7月5日	1,000港元	—	60%	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					
廣州市超豐置業有限公司 ...	1996年4月2日	人民幣 220,800,000元	—	100%	房地產顧問及營銷服務， 以及房地產代理
廣州市俊匯房地產開發 有限公司.....	1994年2月23日	人民幣 156,556,000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 107,190,000元	—	100%	房地產開發
廣州市俊鴻房地產開發 有限公司.....	1993年4月12日	人民幣 88,510,000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1日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團重慶 有限公司.....	2006年7月1日	人民幣 50,000,000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	20,000,000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 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	應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
恒大地產集團天津薊縣 有限公司.....	2006年8月22日	人民幣 20,000,000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
廣州市凱隆置業有限公司 ...	1996年4月6日	人民幣 16,000,000元	—	100%	房地產顧問及營銷服務， 以及房地產代理
恒大地產集團有限公司.....	1996年6月24日	人民幣 600,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海藍籌鞋業有限 ... 公司	2004年2月27日	人民幣 500,000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
廣州市金碧園林藝術 有限公司.....	2002年1月24日	人民幣 1,180,000元	—	100%	房地產開發
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
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
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

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	應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
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
廣州市金碧房地產代理 有限公司.....	2002年7月18日	人民幣 500,000元	—	100%	房地產代理
廣州市金碧世家物業管理 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管理 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
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

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	應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
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
恒大地產集團彭山 有限公司.....	2006年7月20日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團江津 有限公司.....	2006年7月1日	人民幣 30,000,000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 20,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州鑫金觀光產業園 有限公司.....	2006年7月1日	人民幣 1,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團清新 有限公司.....	2006年12月25日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
成都恒大銀河新城置業 有限公司.....	2006年11月30日	人民幣 20,000,000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1日	人民幣 20,000,000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	29,900,000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	25,100,000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21日	人民幣 1,000,000元	—	100%	房地產開發
成都市溫江區鑫金康置業 有限責任公司.....	2006年7月1日	人民幣 237,500,000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	應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大鑫豐(彭山)置業 有限公司.....	2007年3月13日	20,000,000美元	—	100%	房地產開發
恒大盛宇(清新)置業 有限公司.....	2007年3月1日	20,000,000美元	—	100%	房地產開發
武漢市金碧綠洲 房地產開發有限公司.....	2007年3月21日	1,000,000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	8,000,000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	8,000,000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	8,000,000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	8,000,000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	2,000,000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發展 有限公司.....	2007年3月16日	人民幣 16,000,000元	—	100%	房地產開發
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	—	91%	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%	設計

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	應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州恒大材料設備 有限公司.....	2007年4月30日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州啟通實業有限公司.....	2006年11月9日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州廣域實業有限公司.....	2006年11月9日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
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
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
恒大地產集團西安 有限公司.....	2007年9月14日	人民幣 10,000,000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 20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團洛陽 有限公司.....	2007年9月4日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
西安曲江投資建設 有限公司.....	2007年9月30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29日	人民幣 9,000,000元	—	100%	房地產開發
包頭市龍宇房地產發展 有限公司.....	2007年9月30日	人民幣 50,000,000元	—	70%	房地產開發
河南軟件園實業發展 有限公司.....	2000年4月4日	人民幣 20,000,000元	—	80%	房地產開發
南京漢典房地產 開發有限公司*	2002年7月10日	人民幣 254,000,000元	—	100%	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 128,100,000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	應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
合肥祺嘉置業有限公司*	2007年11月6日	28,000,000 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
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
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
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
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

* 該等子公司由 貴集團於2007年9月30日後收購或設立。

(a) 於2007年7月5日，雅立集團有限公司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，雅立集團有限公司將其包括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)有限公司與第三方於同日訂立了購股協議，據此，第三方以130,000,000美元向安基(BVI)有限公司收購雅立集團有限公司400股B類普通股。

雅立集團有限公司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		
	2004年度	2005年度	2006年度
廣州市超豐置業有限公司	不適用	不適用	廣州晉成會計師事務所有限公司
廣州市俊匯房地產開發	不適用	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州通瑞達房地產實業	不適用	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州市俊鴻房地產開發	不適用	不適用	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	不適用	不適用	廣州晉成會計師事務所有限公司
恒大地產集團有限公司	不適用	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司
廣州市金碧物業有限公司	不適用	不適用	廣州志信會計師事務所有限公司

2. 重要會計政策概要

下文載列於編製財務資料時應用的主要會計政策。這些政策於有關期間一直貫徹應用。

(a) 編製基準

財務資料是採用香港會計師公會(「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」所註明的合併會計法原則編製。

財務資料包括組成 貴集團各公司的財務狀況、業績及現金流量，猶如現行集團結構自2004年1月1日或該等公司各自註冊成立／成立日期起一直存在。期內從第三方收購（或向第三方出售）的公司自收購（出售）日期起將計入（不計入） 貴集團的財務資料。

有關期間的財務資料是根據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、內含金融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關鍵會計估計，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。

以下新準則、準則修訂及詮釋已頒布，須於2007年3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（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號 — 服務經營權安排，於2008年1月1日或之後開始的年度期間生效。此項詮釋適用於參與服務經營權安排的公司，並對公營轉民營服務經營權安排的營運提供會計指引。管理層預期該詮釋與 貴集團並不相關。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號 — 香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易，於2007年3月1日或之後開始的年度期間生效。此項詮釋針對涉及擁有股本工具及母公司股本工具實體的股份付款安排的處理方法。 貴集團將自2008年1月1日起採用香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號 — 香港財務報告準則第2號，但並不預期會對 貴集團的會計政策造成重大影響。
- 香港財務報告準則第8號 — 經營分部，於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號 — 分類報告。香港財務報告準則第8號規定按照實體的最高業務決策人經常審閱的內部報告辨識經營分部，以向各分部劃撥資源及評估 貴集團表現。 貴集團將自2009年1月1日起採用香港財務報告準則第8號，但並不預期會對 貴集團的會計政策造成重大影響。
- 香港會計準則第23號（經修訂）— 借款成本，於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效。根據香港會計準則第23號（經修訂），管理層不再有權選擇對合資格資產支銷借款成本。這項準則只適用於按成本計量的合資格資產。常規生產或重複大量生產的存貨不屬這準則範疇。按現行會計政策支銷借款成本的公司必須辨識其合資格資產。 貴集團將自2009年1月1日起採用香港會計準則第23號（經修訂），由於 貴集團已就合資格資產的借款成本應用資本化選擇權，故並不預期會對 貴集團的會計政策造成重大影響。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第13號，顧客長期支持計劃，於2008年7月1日或之後開始年度期間生效。這項詮釋載列實體於銷售交易中提供獎分，鼓勵客戶購買商品或服務的會計法。由於 貴集團旗下實體均沒有採用該等顧客長期支持計劃，故管理層預期此詮釋與 貴集團並不相關。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號，香港會計準則第19號— 界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係，於2008年1月1日或之後開始年度期間生效。這項詮釋載列日後注資退款或減幅須於確認界定福利資產時視作可供動用；最低資

金規定如何對日後注資減幅可動用情況造成影響；及最低資金規定何時導致負債。由於 貴集團沒有界定福利計劃，故管理層預期此詮釋與 貴集團並不相關。

(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。並沒有就商譽代價或就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在控制方權益持續情況下受共同控制實體合併時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或合併實體或業務首次受共同控制當日（以較短期間為準）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、交易結餘及未變現收益已在綜合賬目時對銷。

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) 子公司

子公司為 貴集團有權監管其財務及營運政策，且一般股權附帶過半數表決權的所有實體。評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮目前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。

收購會計法用作就 貴集團收購子公司入賬，惟以合併會計法入賬的重組除外。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辨識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多寡。收購成本超出 貴集團分佔所收購可辨識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、交易的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，否則未變現虧損亦已對銷。子公司的會計政策已作出所需變動，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。

(d) 分部報告

業務分部為從事提供產品或服務的一組資產及業務，所承擔風險及回報有別於其他業務分部。地區分部乃在特定經濟環境下從事提供產品或服務，所承擔風險和回報與其他經濟環境經營的分部不同。

按照 貴集團的內部財務報告， 貴集團已決定將業務分部定為主要報告方式。由於 貴集團大部分資產及業務均位於中國，而中國被視為具有類似風險及回報經濟環境下的單一地區，故並沒有呈列地區分部分分析。

(e) 外幣換算**(i) 功能及呈列貨幣**

組成 貴集團各公司的財務資料包括的項目乃按該公司經營業務所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計值。綜合財務資料以人民幣（「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：

- 貴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；
- 貴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（如適用）。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，並在收益賬內的其他（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、廠房及設備項下的樓宇或轉撥至投資物業。

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同時獲得兩者而持有但並非由 貴集團佔用的物業，歸類為投資物業。

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。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較為淡靜的的投資物業，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。

倘投資物業轉作自用，將重新分類為物業及設備，而就會計而言，其於重新分類日期的公平價值會成為其成本。在建或開發中以供日後用作投資物業的物業，分類為物業及設備，並以成本列賬，直至建設或開發工程完成，屆時將重新分類並其後入賬列作投資物業。

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價值間的差額，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，則收益將於綜合收益表內確認。

(i) 非金融資產減值

當有任何事件或情況有變顯示須攤銷資產的賬面價值可能不能收回時，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可使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中可獨立辨識的現金流量（現金產生單位）的最低水平分類。倘非金融資產出現減值，則會於各申告日期審閱撥回減值的可能性。

(j) 金融資產

貴集團將其金融資產按以下類別分類：貸款及應收款項以及可供出售投資。分類審閱規乎收購金融資產之目的而定。管理層於初步確認其金融資產時決定有關分類，並於各申報日期審閱各分類。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定或可斟酌付款，且並非在活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項是在貴集團直接向債務人提供資本、產品或服務中產生，且債務人無意交換應收款項。這些應收款項計入流動資產，但年期由結算日起計超過12個月者分類為非流動資產的情況除外。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、其他應收款項及訂金，同時以實際利息法按攤銷成本列賬。

(ii) 可供出售投資

可供出售金融資產為指定作此分類，或未歸入其他類別的非衍生工具。除非管理層擬於結算日起計12個月內出售有關投資，否則可供出售金融資產計入非流動資產。

正常投資買賣於交易日，即貴集團承諾購買或出售該資產當日確認。投資初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利屆滿或已轉讓，且貴集團已轉移擁有權的絕大部分風險和回報，則會終止確認有關投資。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項以實際利息法按經攤銷成本列賬。分類為可供出售的證券公平值變動產生的未變現收益及虧損將於權益確認。當分類為可供出售的證券售出，其累計公平值調整將於綜合收益表入賬列作投資證券收益或虧損。

當貴集團擁有收取股息的權利時，來自可供出售投資的股息收入在收益表確認為其他收益。

貴集團於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘股本證券分類為可供出售金融資產，證券公平值的重大或持續減少至低於其成本會被視為證券減值的指標。倘可供出售金融資產出現有關憑證，其累計虧損（按收購成本與現有公平值之差額，扣除該金融資產早前於收益表確認的任何減值虧損計算）將從權益移除，並於收益表確認。於收益表中確認股本工具的減值虧損，不會在收益表撥回。

(k) 開發中物業

開發中物業按成本及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，按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務中售出物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支，或由管理層根據當時市況作出的估計釐定。

(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可斟酌付款，且並無於活躍市場報價的非衍生金融資產，於交易日，即貴集團向無意交換應收款項之債權人直接提供資金、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可通過撥備賬調減，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，惟不包括分類為非流動資產且到期日為結算日起計12個月者。

(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3個月或以下的其他短期高流通量投資。

使用受限制的銀行存款不計入現金及現金等值物。

(o) 股本

普通股分類為權益。可換股優先股分類為負債。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12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

貴公司發行以美金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金融資產，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，連同出現變動期間在綜合收益表扣除或計入的任何公平值變動。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，直至兌換及贖回時消除。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) 遞延所得稅

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**

僱員在年假及長期服務假期的權益，在僱員應得該等假期時確認。截至結算日，因僱員提供服務產生的年假及長期服務假期，已按估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權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%的最低法定供款要求作出。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。

貴集團的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12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，而其存在僅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而定，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：

(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

根據經營租賃出租的物業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。

貴集團提前支付有關款項，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。興建房地產期間的攤銷，資本化為開發中物業及在建資產的成本。於開始興建房地產前及完成後期間的攤銷，在綜合收益表中支銷。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

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，在本報告確認。

(y) 財務擔保負債

財務擔保負債就貴集團向銀行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，該等合同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

貴集團的業務承受多種財務風險：外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃針對金融市場難以預測之特性，務求盡量減低對貴集團財務表現造成的潛在不利影響。

(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，惟若干銷售以及發行借款和可換股優先股所得款項則以其他外幣收取。於2007年9月30日，貴集團的非人民幣資產及負債主要為存放於美元（「美元」）銀行賬戶的借款及可換股優先股所得現金款項以及金融機構的借款和以美元列值的可換股優先股。鑒於普遍預期人民幣強勢，故貴集團並沒有訂立任何遠期外匯合約對沖其外匯風險。

(ii) 利率風險

貴集團的收入及經營現金流量絕大部分不受市場利率變動影響。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。

由於貴集團並不預期有任何可能對貴集團經營業績造成重大影響的重大利率變動，故貴集團並沒有採用利率掉期對沖其利率風險。然而，貴集團的財務部門會持續監控利率風險。

(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。

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）及發行可轉換優先股獲得可動用資金，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。

下表載列 貴集團將以淨額基準清償的財務負債按有關到期日類別分析，以結算日至合同到期日止剩餘期間為準。表內披露的金額乃訂約未貼現現金流量。由於貼現影響甚微，故於12個月內到期的結餘相等於賬面結餘。

	少於1年	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2004年12月31日				
借款	357,695	200,000	819,693	1,377,388
應付貿易賬款及 其他應付款項	2,559,360	—	—	2,559,360
總計	2,917,055	200,000	819,693	3,936,748
於2005年12月31日				
借款	796,159	317,792	324,304	1,438,255
應付貿易賬款及 其他應付款項	2,952,755	—	—	2,952,755
總計	3,748,914	317,792	324,304	4,391,010
於2006年12月31日				
借款	829,662	393,771	1,031,950	2,255,383
應付貿易賬款及 其他應付款項	2,329,177	—	—	2,329,177
可換股優先股	—	—	2,830,322	2,830,322
總計	3,158,839	393,771	3,862,272	7,414,882
於2007年9月30日				
借款	836,400	1,931,890	4,058,671	6,826,961
應付貿易賬款及 其他應付款項	2,509,241	—	—	2,509,241
可換股優先股	—	—	3,100,700	3,100,700
總計	3,345,641	1,931,890	7,159,371	12,436,902

(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。誠如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2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日的資本負債比率如下：

	於2007年			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額	1,377,388	1,438,255	2,255,383	6,826,961
資產總值	5,320,733	6,073,022	7,793,977	14,825,293
資本負債比率	26%	24%	29%	46%

(c) 公平值估計

並非於活躍市場買賣的金融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，金融負債公平值乃將日後合同現金流量按貴集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現後估計。

4. 關鍵會計估計及判斷

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個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。

倘管理層認為有可能動用日後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，而這些差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間銷售成本及遞延所得稅撥備。

(c) 可換股優先股

誠如附註18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金融衍生工具。貴公司委聘獨立估值師協助釐定這些內含金融衍生工具的公平值。釐定公平值乃經考慮多種因素後始行作出，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；及可資比較公司債券的市場收益及回報波幅。最終公平值釐定的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朗因素，其中並不是全部可輕易量化或確定。於2006年12月31日及2007年9月30日，內含金融衍生工具的公平值分別約為人民幣294百萬元及人民幣785百萬元。

(d) 投資物業估計公平值

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，並採用貼現率計算，該貼現率可反映現金流量金額及時間不明確的現有市場評估。

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2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日，投資物業的公平值分別約為人民幣324百萬元、人民幣514百萬元、人民幣847百萬元及人民幣1,352百萬元。

(e) 持作開發／開發中及持作出售物業的撥備

貴集團按持作開發／開發中及持作出售物業可變現程度計算可變現淨值，並按過往經驗及根據當時市況計算的銷售淨額計算竣工成本，藉此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

貴集團的業務分為四部分：房地產開發、物業投資、物業管理及其他房地產開發相關業務。由於貴集團大部分資產和業務均位於中國，而中國被視為在一個經濟環境下風險和回報相若的單一地域位置，故並沒有呈列地區分部分分析。

有關期間的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
				(未經審核)	
銷售物業	1,412,136	1,275,843	1,885,344	1,343,051	2,228,080
投資物業的租金收入	3,200	4,800	11,775	8,541	10,518
物業管理服務	13,997	23,719	46,339	30,924	44,401
其他房地產開發 相關業務	14,104	17,628	39,846	11,467	40,355
	<u>1,443,437</u>	<u>1,321,990</u>	<u>1,983,304</u>	<u>1,393,983</u>	<u>2,323,354</u>

於有關期間的分部資料如下：

主要呈報方式－業務分部：

截至2004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	其他 房地產開發 相關業務	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	1,412,136	3,200	13,997	65,803		1,495,136
分部間收入	—	—	—	(51,699)		(51,699)
收入	1,412,136	3,200	13,997	14,104		1,443,437
分部業績	151,732	35,417	(2,456)	(3,424)	(264)	181,005
所得稅開支						(102,373)
年度利潤						78,632
折舊(附註6)	6,467	—	106	450	—	7,023
攤銷(附註7)	22,266	—	—	—	—	22,266

截至2005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	其他 房地產開發 相關業務	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	1,275,843	4,800	23,719	153,655		1,458,017
分部間收入	—	—	—	(136,027)		(136,027)
收入	1,275,843	4,800	23,719	17,628		1,321,990
分部業績	171,299	159,435	(5,030)	(6,616)	(3,588)	315,500
所得稅開支						(129,956)
年度利潤						185,544
折舊(附註6)	8,754	—	81	305	—	9,140
攤銷(附註7)	19,382	—	—	—	—	19,382

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	其他 房地產開發 相關業務	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	1,885,344	11,775	46,339	39,846		1,983,304
分部業績	338,353	311,267	7,460	(2,112)	(6,111)	648,857
內含金融工具的 公平值變動						(2,515)
融資成本						(55,809)
除所得稅前利潤						590,533
所得稅開支						(265,074)
年度利潤						325,459
折舊(附註6)	8,165	—	389	875	—	9,429
攤銷(附註7)	7,953	—	—	—	—	7,953

截至2007年9月30日止9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	其他 房地產開發 相關業務	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	2,228,080	10,518	44,401	284,305		2,567,304
分部間收入	—	—	—	(243,950)		(243,950)
收入	2,228,080	10,518	44,401	40,355		2,323,354
分部業績	1,331,587	492,093	4,916	6,773	(12,198)	1,823,171
內含金融工具的 公平值變動						(511,631)
融資收入						8,963
除所得稅前利潤						1,320,503
所得稅開支						(318,623)
期間利潤						1,001,880
折舊 (附註6)	7,005	—	340	2,809	—	10,154
攤銷 (附註7)	12,510	—	—	—	—	12,510

截至2006年9月30日止9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	其他 房地產開發 相關業務	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	1,343,051	8,541	30,924	108,509		1,491,025
分部間收入	—	—	—	(97,042)		(97,042)
收入	1,343,051	8,541	30,924	11,467		1,393,983
分部業績	243,566	209,129	4,513	(2,996)	(4,852)	449,360
融資收入						28,413
除所得稅前利潤						477,773
所得稅開支						(175,785)
期間利潤						301,988
折舊 (附註6)	5,766	—	289	552	—	6,607
攤銷 (附註7)	6,382	—	—	—	—	6,382

分部間轉讓或交易乃按與有關訂約方訂立的條款及條件進行。

於2004年12月31日的分部資產和負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	房地產開發	物業投資	物業管理服務	其他 房地產開發 相關業務	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	4,836,008	323,768	13,668	124,472	(8,366)	5,289,550
未分配						31,183
資產總值						<u>5,320,733</u>
分部負債	2,440,059	—	11,283	116,120	(8,102)	2,559,360
未分配						1,738,803
負債總額						<u>4,298,163</u>
資本開支	<u>16,954</u>	<u>—</u>	<u>507</u>	<u>231</u>	<u>—</u>	<u>17,692</u>

於2005年12月31日的分部資產和負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	房地產開發	物業投資	物業管理服務	其他 房地產開發 相關業務	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	5,290,561	513,531	78,157	179,576	(24,907)	6,036,918
未分配						36,104
資產總值						<u>6,073,022</u>
分部負債	2,770,010	—	29,142	174,658	(21,055)	2,952,755
未分配						1,852,015
負債總額						<u>4,804,770</u>
資本開支	<u>6,143</u>	<u>—</u>	<u>1,302</u>	<u>535</u>	<u>—</u>	<u>7,980</u>

於2006年12月31日的分部資產和負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	房地產開發	物業投資	物業管理服務	其他 房地產開發 相關業務	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9月30日的分部資產和負債以及截至該日止9個月的資本開支如下：

	房地產開發	物業投資	物業管理服務	其他 房地產開發 相關業務	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	12,989,269	1,351,890	354,569	418,588	(356,742)	14,757,574
未分配						67,719
資產總值						<u>14,825,293</u>
分部負債	2,512,498	—	148,515	182,809	(334,581)	2,509,241
未分配						11,557,798
負債總額						<u>14,067,039</u>
資本開支	<u>17,775</u>	<u>58,159</u>	<u>1,224</u>	<u>22,595</u>	—	<u>99,753</u>

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、應收款項及現金結餘，惟不包括可供出售投資、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。

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2004年1月1日						
成本	14,193	3,061	25,560	7,342	—	50,156
累計折舊	(1,875)	(518)	(8,509)	(3,357)	—	(14,259)
賬面淨值	<u>12,318</u>	<u>2,543</u>	<u>17,051</u>	<u>3,985</u>	—	<u>35,897</u>
截至2004年12月31日 止年度						
期初賬面淨值	12,318	2,543	17,051	3,985	—	35,897
增添	—	131	15,536	2,025	—	17,692
出售	—	—	—	(39)	—	(39)
折舊	(460)	(321)	(5,078)	(1,164)	—	(7,023)
期終賬面淨值	<u>11,858</u>	<u>2,353</u>	<u>27,509</u>	<u>4,807</u>	—	<u>46,527</u>
於2004年12月31日						
成本	14,193	3,192	41,096	8,990	—	67,471
累計折舊	(2,335)	(839)	(13,587)	(4,183)	—	(20,944)
賬面淨值	<u>11,858</u>	<u>2,353</u>	<u>27,509</u>	<u>4,807</u>	—	<u>46,527</u>
截至2005年12月31日 止年度						
期初賬面淨值	11,858	2,353	27,509	4,807	—	46,527
增添	—	412	4,511	3,057	—	7,980
出售	—	(28)	—	(613)	—	(641)
折舊	(460)	(319)	(6,844)	(1,517)	—	(9,140)
期終賬面淨值	<u>11,398</u>	<u>2,418</u>	<u>25,176</u>	<u>5,734</u>	—	<u>44,726</u>

	樓宇	機器	汽車	傢俱、 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2005年12月31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>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>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>46,781</u>
截至2007年9月30日						
止9個月						
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	216	10,891	9,340	10,250	58,159	88,856
出售	—	(909)	(1,195)	(777)	—	(2,881)
折舊	(1,799)	(1,846)	(3,954)	(2,555)	—	(10,154)
期終賬面淨值	<u>9,355</u>	<u>26,055</u>	<u>27,061</u>	<u>12,869</u>	<u>58,159</u>	<u>133,499</u>
於2007年9月30日						
成本	14,409	31,364	56,566	22,508	58,159	183,006
累計折舊	(5,054)	(5,309)	(29,505)	(9,639)	—	(49,507)
賬面淨值	<u>9,355</u>	<u>26,055</u>	<u>27,061</u>	<u>12,869</u>	<u>58,159</u>	<u>133,499</u>
未經審核：						
截至2006年9月30日						
止9個月						
期初賬面淨值	11,398	2,418	25,176	5,734	—	44,726
增添	—	373	7,396	1,096	—	8,865
出售	—	(103)	(140)	(287)	—	(530)
折舊	(345)	(351)	(4,940)	(971)	—	(6,607)
期終賬面淨值	<u>11,053</u>	<u>2,337</u>	<u>27,492</u>	<u>5,572</u>	—	<u>46,454</u>
於2006年9月30日						
成本	14,193	3,796	52,862	12,187	—	83,038
累計折舊	(3,140)	(1,459)	(25,370)	(6,615)	—	(36,584)
賬面淨值	<u>11,053</u>	<u>2,337</u>	<u>27,492</u>	<u>5,572</u>	—	<u>46,454</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9月30日止9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
銷售成本	294	556	1,029	734	570
銷售及營銷成本	20	10	5	—	869
行政開支	6,709	8,574	8,395	5,873	8,715
	<u>7,023</u>	<u>9,140</u>	<u>9,429</u>	<u>6,607</u>	<u>10,154</u>

於截至2007年9月30日止9個月，利息人民幣7,351,000元已於在建資產內資本化。截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度並無任何利息於在建資產內資本化。

截至2007年9月30日止9個月的借款資本化比率為12.64%。

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	<u>1,389</u>	<u>11</u>	<u>1,400</u>
截至2007年9月30日止9個月：			
期初賬面淨值	1,389	11	1,400
增添	—	324	324
折舊	(200)	(36)	(236)
期終賬面淨值	<u>1,189</u>	<u>299</u>	<u>1,488</u>
於2007年9月30日			
成本	1,389	335	1,724
累計折舊	(200)	(36)	(236)
賬面淨值	<u>1,189</u>	<u>299</u>	<u>1,488</u>

7. 土地使用權－貴集團

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
期初賬面淨值	1,006,952	1,799,550	1,548,501	1,548,501	1,537,166
增添	1,151,509	—	371,611	129,109	1,897,633
攤銷	(31,262)	(28,822)	(27,913)	(20,287)	(34,836)
— 於開發中物業資本化	(8,996)	(9,440)	(19,960)	(13,905)	(22,326)
— 確認為開支	(22,266)	(19,382)	(7,953)	(6,382)	(12,510)
轉撥至銷售成本	(327,649)	(217,491)	(348,015)	(257,185)	(199,125)
轉撥至投資物業	—	(4,736)	(7,018)	(7,018)	(3,943)
期終賬面淨值	<u>1,799,550</u>	<u>1,548,501</u>	<u>1,537,166</u>	<u>1,393,120</u>	<u>3,196,895</u>
計入流動資產將於一個正常 營運週期內變現的金額	743,321	681,895	1,158,544	1,258,820	2,930,466
計入非流動資產的 土地使用權	1,056,229	866,606	378,622	134,300	266,429
	<u>1,799,550</u>	<u>1,548,501</u>	<u>1,537,166</u>	<u>1,393,120</u>	<u>3,196,895</u>
香港境外地區按以下年期的 租約持有：					
50至70年	<u>1,799,550</u>	<u>1,548,501</u>	<u>1,537,166</u>	<u>1,393,120</u>	<u>3,196,895</u>

土地使用權包括獲得權利使用全部位於中國的若干土地，以於固定期間進行房地產開發的成本。土地使用權的攤銷乃於該等權利的未屆滿期間按直線法確認為開支或於開發中物業資本化，餘下賬面值則於售出有關物業時確認為銷售成本。

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日，人民幣476,969,000元、人民幣396,102,000元、人民幣428,365,000元及人民幣1,385,729,000元的土地使用權已分別就貴集團銀行借款作抵押（附註17）。

於2007年9月30日，賬面淨值合共人民幣477,474,000元的土地使用證正在申領中。

於2007年9月30日，就人民幣129,022,000元的土地使用權而言，貴集團須取得進一步政府批准，並向有關政府機關支付進一步款項後，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9月30日止9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
期初結餘	291,391	323,768	513,531	513,531	847,487
增添	32,377	189,763	333,956	234,917	504,403
－轉撥自土地使用權 ..	—	4,736	7,018	7,018	3,943
－轉撥自持作出售 竣工物業	—	30,153	26,835	26,835	18,367
－公平值收益	32,377	154,874	300,103	201,064	482,093
期終結餘	<u>323,768</u>	<u>513,531</u>	<u>847,487</u>	<u>748,448</u>	<u>1,351,890</u>

貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日的投資物業公平值由世邦魏理仕有限公司評值。該估值按照i)採用能反映現時市場評估對現金流量金額及時間的不明朗因素的貼現率，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吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易進行。

貴集團所有投資物業權益皆位於中國，租期為10至50年。

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日，人民幣168,803,000元、人民幣214,809,000元、人民幣757,185,000元及人民幣884,784,000元的投資物業已分別就貴集團的銀行借款作抵押（附註17）。

9. 可供出售投資－貴集團

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	12,350	23,000	19,000	—
增添	10,650	2,000	—	—
出售	—	(6,000)	(19,000)	—
期終結餘	<u>23,000</u>	<u>19,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴集團的可供出售投資全部皆是非上市公司的股本投資，既沒有於活躍市場報價，亦沒有固定到期日，並按成本扣除減值撥備計量。

10. 開發中物業－貴集團

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	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：				
建築成本及資本化開支	604,072	961,795	971,583	1,574,632
資本化利息				
期初結餘	1,955	45,490	76,880	111,894
增添	78,328	78,470	118,076	413,769
轉撥至銷售成本	(30,121)	(37,488)	(67,138)	(83,047)
轉撥至持作出售竣工物業	(4,672)	(9,592)	(15,924)	(16,196)
	45,490	76,880	111,894	426,420
	649,562	1,038,675	1,083,477	2,001,052

開發中物業位於中國。

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日，約人民幣197,159,000元、人民幣218,414,000元、人民幣179,019,000元及人民幣29,737,000元的開發中物業已分別就 貴集團銀行借款作抵押（附註17）。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2007年9月30日止9個月的借款資本化比率分別為5.92%、5.99%、6.19%及12.64%。

11. 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，租期為50至70年。

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日，約人民幣65,588,000元、人民幣65,066,000元、人民幣64,819,000元及人民幣33,785,000元的持作出售竣工物業已分別就 貴集團銀行借款作抵押（附註17）。

12. 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		
	於12月31日			於2007年	於2006年	於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日	12月31日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款						
(附註(a)) :	38,392	10,123	16,171	2,244	—	—
— 有關連人士						
(附註34(d))	—	5,895	—	—	—	—
— 第三方	38,392	4,228	16,171	2,244	—	—
應收以下人士的						
其他應收款項:	1,839,968	1,941,894	248,912	1,473,309	2,876,263	3,075,708
— 有關連人士						
(附註34(d))	1,801,596	1,872,731	—	—	—	—
— 一名股東						
(附註34(d))	—	—	125,000	125,000	125,000	125,000
— 一家子公司	—	—	—	—	2,748,163	2,942,281
— 第三方						
(附註(b))	38,372	69,163	123,912	1,348,309	3,100	8,427
預付款項— 第三方	168,021	408,231	1,653,497	3,668,883	—	—
— 收購土地使用權 ...	152,892	353,613	1,605,996	3,511,599	—	—
— 其他	15,129	54,618	47,501	157,284	—	—
	<u>2,046,381</u>	<u>2,360,248</u>	<u>1,918,580</u>	<u>5,144,436</u>	<u>2,876,263</u>	<u>3,075,708</u>

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9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：

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	35,227	7,710	13,016	2,244
90天以上及180天以內	1,592	316	1,396	—
180天以上及365天以內 ...	1,573	2,097	1,759	—
	<u>38,392</u>	<u>10,123</u>	<u>16,171</u>	<u>2,244</u>

(b) 於2007年9月30日，應收第三方的其他應收款項達人民幣1,348,309,000元，主要包括有關出售雅立集團有限公司及其子公司40%股本權益的代價130,000,000美元（相當於人民幣976,404,000元）。

13. 受限制現金－貴集團

受限制現金包括：

- (a) 根據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築材料和建築費用。於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日，該保證按金分別為數約人民幣148,798,000元、人民幣232,268,000元、人民幣101,098,000元及人民幣654,750,000元，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) 於2006年12月31日及2007年9月30日，貴集團將現金按金分別約人民幣278,969,000元及人民幣661,909,000元存入指定銀行，以就貴集團獲提供的承兌票據及貸款作出擔保。於2004年及2005年12月31日並無有關保證按金。
- (c) 根據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，以就貴集團所收購土地的物業的原來業主支付重置成本作出擔保。於2006年12月31日及2007年9月30日，該等按金分別為人民幣6,025,000元及人民幣6,047,000元。於2004年及2005年12月31日並無有關按金。

14. 現金及現金等值物

	貴集團				貴公司	
	於2007年12月31日			於2007年	於2006年	於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日	12月31日	9月30日
	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	283,871	402,550	1,398,396	1,702,481	—	—
－以其他貨幣列值	—	—	643,666	773,172	316,432	534
	283,871	402,550	2,042,062	2,475,653	316,432	534
減：受限制現金						
(附註13)	(148,798)	(232,268)	(386,092)	(1,322,706)	—	—
	135,073	170,282	1,655,970	1,152,947	316,432	534

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息利率賺取利息。

15. 股本

	附註	普通股數目	普通股面值 美元	普通股面值等額 人民幣千元
法定：				
註冊成立時				
每股面值1.00美元的普通股 ..	(a)	50,000	50,000	
拆細每股面值0.01美元的股份 ..	(c)	4,950,000	—	
法定股本增加	(c)	4,195,000,000	41,950,000	
		<u>4,200,000,000</u>	<u>42,000,000</u>	
已發行：				
每股面值1.00美元的普通股	(b)	100	100	1
拆細每股面值0.01美元的股份 ..	(c)	9,900	—	—
		<u>10,000</u>	<u>100</u>	<u>1</u>
發行每股面值0.01美元 的普通股	(d)	1,599,990,000	15,999,900	124,999
於2006年12月31日及 2007年9月30日		<u>1,600,000,000</u>	<u>16,000,000</u>	<u>125,000</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予鑫鑫。

16. 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2004年1月1日的結餘	696,500	—	29,480	725,980
子公司當時股東向子公司注資	73,174	—	—	73,174
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	—	—	41,156	41,156
於2004年12月31日	769,674	—	70,636	840,310
子公司當時股東向子公司注資	60,138	—	—	60,138
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	—	—	81,937	81,937
於2005年12月31日的結餘	829,812	—	152,573	982,385
視作 貴公司股東注資 (附註(b)) 向 貴集團當時權益持有人 分派 (附註(a))	—	82,759	—	82,759
轉撥至法定盈餘儲備金及 法定公益金	(1,816,286)	—	—	(1,816,286)
於2006年12月31日的結餘	—	—	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))	—	44,312	—	44,312
於2007年9月30日的結餘	(986,474)	127,071	159,400	(700,003)
未經審核：				
於2006年1月1日的結餘	829,812	—	152,573	982,385
向 貴集團當時權益持有人 分派	(1,816,286)	—	—	(1,816,286)
於2006年9月30日的結餘	(986,474)	—	152,573	(833,901)

(a) 合併儲備

合併儲備指重組時收購子公司的股本／繳入股本面值總額。根據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9月30日止9個月的綜合權益變動表內列為視作向權益持有人分派處理。

(b) 其他儲備

於2006年，由許先生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17）。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 貴公司股東注資。

於2007年8月27日，貴集團與一家財務機構訂立貸款協議，據此，貴集團提取了本金額300,000,000美元和人民幣20,000,000元的貸款。鑫鑫就這筆貸款，向這家財務機構轉讓貴公司9,078,900股普通股，名義代價為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44,312,000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（按法定財務報表所示數字計算）後，分別劃撥年度利潤的10%及5%至法定盈餘儲備及法定公益金。

重組後，安基(BVI)有限公司直接持有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。

17. 借款－貴集團

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	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	1,238,888	1,381,407	1,732,368	6,277,151
一名有關連人士借款 (附註(a)、附註34(e))	—	—	211,071	221,810
	<u>1,238,888</u>	<u>1,381,407</u>	<u>1,943,439</u>	<u>6,498,961</u>
減：非流動借款的即期部分	(219,195)	(739,311)	(517,718)	(508,400)
	<u>1,019,693</u>	<u>642,096</u>	<u>1,425,721</u>	<u>5,990,561</u>
計入流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	138,500	56,848	311,944	328,000
非流動借款的即期部分	219,195	739,311	517,718	508,400
	<u>357,695</u>	<u>796,159</u>	<u>829,662</u>	<u>836,400</u>
以下列貨幣列值的借款總額：				
人民幣	1,377,388	1,438,255	2,255,383	4,642,209
美元(附註(b))	—	—	—	2,184,752
	<u>1,377,388</u>	<u>1,438,255</u>	<u>2,255,383</u>	<u>6,826,961</u>

- (a) 有關連人士貸款為無抵押、免息、於2014年到期，且不得於贖回可換股優先股前償還（附註18）。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貸款協議，以籌措本金額最多約500,000,000美元的貸款。直至2007年9月30日，已提取300,000,000美元及人民幣20,000,000元。於2007年10月，貴集團進一步提取130,000,000美元。貸款須於5年內償還，並按倫敦銀行同業拆息另加息差（「年度息差」）計息。貸款的其他主要條款如下：
- (i) 結構性費用及鑫鑫持有的恒大股份：結構性費用須於每次提取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承擔時轉讓予該財務機構；
- (ii) 強制性預付款項：於合資格首次公開發售（「合資格首次公開發售」）後，貴集團須償還貸款未償還本金結餘的三分之一，而鑫鑫已承諾以支付溢價，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) 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，則貴集團須按貸款人的選擇，悉數償還貸款連同贖回溢價，加上年息差，藉此向財務機構提供協定年度回報；及
- (iv) 抵押：貸款以貴集團若干子公司的股本權益及土地使用權、鑫鑫於恒大的股份以及鑫鑫和許先生提供的擔保作抵押。

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日，貴集團的借款分別人民幣1,377,388,000元、人民幣1,438,255,000元、人民幣2,044,312,000元及人民幣6,605,151,000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：

	6個月或以下	6至12個月	1至5年
	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2007年9月30日	2,924,831	2,843,920	221,810
於2006年12月31日	751,950	462,700	211,071
於2005年12月31日	144,304	497,792	—
於2004年12月31日	256,359	763,334	—
計入流動負債的借款：			
於2007年9月30日	505,900	330,500	—
於2006年12月31日	161,069	668,593	—
於2005年12月31日	137,570	658,589	—
於2004年12月31日	120,550	237,145	—

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	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	200,000	317,792	182,700	1,710,080
2至5年	819,693	324,304	1,031,950	4,058,671
一名有關連人士借款：				
1至2年	—	—	211,071	221,810
	<u>1,019,693</u>	<u>642,096</u>	<u>1,425,721</u>	<u>5,990,561</u>

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日的實際利率如下：

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
銀行借款	<u>5.92厘</u>	<u>5.99厘</u>	<u>6.19厘</u>	<u>7.4厘</u>

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面值	1,019,693	642,096	1,425,721	5,990,561
公平值	909,569	579,381	1,209,399	5,458,177

公平值採用以於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日分別為5.92%、5.99%、6.19%及7.4%的加權平均借款比率為基準的比率貼現現金流量計算。

18. 可換股優先股及內含金融衍生工具

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抵押。

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的基制計算。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股份，或鑫鑫可向金融投資者轉讓額外股份，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金融衍生工具如下：

- (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。

期內收取的利息按實際利率約18.61厘計算。

- (ii) 內含金融衍生工具包括：

- 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，且以單一複合衍生工具確認。

戴德梁行有限公司及Real Actuarial Consulting Limited於2008年1月12日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9月30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	—	—	—
到期時限	5年	4.9年	4.2年
波幅	35%	35%	35%

附註：

- (a) 所採納無風險利率與於2006年11月30日至2007年9月3日期間的美國5年國庫收益率相若。
- (b) 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，釐定內含衍生工具公平值時採用零股息率。
- (c) 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。

(d) 按 貴公司董事所表示，合資格首次公開發售的最早時間為2008年3月31日。

計算內含金融衍生工具公平值時採用的變數及假設以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	內含金融衍生工具	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	<u>2,830,322</u>	<u>294,232</u>	<u>3,124,554</u>
於2007年1月1日	2,830,322	294,232	3,124,554
匯兌收益	(115,954)	(21,260)	(137,214)
已收取利息	386,332	—	386,332
公平值變動	—	511,631	511,631
於2007年9月30日	<u>3,100,700</u>	<u>784,603</u>	<u>3,885,303</u>

19. 遞延所得稅－貴集團

倘出現可依法執行的權利將流動稅項資產抵銷流動稅項負債，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。貴集團於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日有關遞延稅項資產及負債的抵銷金額如下：

	於2007年			
	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將於超過12個月後收回的				
遞延所得稅資產	(8,183)	(13,244)	(19,957)	(56,534)
將於超過12個月後收回的				
遞延所得稅負債	256,360	290,960	422,762	422,793
	<u>248,177</u>	<u>277,716</u>	<u>402,805</u>	<u>366,259</u>

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
年／期初	284,081	248,177	277,716	277,716	402,805
於綜合收益表確認					
(附註26)	(35,904)	29,539	125,089	84,855	(36,546)
年／期終	<u>248,177</u>	<u>277,716</u>	<u>402,805</u>	<u>362,571</u>	<u>366,259</u>

截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2006年及2007年9月30日止9個月的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		
於2004年1月1日	(1,649)	—		(1,649)
計入綜合收益表	(25,170)	(8,183)		(33,353)
於2004年12月31日	(26,819)	(8,183)		(35,002)
計入綜合收益表	(11,722)	(5,061)		(16,783)
於2005年12月31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)
扣自／(計入)綜合收益表	5,248	(36,577)		(31,329)
於2007年9月30日	(4,553)	(56,534)		(61,087)
未經審核				
於2006年1月1日	(38,541)	(13,244)		(51,785)
扣自／(計入)綜合收益表	23,203	(5,536)		17,667
於2006年9月30日	(15,338)	(18,780)		(34,118)

遞延所得稅資產乃於可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

	確認 銷售及有關 銷售成本的 暫時差額		確認 投資物業 公平值收益 的暫時差額	總計
	人民幣千元	土地 使用權增值 人民幣千元	人民幣千元	
於2004年1月1日	8,686	232,678	44,366	285,730
(計入)／扣自綜合收益表	(8,686)	(3,934)	10,069	(2,551)
於2004年12月31日	—	228,744	54,435	283,179
(計入)／扣自綜合收益表	—	(3,934)	50,256	46,322
於2005年12月31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	—	(72,681)	67,464	(5,217)
於2007年9月30日	—	151,373	275,973	427,346
未經審核				
於2006年1月31日	—	224,810	104,691	329,501
(計入)／扣自綜合收益表	—	(628)	67,816	67,188
於2006年9月30日	—	224,182	172,507	396,689

20. 應付貿易賬款及其他應付款項以及客戶墊款－貴集團

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	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	691,420	657,040	265,185	901,305
其他應付款項:	828,672	589,946	555,336	664,793
－有關連人士(附註34(d))	263,405	148,088	—	7,393
－第三方	565,267	441,858	555,336	657,400
應計費用	21,327	25,333	12,266	18,767
客戶墊款	1,012,933	1,660,628	1,472,096	907,306
其他應繳稅項	5,008	19,808	24,294	17,070
	<u>2,559,360</u>	<u>2,952,755</u>	<u>2,329,177</u>	<u>2,509,241</u>

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	198,727	357,917	251,668	529,105
90天以上及180天以內	205,928	196,080	8,599	355,031
180天以上及365天以內	69,048	51,981	1,917	15,892
365天以上	217,717	51,062	3,001	1,277
	<u>691,420</u>	<u>657,040</u>	<u>265,185</u>	<u>901,305</u>

21. 其他收益

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
利息收入	1,032	911	6,846	3,194	8,982
沒收客戶訂金	3,773	3,072	2,975	954	2,740
出售一家子公司部分權益的 收益(附註(a))	—	—	—	—	760,382
出售可供出售投資 的收益	—	—	10,800	—	—
其他	442	624	5,283	14	83
	<u>5,247</u>	<u>4,607</u>	<u>25,904</u>	<u>4,162</u>	<u>772,187</u>

(a) 於2007年9月，安基(BVI)有限公司以代價130,000,000美元(相當於人民幣976,404,000元)向第三方出售雅立集團有限公司及其子公司的40%股本權益。

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開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
營業稅及其他徵稅	82,523	78,771	110,993	77,720	127,964
員工成本－不包括董事酬金 (附註23)	51,434	70,016	99,997	61,641	110,405
廣告成本	81,702	56,223	49,216	28,882	57,448
折舊	7,023	9,140	9,429	6,607	10,154
攤銷土地使用權	22,266	19,382	7,953	6,382	12,510
已售物業成本	1,013,483	950,056	1,381,354	855,015	1,196,063
核數師酬金	111	499	519	464	404
向政府慈善團體捐獻 (包括在其他經營 開支中)	14,348	3,933	6,147	6,027	12,709

營業稅

貴集團於中國成立的公司須按下列稅率就收入繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
物業建設及裝修	3%
物業管理	5%

23. 員工成本－不包括董事酬金

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
工資及薪酬	49,674	65,558	92,325	57,311	103,041
退休金成本－法定退休金 (附註30)	1,111	1,701	3,035	1,599	2,736
員工福利	237	1,909	2,858	1,700	2,382
醫療福利	311	459	1,406	761	1,800
其他津貼及福利	101	389	373	270	446
	51,434	70,016	99,997	61,641	110,405

24. 董事及5名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

截至2004年12月31日止年度並沒有向 貴公司董事支付酬金。

截至2005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
許先生	—	—	—	—
林曉暉先生	—	83	—	83
吳健梅女士	—	25	—	25
	—	108	—	108

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
許先生	—	—	—	—
林曉暉先生	—	131	2	133
黃賢貴先生	—	51	2	53
吳健梅女士	—	346	—	346
	—	528	4	532

截至2007年9月30日止9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
許先生	—	—	—	—
林曉暉先生	—	302	4	306
黃賢貴先生	—	79	3	82
吳健梅女士	—	185	5	190
	—	566	12	578

截至2006年9月30日止9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)
許先生	—	—	—	—
林曉暉先生	—	98	2	100
黃賢貴先生	—	26	2	28
吳健梅女士	—	256	—	256
	—	380	4	384

截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2006年及2007年9月30日止9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2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2006年及2007年9月30日止9個月，貴公司5名最高薪人士當中沒有一名是董事。於截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2006年及2007年9月30日止9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9月30日止9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 ...	878	1,513	3,135	2,196	6,439
退休計劃供款	5	12	6	5	15
	883	1,525	3,141	2,201	6,454

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9個月	
	2004年	2005年	2006年	2006年	2007年
零至人民幣1,000,000元 ..	5	5	5	5	3
人民幣1,000,000元至 人民幣2,000,000元	—	—	—	—	—
人民幣2,000,000元至 人民幣3,000,000元	—	—	—	—	2

(c) 於截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2006年及2007年9月30日止9個月，貴集團的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9月30日止9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
匯兌收益	—	—	26,032	28,413	105,131
利息開支：					
— 須於5年內悉數償還 的銀行借款	(78,328)	(78,470)	(154,202)	(101,177)	(130,956)
— 可換股優先股的 負債部分	—	—	(45,715)	—	(386,332)
減：資本化利息	78,328	78,470	118,076	101,177	421,120
	—	—	(81,841)	—	(96,168)
	—	—	(55,809)	28,413	8,963

26. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
即期所得稅					
— 香港利得稅	—	—	—	—	—
— 中國企業所得稅	81,142	50,764	75,540	44,529	220,165
— 中國土地增值稅	57,135	49,653	64,445	46,401	135,004
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅 (附註19)	(35,904)	29,539	125,089	84,855	(36,546)
	102,373	129,956	265,074	175,785	318,623

貴集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用 貴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9月30日止9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
除所得稅前利潤	181,005	315,500	590,533	477,773	1,320,503
按中國企業					
所得稅率計算	51,634	76,504	166,714	135,525	425,134
稅率變動的影響	—	—	—	—	(145,736)
就中國企業所得稅 而言的可扣減中國					
土地增值稅	(18,855)	(16,385)	(21,267)	(15,312)	(44,551)
毋須課稅收入(附註(a)) .	—	—	—	—	(250,926)
不可扣稅開支	12,459	20,184	55,182	9,171	199,698
中國企業所得稅	45,238	80,303	200,629	129,384	183,619
中國土地增值稅	57,135	49,653	64,445	46,401	135,004
稅項	102,373	129,956	265,074	175,785	318,623

附註(a)：截至2007年9月30日止9個月的毋須課稅收入指於相關地區毋須繳付所得稅的出售收益約人民幣760,382,000元(附註21)。

截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2006年及2007年9月30日止9個月，加權平均適用稅率分別為29%、24%、28%、28%及32%。

香港利得稅

由於相關期間內並沒有在香港經營業務，故並沒有作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

根據廣州市國家稅務局刊發的通知，貴集團旗下若干房地產公司的企業所得稅按照2005年12月31日前的物業預售所得款項計算，稅率介乎2.5%至3.0%之間。該等稅務優惠於2005年12月31日終止。從2006年1月1日起至2007年9月30日止，貴集團旗下房地產開發公司的適用企業所得稅率為33%。

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負債清償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9月30日止9個月的所得稅開支錄得進賬人民幣145,736,000元。於財務資料獲批准刊發當日，尚未頒布新企業所得稅法的實施詳情及有關適用所得稅率的特定條文、應課稅收入的計算方法以及特定稅務優惠措施，且尚未澄清從2008年起及往後期間的相關過渡條文。

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

基於重組及上文附註1所披露財務資料的編製基準，就本報告而言，每股盈利資料意義不大，故此並無呈列。

28. 股息

截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截止2006年及2007年9月30日止9個月，貴集團各公司向彼等當時權益持有人宣派的股息載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
股息	—	—	493,518	493,518	—

貴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. 經營活動所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
年度／期間利潤	78,632	185,544	325,459	301,988	1,001,880
就以下各項調整：					
所得稅開支	102,373	129,956	265,074	175,785	318,623
利息收入	(1,032)	(911)	(6,846)	(3,194)	(8,982)
利息開支	—	—	81,841	—	96,168
匯兌收益	—	—	(26,032)	(28,413)	(105,131)
出售一家子公司					
部分權益的收益	—	—	—	—	(760,382)
出售可供出售投資的收益	—	—	(10,800)	—	—
折舊	7,023	9,140	9,429	6,607	10,154
投資物業的公平值收益	(32,377)	(154,874)	(300,103)	(201,064)	(482,093)
出售物業及設備的虧損 (附註a)	39	641	5,736	530	2,881
內含金融衍生工具的 公平值變動	—	—	2,515	—	511,631
營運資金變動：					
在建物業及					
持作出售竣工物業 ..	(159,994)	(329,590)	(115,213)	(216,845)	(678,634)
土地使用權	(587,254)	246,313	4,317	148,363	(1,663,672)
受限制現金	57,742	(83,470)	125,145	45,255	(553,674)
應收貿易賬款及					
其他應收款項	272,962	(242,732)	(1,317,852)	(79,375)	(2,172,856)
應付貿易賬款及					
其他應付款項	741,040	508,711	(466,446)	(291,339)	160,143
經營業務所得／ (所用)現金	<u>479,154</u>	<u>268,728</u>	<u>(1,423,776)</u>	<u>(141,702)</u>	<u>(4,323,944)</u>

(a) 截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2006年及2007年9月30日止9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。

30. 退休金——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9月30日止9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
計劃供款總額	1,111	1,701	3,035	1,599	2,736

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

貴集團於有關期間結束時有以下財務擔保：

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關 貴集團物業單位若干 買家按揭融資的擔保	622,575	981,742	1,073,910	1,169,290

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。

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：

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	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	1,495	2,782	5,574	14,731
超過1年但不超過5年	1,132	5,412	4,955	49,585
超過5年	1,050	931	812	10,660
	3,677	9,125	11,341	74,976

(b) 房地產開發開支承擔

	於2007年12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	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	2,051,718	1,300,136	1,720,171	3,004,986

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，該公司為建築公司，主要業務為向貴集團房地產開發企業提供建築服務。於2007年1月1日至2007年9月30日止期間，所收購業務向貴集團貢獻收入人民幣12,592,000元及純利人民幣1,012,000元。

所收購資產淨值和商譽詳情如下：

	人民幣千元
已付現金收購代價	41,348
所收購資產淨值的公平值	(41,348)
商譽	—

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
	人民幣千元	人民幣千元
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
於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) 名稱及與有關連人士的關係**

姓名／名稱	關係
許家印先生(「許先生」)	本公司的控股股東兼董事
廣州恒大實業集團有限公司	由許先生控制
茂名恒大鋼鐵集團有限公司 (附註i)	由許先生控制
茂名恒大鋼鐵銷售有限公司 (附註i)	由許先生控制

姓名／名稱	關係
茂名恒大貿易有限公司 (附註i)	由許先生控制
茂名恒鑫經濟技術諮詢有限公司 (附註i) ..	由許先生控制
茂名恒大物流有限公司 (附註i)	由許先生控制
廣州花都綠景房地產開發有限公司 (附註i)	由許先生控制
廣州恒遠物業發展有限公司 (附註i)	由許先生控制
恒大物業廣州有限公司 (附註i)	由許先生控制
廣州市恒大影視文化有限公司	由許先生控制
廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司	由許先生控制
恒大科技大學附中	由許先生控制
廣東恒大華南物流中心有限公司	由許先生控制
金碧巨星歌舞團	由許先生控制

- (i) 由許先生所持有這些公司的權利及權益已於2006年出售予獨立第三方，其後，這些公司不再是 貴集團的有關連人士。

(b) 有關連人士交易

截至2004年、2005年及2006年12月31日止年度以及截至2006年及2007年9月30日止9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9月30日止9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
購買建築材料 (附註(i))：					
茂名恒大鋼鐵集團 有限公司	—	26,930	4,049	—	—
租金收入 (附註(i))：					
廣州市金碧大世界 飲食娛樂 有限公司	3,200	3,600	3,000	2,250	4,242

- (i) 購買原材料及租金乃根據相關協議的條款收取。董事認為，有關價格乃參考指定年度市價後釐定。

貴公司董事認為，上述有關連人士交易按貴集團與相關有關連人士雙互磋商協定的條款在日常業務中進行。

於2005年12月31日，有關連人士的土地使用權及投資物業已抵押予銀行，作為貴集團為數人民幣360,430,000元銀行借款的抵押。於2004年及2006年12月31日以及2007年9月30日，並沒有向銀行抵押有關連人士的資產，作為貴集團銀行借款的抵押。此外，有關連人士並沒有就貴集團分別於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日的銀行借款提供公司擔保。

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度			截至9月30日止9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
薪金及其他短期 僱員福利	837	1,316	3,005	1,857	6,989
退休計劃供款	6	14	21	14	43
	843	1,330	3,026	1,871	7,032

(d) 有關連人士結餘

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9月30日，貴集團曾與有關連人士進行以下重大貿易及有以下非貿易結餘：

	於2007年12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收有關連人士款項				
計入應收貿易賬款：				
茂名恒大鋼鐵集團有限公司 ..	—	5,895	—	—
計入其他應收款項 (附註(i))：				
貴公司一名董事 (附註(ii))	11,010	9,061	—	—
鑫鑫(BVI)有限公司				
(附註(iii))	—	—	125,000	125,000
廣州恒大實業集團有限公司 ..	1,219,009	1,641,833	—	—
茂名恒大鋼鐵銷售有限公司 ..	514,648	155,304	—	—
恒大科技大學附中	43,659	46,136	—	—
廣州花都綠景房地產				
開發有限公司	5,190	5,335	—	—
其他	8,080	15,062	—	—
	1,801,596	1,872,731	125,000	125,000
	1,801,596	1,878,626	125,000	125,000
	於2007年12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款項的應付				
有關連人士款項 (附註(i))：				
廣州恒大實業集團有限公司 ..	244,118	72,564	—	—
茂名恒大鋼鐵集團有限公司 ..	—	42,956	—	—
貴公司一名董事 (附註(iii)) ...	—	—	—	7,393
其他	19,287	32,568	—	—
	263,405	148,088	—	7,393

(i) 應收／應付有關連人士款項為無抵押、免息、沒有固定還款期，且屬現金墊款性質。

(ii) 根據香港公司條例第161B條披露的應收 貴公司董事款項詳情如下：

董事姓名	未償還最高金額							
	截至12月31日止年度			於2007年	截至12月31日止年度			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日	2004年	2005年	2006年	9月30日
	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
許先生	11,010	9,061	—	—	11,653	23,600	9,061	—

(iii) 應收鑫鑫(BVI)有限公司的款項已為附註36(vii)所述發行 貴公司800,000,000股普通股產生的 貴公司股份溢為價中撥付的股息抵銷。 貴集團已於2007年12月償還應付 貴公司董事款項人民幣7,393,000元。

(e) 一名有關連人士借款

於2004年、2005年及2006年12月31日以及2007年9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：

	於12月31日			於2007年
	2004年	2005年	2006年	9月30日
	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17(a))	—	—	211,071	221,810

將於 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司上市前清還貸款。

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2007年9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	1	—	(1)	—
其他(負債)／資產淨額	(815,257)	1,573,511	—	758,254
資產淨值	<u>(815,256)</u>	<u>1,573,511</u>	(1)	<u>758,254</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	(940,256)	2,051,852	—	1,111,596
其他儲備	—	286,471	—	286,471
少數股東權益	—	221,661	—	221,661
	<u>(815,256)</u>	<u>1,573,511</u>	(1)	<u>758,254</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	69,540	(577,874)	—	(508,334)
資產淨值	<u>69,541</u>	<u>(577,874)</u>	(1)	<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>	(1)	<u>(508,334)</u>

於2005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	—	—	—	—
其他資產	—	1,268,252	—	1,268,252
資產淨值	<u>—</u>	<u>1,268,252</u>	—	<u>1,268,252</u>
股本	—	829,812	(829,812)	—
合併儲備	—	—	829,812	829,812
保留盈利	—	285,867	—	285,867
其他儲備	—	152,573	—	152,573
	<u>—</u>	<u>1,268,252</u>	—	<u>1,268,252</u>

於2004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	—	—	—	—
其他資產	—	1,022,570	—	1,022,570
資產淨值	<u>—</u>	<u>1,022,570</u>	—	<u>1,022,570</u>
股本	—	769,674	(769,674)	—
合併儲備	—	—	769,674	769,674
保留盈利	—	182,260	—	182,260
其他儲備	—	70,636	—	70,636
	<u>—</u>	<u>1,022,570</u>	—	<u>1,022,570</u>

36. 結算日後事項

- (i) 於2007年12月11日，貴公司與金融投資者訂立協議。據此，貴公司已購回及註銷800,000,000股優先股，總代價為4億美元。購回以與金融投資者向鑫鑫借出者金額相同的貸款撥付，該筆貸款由鑫鑫注入貴公司，以認購貴公司800,000,000股新發行普通股。鑫鑫亦已向金融投資者有條件轉讓其於貴公司合共33.24%的權益（可予調整及須待落實）。貴公司就鑫鑫履行償還貸款的責任提供擔保。由於進行上述交易，可換股優先股的負債部分及內含金融衍生工具合共約人民幣3,970百萬元已終止確認，同時確認財務擔保負債人民幣23百萬元、股本加溢價人民幣2,933百萬元及資本儲備人民幣1,014

百萬元。可轉換優先股的內含金融衍生工具和財務擔保的公平值由戴德梁行有限公司及 Real Actuarial Consulting Limited 共同評估。財務擔保的估值採用違約可能性模式進行，當中計及信用價差和金融投資者於 貴集團資產不足以償還責任時行使違約選擇權的可能性。所採用的違約可能性模式屬於毛頓內部模式 (Merton's Internal Model)，是就私人公司的財務擔保進行評估普遍採用的一種模式。該模式按照 貴集團資產相對負債的規模，以及 貴集團的資產增長率和資產波幅，計算金融投資者持有的內含認沽期權價值。

- (ii) 於2007年10日， 貴集團與兩名獨立第三方（「賣家」）訂立買賣協議，以收購這兩名個別人士全資擁有的穗華投資有限公司（「穗華」）全部股本權益。穗華為投資控股公司，除持有上海穗華置業有限公司（「上海子公司」）的84%股本權益外，並沒有進行任何其他主要業務，而上海子公司擁有上海一塊土地的土地使用權。上海子公司於2002年11月22日註冊成立，實繳股本為10百萬美元。除上述土地收購外，上海子公司自其註冊成立以來並沒有進行任何重大商業交易。於2007年9月30日，有關土地賬面值達人民幣229百萬元，而土地發展開支承擔達人民幣5百萬元。

倘賣家促使獨立合資夥伴向 貴集團出售上海子公司額外16%股本權益，則總代價為人民幣14億元。倘兩名個別賣家不能出售上海子公司額外16%股本權益，則按比例調整代價，以反映已收購的實際股本權益。於2007年12月，該合資夥伴已確認向 貴集團轉讓其於上海子公司的16%股本權益。於會計師報告日期， 貴集團已支付代價3億港元，餘下代價須於合資格首次公開發售完成後，按賣家的選擇以發售價提呈發售 貴公司股份或以現金支付。倘合資格首次公開發售不能在2008年8月31日前進行，則賣家可選擇(i) 押後買賣的截止時間；或(ii) 要求 貴集團以現金支付代價餘額完成購買。倘 貴集團不能支付餘下代價，則賣家有權註銷買賣協議，在這個情況下， 貴集團的訂金將由賣家沒收。合約項下並沒有完成84%收購及16%收購的限期。於2008年1月，賣家確認，代價約人民幣900百萬元將以現金支付，而餘下未付的代價人民幣200百萬元將以 貴公司股份償付。

- (iii) 於2007年10日， 貴集團與兩名獨立第三方訂立買賣協議，以向這兩名人士收購南京漢典房地產開發有限公司（「南京漢典」）全部股本權益，總代價為人民幣569,050,000元。南京漢典於2002年7月10日註冊成立。於2007年9月30日，南京漢典的實繳股本為人民幣20,000,000元。除收購於南京市兩幅土地外，南京漢典自其註冊成立以來並沒有進行任何重大商業交易。於2007年9月30日，有關土地賬面值達人民幣229,000,000元，而房地產開發開支承擔達人民幣21,757,000元。
- (iv) 於2007年10日， 貴集團與3名獨立第三方訂立買賣協議，以向這3名個別人士收購湖南雄震投資有限公司（「湖南雄震」）全部權益，總代價為人民幣465,961,000元。湖南雄震於2003年8月7日註冊成立。於2007年9月30日，湖南雄震的實繳股本為人民幣100,000,000元。除收購於長沙市一幅土地外，湖南雄震自其註冊成立以來並沒有進行任何重大商業交易。於2007年9月30日，有關土地賬面值達人民幣91,000,000元，而房地產開發開支承擔達人民幣19,527,000元。

- (v) 於2007年10月，貴集團與獨立第三方訂立買賣協議，以向該個別人士收購南寧銀象房地產開發有限責任公司（「南寧銀象」）全部權益，總代價為人民幣373,760,000元。南寧銀象於2005年11月24日註冊成立。於2007年9月30日，南寧銀象的實繳股本為人民幣10,000,000元。除收購於南寧市11幅土地外，南寧銀象自其註冊成立以來並沒有進行任何重大商業交易。於2007年9月30日，有關土地賬面值達人民幣30,000,000元，南寧銀象並無訂立任何房地產開發開支承擔。
- (vi) 於2008年1月8日，貴集團與廣州市國有土地局就地盤面積約98,156平方米的土地訂立土地收購合同，代價約人民幣41億元。代價須於2008年8月前分2期支付。
- (vii) 於2008年1月31日，於向金融投資者贖回優先股後，但在鑫鑫向金融投資者轉讓其部分普通股前，貴公司已向其普通股股東宣派股息17,372,026美元，乃自貴公司股份溢價撥付，當中17,278,080美元（約相當於人民幣125,000,000元）由應收鑫鑫款項抵銷，而93,946美元於2008年3月向另一名普通股股東派付。

III. 結算日後財務報表

並沒有就貴公司及其子公司編製於2007年9月30日後任何期間任何經審核財務報表。此外，除本報告II節附註36(vii)披露者外，貴公司或其子公司並沒有就2007年9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
高盛（亞洲）有限責任公司
美林遠東有限公司
瑞信（香港）有限責任公司 台照

羅兵咸永道會計師事務所
香港
執業會計師
謹啟

2008年3月13日