

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本文件內。



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

致寶龍地產控股有限公司  
列位董事

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就下文第I至IV節所載寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供收錄於●。財務資料包括於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的綜合資產負債表、貴公司於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的資產負債表，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2008年及2009年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流報表，以及主要會計政策概要及其他解釋附註。

貴公司於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據於2007年9月完成的集團重組(有關詳情見下文第II節附註1「重組」一節)，貴公司已成為現時組成貴集團附屬公司的控股公司(「重組」)。

於本報告日期，貴公司於附屬公司中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註1。該等公司全部均為私人公司。貴集團旗下所有公司均採納12月31日作為其財政年度年結日。

貴集團旗下須進行審核的公司的財務報表詳情及其各自的核數師名稱載於下文第II節附註1內。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製有關期間的財務資料(「相關財務報表」)。我們已根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港審計準則審核截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表編製，而概無作出任何調整。

### 董事的責任

貴公司的董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈報相關財務報表。

就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的財務資料而言，貴公司董事須負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈報財務資料。此項責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地呈報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

就截至2008年6月30日止六個月的財務資料而言，貴公司董事負責根據下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致的會計政策編製及呈列財務資料。

### 申報會計師的責任

就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的財務資料而言，我們的責任是根據我們的查閱結果作出意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製財務資料時所使用的相關財務報表，並已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們認為必需的額外程序。

就截至2008年6月30日止六個月的財務資料而言，我們的責任是根據我們的審閱對財務資料作出結論並將結論向閣下報告。我們已根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體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之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，故不能令我們可保證我們可知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不發表審核意見。

## 意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年以及截至2009年6月30日止六個月的財務資料已真實而公平地反映貴公司於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的事務狀況與貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的事務狀況，以及貴集團在截至該等日期止各年度／期間的業績及現金流。

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

附錄一

會計師報告

I. 財務資料

(a) 綜合資產負債表

	附註	12月31日			6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備	6	24,060	125,810	226,149	241,470
土地使用權	7	39,916	38,857	38,490	37,974
投資物業	8	1,246,237	2,704,424	3,391,894	3,412,460
遞延所得稅資產	19	23,136	40,502	38,408	43,769
		<u>1,333,349</u>	<u>2,909,593</u>	<u>3,694,941</u>	<u>3,735,673</u>
<b>流動資產</b>					
土地使用權	7	688,102	674,327	1,116,746	1,157,326
開發中物業	9	243,224	829,991	1,577,230	1,737,229
持作銷售竣工物業	10	149,923	19,419	417,474	366,006
貿易及其他應收款以及預付款	11	893,372	570,695	1,408,101	1,715,917
預付稅		30,237	79,527	120,109	66,275
受限制現金	13	5,355	27,353	31,112	53,696
現金及現金等價物	14	48,528	1,162,566	205,302	272,239
		<u>2,058,741</u>	<u>3,363,878</u>	<u>4,876,074</u>	<u>5,368,688</u>
<b>總資產</b>		<u><u>3,392,090</u></u>	<u><u>6,273,471</u></u>	<u><u>8,571,015</u></u>	<u><u>9,104,361</u></u>
<b>擁有人權益</b>					
<b>貴公司權益持有人應佔資本及儲備</b>					
股本及溢價	15	—	1	26,659	26,659
儲備	16	582,258	341,983	341,983	341,983
保留盈利		137,230	707,671	1,640,329	1,970,397
		<u>719,488</u>	<u>1,049,655</u>	<u>2,008,971</u>	<u>2,339,039</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>24,811</u>	<u>35,645</u>	<u>34,501</u>	<u>33,001</u>
<b>總權益</b>		<u><u>744,299</u></u>	<u><u>1,085,300</u></u>	<u><u>2,043,472</u></u>	<u><u>2,372,040</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	12月31日			6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借貸	17	99,000	717,845	547,276	305,130
遞延所得稅負債	19	39,970	163,539	367,692	366,706
		<u>138,970</u>	<u>881,384</u>	<u>914,968</u>	<u>671,836</u>
<b>流動負債</b>					
短期借貸	17	—	—	—	20,000
長期借貸的即期部分	17	30,000	42,440	563,727	663,035
可轉換債券及有抵押票據	18(a)	—	784,424	—	—
嵌入式金融衍生工具	18(a)	—	156,082	—	—
有抵押債券及有抵押票據	18(b)	—	—	833,812	414,970
貿易及其他應付款	20	1,327,789	891,869	1,542,617	2,344,411
客戶墊款		1,086,071	2,072,615	2,267,935	2,044,620
應付股息	29	—	32,900	32,900	32,900
應付所得稅	21	64,961	326,457	371,584	540,549
		<u>2,508,821</u>	<u>4,306,787</u>	<u>5,612,575</u>	<u>6,060,485</u>
<b>總負債</b>		<u>2,647,791</u>	<u>5,188,171</u>	<u>6,527,543</u>	<u>6,732,321</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>3,392,090</u>	<u>6,273,471</u>	<u>8,571,015</u>	<u>9,104,361</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(450,080)</u>	<u>(942,909)</u>	<u>(736,501)</u>	<u>(691,797)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>883,269</u>	<u>1,966,684</u>	<u>2,958,440</u>	<u>3,043,876</u>

附錄一

會計師報告

(b) 資產負債表

	附註	12月31日		6月30日
		2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資 . . . . .	12	—	—	—
<b>流動資產</b>				
其他應收款及預付款 . . . . .	11	189,747	923,239	472,671
現金及現金等價物 . . . . .	14	785,746	—	—
		<u>975,493</u>	<u>923,239</u>	<u>472,671</u>
<b>資產總額 . . . . .</b>		<u><b>975,493</b></u>	<u><b>923,239</b></u>	<u><b>472,671</b></u>
<b>擁有人權益</b>				
<b>貴公司權益持有人應佔資本及儲備</b>				
股本及股份溢價 . . . . .	15	1	26,659	26,659
保留盈利／(累計虧損) . . . . .		53	(25,166)	(25,166)
		<u>54</u>	<u>1,493</u>	<u>1,493</u>
<b>權益總額 . . . . .</b>		<u><b>54</b></u>	<u><b>1,493</b></u>	<u><b>1,493</b></u>
<b>負債</b>				
<b>流動負債</b>				
可轉換債券及有抵押票據 . . . . .	18(a)	784,424	—	—
嵌入式金融衍生工具 . . . . .	18(a)	156,082	—	—
有抵押債券及有抵押票據 . . . . .	18(b)	—	833,812	414,970
其他應付款及應計費用 . . . . .	20	2,033	55,034	23,308
應付股息 . . . . .	29	32,900	32,900	32,900
		<u>975,439</u>	<u>921,746</u>	<u>471,178</u>
<b>負債總額 . . . . .</b>		<u><b>975,439</b></u>	<u><b>921,746</b></u>	<u><b>471,178</b></u>
<b>權益及負債總額 . . . . .</b>		<u><b>975,493</b></u>	<u><b>923,239</b></u>	<u><b>472,671</b></u>
<b>流動資產淨額 . . . . .</b>		<u><b>54</b></u>	<u><b>1,493</b></u>	<u><b>1,493</b></u>
<b>資產總額減流動負債 . . . . .</b>		<u><b>54</b></u>	<u><b>1,493</b></u>	<u><b>1,493</b></u>

附錄一

會計師報告

(c) 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
收入	5	402,756	1,025,837	1,583,766	675,109	1,294,329
銷售成本	22	(196,428)	(412,898)	(869,057)	(408,408)	(609,295)
毛利		206,328	612,939	714,709	266,701	685,034
投資物業公允值收益	8	121,121	533,035	856,040	12,000	2,400
銷售及營銷成本	22	(21,704)	(57,944)	(60,927)	(22,137)	(26,333)
行政開支	22	(52,963)	(50,846)	(140,918)	(67,203)	(75,870)
其他收益及虧損—淨額	23	—	(5,660)	(37,786)	(9,372)	472
經營利潤		252,782	1,031,524	1,331,118	179,989	585,703
嵌入式金融衍生工具公允值虧損	18	—	—	(14,834)	(14,834)	—
融資成本	26	—	(3,401)	(33,655)	(31,320)	(2,716)
除所得稅前利潤		252,782	1,028,123	1,282,629	133,835	582,987
所得稅	27	(129,741)	(421,382)	(345,313)	(79,388)	(254,419)
年度／期間利潤		123,041	606,741	937,316	54,447	328,568
其他全面收入		—	—	—	—	—
年度／期間全面收入總額		123,041	606,741	937,316	54,447	328,568
以下應佔：						
貴公司權益持有人		117,358	603,341	932,658	55,658	330,068
少數股東權益		5,683	3,400	4,658	(1,211)	(1,500)
		<u>123,041</u>	<u>606,741</u>	<u>937,316</u>	<u>54,447</u>	<u>328,568</u>
年度／期間貴公司 權益持有人應佔利潤之每股 基本及攤薄盈利(每股人民幣)	28	不適用	不適用	0.31	0.02	0.11
股息	29	—	32,900	—	—	—

(d) 綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔					
	股本及 股份溢價	儲備	保留盈利	總計	少數 股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日結餘	—	397,124	19,872	416,996	7,696	424,692
年度利潤	—	—	117,358	117,358	5,683	123,041
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
當時權益持有人向						
附屬公司注資	—	185,134	—	185,134	11,432	196,566
於2006年12月31日結餘	—	582,258	137,230	719,488	24,811	744,299
年度利潤	—	—	603,341	603,341	3,400	606,741
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
發行股份(附註15)	1	—	—	1	—	1
當時權益持有人向附屬						
公司注資	—	203,272	—	203,272	23,832	227,104
視為向貴集團當時權益						
持有人作出分派(附註16(a))	—	(443,547)	—	(443,547)	—	(443,547)
從少數股東權益收購於若干						
附屬公司的額外權益	—	—	—	—	(17,162)	(17,162)
出售一家附屬公司的部分	—	—	—	—	764	764
應付貴集團當時權益持有人						
股息(附註29)	—	—	(32,900)	(32,900)	—	(32,900)
於2007年12月31日結餘	1	341,983	707,671	1,049,655	35,645	1,085,300
年度利潤	—	—	932,658	932,658	4,658	937,316
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
發行普通股(附註15)	26,658	—	—	26,658	—	26,658
從少數股東權益收購於若干附屬公司						
的額外權益	—	—	—	—	(5,802)	(5,802)
於2008年12月31日結餘	26,659	341,983	1,640,329	2,008,971	34,501	2,043,472
期間利潤/(虧損)	—	—	330,068	330,068	(1,500)	328,568
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
於2009年6月30日結餘	26,659	341,983	1,970,397	2,339,039	33,001	2,372,040
未經審核：						
於2008年1月1日結餘	1	341,983	707,671	1,049,655	35,645	1,085,300
期間利潤/(虧損)	—	—	55,658	55,658	(1,211)	54,447
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
發行普通股	26,658	—	—	26,658	—	26,658
於2008年6月30日結餘	26,659	341,983	763,329	1,131,971	34,434	1,166,405



附錄一

會計師報告

(e) 綜合現金流報表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
<b>經營活動現金流</b>						
經營活動產生的現金 . . . . .	30	557,266	1,172,930	435,671	51,758	463,849
已付中國企業所得稅 . . . . .		(44,020)	(70,437)	(77,524)	(57,366)	(18,776)
已付中國土地增值稅 . . . . .		(13,017)	(32,536)	(56,997)	(26,892)	(19,191)
已付利息 . . . . .		(9,347)	(22,571)	(169,892)	(66,619)	(90,926)
經營活動現金流入／(流出)淨額 . . .		<u>490,882</u>	<u>1,047,386</u>	<u>131,258</u>	<u>(99,119)</u>	<u>334,956</u>
<b>投資活動現金流</b>						
從少數股東權益收購於若干 附屬公司的額外權益 . . . . .		—	(3,680)	(750)	—	—
購買物業及設備 . . . . .		(18,522)	(86,055)	(108,356)	(63,421)	(19,224)
購買投資物業 . . . . .		(300,026)	(687,147)	(323,107)	(55,867)	(15,043)
購買土地使用權 . . . . .		(565,822)	(647,325)	(988,321)	(942,172)	(29,499)
從關聯方收購物業預付款 . . . . .	34	—	—	(300,000)	—	(300,000)
給予關聯方的現金墊款 . . . . .		(464,399)	(522,329)	(174,553)	(5,814)	(89,733)
關聯方償還現金墊款 . . . . .		264,534	112,350	—	—	—
出售物業及設備所得款項 . . . . .		5	325	1,628	355	139
出售投資物業所得款項 . . . . .		—	—	43,254	—	4,447
投資活動現金流出淨額 . . . . .		<u>(1,084,230)</u>	<u>(1,833,861)</u>	<u>(1,850,205)</u>	<u>(1,066,919)</u>	<u>(448,913)</u>

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	
<b>融資活動現金流</b>						
發行股份 . . . . .	15	—	1	26,658	26,658	—
附屬公司當時權益持有人出資 . . . . .		196,566	227,104	—	—	—
發行可轉換債券及有抵押票據 的所得款項淨額 . . . . .	18(a)	—	939,138	73,456	73,456	—
償還可轉換債券及有抵押票據 以及有抵押債券及有抵押票據 . . . . .		—	—	(304,992)	—	(457,614)
專業費用付款 . . . . .		—	(7,947)	(4,587)	(3,591)	(8,251)
借貸所得款項 . . . . .		90,000	765,000	611,800	401,000	110,000
償還借貸 . . . . .		(81,000)	(133,715)	(261,984)	(118,908)	(232,838)
銀行借貸擔保按金(增加)/減少 . . . . .		—	(7,181)	3,459	(26,524)	1,189
關聯方給予的現金墊款 . . . . .		408,587	357,027	628,878	—	764,809
償還關聯方現金墊款 . . . . .		(6,003)	(232,044)	—	—	—
<b>融資活動現金流入淨額 . . . . .</b>		<b>608,150</b>	<b>1,907,383</b>	<b>772,688</b>	<b>352,091</b>	<b>177,295</b>
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>14,802</b>	<b>1,120,908</b>	<b>(946,259)</b>	<b>(813,947)</b>	<b>63,338</b>
年/期初現金及現金等價物 . . . . .	14	33,726	48,528	1,162,566	1,162,566	205,302
外幣匯率變動影響 . . . . .	23(a)	—	(6,870)	(11,005)	(9,372)	3,599
<b>年/期終現金及現金等價物 . . . . .</b>		<b>48,528</b>	<b>1,162,566</b>	<b>205,302</b>	<b>339,247</b>	<b>272,239</b>

## II. 財務資料附註

### 1. 一般資料及集團重組

#### (a) 一般資料

貴公司於2007年7月18日根據開曼群島法律第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，名為寶龍地產(開曼)控股有限公司。根據貴公司權益持有人於2008年4月1日通過的書面決議案，貴公司易名為寶龍地產控股有限公司。其註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司的主要業務為投資控股，而貴集團主要從事物業開發、物業投資、物業管理以及其他物業開發相關服務(「有關業務」)。

#### (b) 重組

於有關期間，有關業務由下列公司進行：(i)之前由澳門寶龍集團發展有限公司(「澳門寶龍集團」)及澳門長源實業(集團)有限公司(「澳門長源」)擁有的貴集團旗下公司；及(ii)在有關期間由貴公司現時最終權益持有人成立的其他貴集團旗下公司。澳門寶龍集團由許健康先生(「許先生」)、謝玉婷女士、許華琳女士、許華嵐女士、許華穎女士、許華馨女士及張子立先生分別擁有88.9%、6%、1%、1%、1%、1%及1.1%股本權益，澳門長源由黃麗真女士(許先生之配偶)、許華芳先生(許先生之子)及許華芬女士(許先生之女)分別擁有60%、30%及10%股本權益。許先生、許華芳先生及許華芬女士是貴集團的控股股東(「控股股東」)。澳門寶龍集團從事物業租賃及投資控股，而澳門長源從事投資控股。由於澳門寶龍集團及澳門長源均無從事有關業務，故重組後並不計入貴集團。

已進行了下列重組(「重組」)：

- (i) 貴公司於2007年7月18日註冊成立，由澳門寶龍集團及澳門長源的主要權益持有人全資實益擁有；
- (ii) 於2007年7月20日，貴公司成立Powerlong Real Estate (BVI) Holdings Limited(「BVI寶龍」)；
- (iii) 於2007年8月2日，BVI寶龍按1港元代價，收購寶龍地產(香港)控股有限公司(「香港寶龍」)全部權益；
- (iv) 由2007年6月至8月，寶龍集團發展有限公司(「廈門寶龍集團」)及廈門寶龍房地產發展有限公司(「廈門寶龍」)(由澳門寶龍集團擁有的兩家中國公司，主要從事投資控股業務，並不併入貴集團)向福州寶龍房地產發展有限公司(「福州寶龍」，乃澳門寶龍集團全資附屬公司)及福州寶龍的附屬公司轉讓彼等於貴集團目前旗下若干中國附屬公司持有的股本權益，代價根據各附屬公司各自的實繳資本比例釐定，合共約為人民幣437,693,000元。福州寶龍亦從澳門寶龍集團收購其於貴集團一家中國附屬公司廈門華龍物業管理有限公司(「華龍物業」)的全部股本權益，代價根據華龍物業的實繳資本釐定，約為人民幣5,854,000元。於2007年12月，人民幣437,693,000元和人民幣5,854,000元的代價乃入賬記錄為應付關聯方款項，用以對銷應收廈門寶龍集團的款項；及

附錄一

會計師報告

(v) 於2007年8月及9月，香港寶龍按象徵式代價10港元向澳門寶龍集團及澳門長源收購福州寶龍的全部權益及貴集團旗下其他中國附屬公司的權益。

貴集團旗下附屬公司於本報告日期的詳情如下：

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
<i>貴公司直接持有</i>					
Powerlong Real Estate (BVI) Holdings Limited . . . . .	英屬維京群島 2007年7月20日	100港元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
<i>貴公司間接持有</i>					
寶龍地產(香港)控股 有限公司 . . . . .	香港 2007年7月5日	1港元	100%	香港投資控股	(ii)
Wide Evolution Limited . . . . .	香港 2008年2月11日	—	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(維京)I有限公司 . . . . .	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(維京)II 有限公司 . . . . .	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(維京)III 有限公司 . . . . .	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(維京)IV 有限公司 . . . . .	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(維京)V 有限公司 . . . . .	英屬維京群島 2008年8月11日	100美元	100%	英屬維京群島 投資控股	(i)
寶龍(香港)1 有限公司 . . . . .	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(香港)2 有限公司 . . . . .	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(香港)3 有限公司 . . . . .	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(香港)4 有限公司 . . . . .	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
寶龍(香港)5 有限公司 . . . . .	香港 2008年10月3日	1港元	100%	香港投資控股	(i)
良聲有限公司 . . . . .	香港 2009年3月27日	10,000港元	100%	香港國際貿易、 物流管理及顧問	(i)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
廈門華龍物業管理 有限公司 . . . . .	中國 1993年4月14日	人民幣 5,853,600元	100%	中國物業管理	(ii)
廈門百潤房地產顧問 有限公司 . . . . .	中國 2000年5月31日	人民幣 1,000,000元	71%	中國物業管理	(ii)
廈門寶龍裝飾設計工程 有限公司 . . . . .	中國 2001年3月21日	人民幣 10,000,000元	100%	中國物業裝飾 及設計	(ii)
晉江長源房地產發展 有限公司 . . . . .	中國 2001年11月15日	24,000,000 港元	100%	中國物業開發	(ii)
福州寶龍房地產發展 有限公司 . . . . .	中國 2003年10月21日	8,000,000美元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
廈門寶龍設計諮詢 有限公司 . . . . .	中國 2003年11月21日	人民幣 500,000元	80%	中國物業裝飾 及設計	(ii)
泉州市寶華房地產發展 有限公司 . . . . .	中國 2004年2月23日	人民幣 38,000,000元	100%	中國物業開發	(ii)
蘇州寶龍房地產發展 有限公司 . . . . .	中國 2004年8月5日	10,000,000 美元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
鄭州寶龍置業發展 有限公司 . . . . .	中國 2005年4月7日	人民幣 490,122,430元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
福州寶龍商業經營管理 有限公司 . . . . .	中國 2005年4月28日	人民幣 10,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)
山東寶龍實業發展 有限公司 . . . . .	中國 2005年6月7日	人民幣 100,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
蚌埠寶龍置業有限公司 . . .	中國 2006年2月21日	人民幣 20,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
洛陽寶龍置業發展 有限公司 . . . . .	中國 2006年3月3日	人民幣 80,000,000元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
廈門市金堅果企劃 有限公司 . . . . .	中國 2006年4月17日	人民幣 100,000元	71%	中國物業裝飾 及設計	(ii)
寶龍集團(青島)置業 發展有限公司 . . . . .	中國 2006年7月13日	人民幣 461,979,900元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
蘇州太倉寶龍大酒店 有限公司 . . . . .	中國 2006年8月29日	人民幣 80,000,000元	100%	中國酒店經營	(ii)
太倉寶華物業管理 有限公司 . . . . .	中國 2006年10月9日	人民幣 500,000元	100%	中國物業管理	(ii)
無錫寶龍房地產發展 有限公司 . . . . .	中國 2006年11月1日	15,000,000 美元	80%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
無錫玉祁寶龍置業 有限公司 . . . . .	中國 2007年2月27日	15,000,000 美元	100%	中國物業開發及 物業投資	(ii)
泰安華龍商業物業管理 有限公司 . . . . .	中國 2007年4月5日	人民幣 3,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)
廈門原作建築設計諮詢 有限公司 . . . . .	中國 2007年6月25日	人民幣 100,000元	71%	中國物業裝飾 及設計	(ii)
廈門華龍商業地產管理 有限公司 . . . . .	中國 2007年6月29日	人民幣 5,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)
蚌埠寶龍商業物業管理 有限公司 . . . . .	中國 2007年7月12日	人民幣500,000元	100%	中國物業管理	(ii)
河南華龍商業地產管理 有限公司 . . . . .	中國 2007年9月30日	人民幣 1,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
鄭州寶龍商業物業管理 有限公司.....	中國 2007年10月16日	人民幣 500,000元	100%	中國物業管理	(ii)
廈門寶龍地產管理 有限公司.....	中國 2007年10月16日	5,000,000港元	100%	中國物業管理	(ii)
青島寶龍房地產發展 有限公司.....	中國 2007年11月21日	22,500,000美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
宿遷寶龍置業發展 有限公司.....	中國 2007年12月10日	人民幣 80,000,000元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
煙台寶龍體育置業 有限公司.....	中國 2007年12月19日	9,800,000美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
新鄉寶龍置業發展 有限公司.....	中國 2007年12月25日	23,388,670 美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
廈門聯商物流 有限公司.....	中國 2008年1月24日	16,000,000美元	100%	中國物流管理	(ii)
武夷山寶龍置業發展 有限公司.....	中國 2008年1月29日	292,821美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)
青島寶龍商業物業 管理有限公司.....	中國 2008年2月25日	人民幣 4,000,000元	100%	中國物業管理	(ii)
無錫寶龍商業物業 管理有限公司.....	中國 2008年4月8日	人民幣 500,000元	100%	中國物業管理	(iii)
鹽城寶龍置業發展 有限公司.....	中國 2008年5月13日	29,800,000美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(ii)

附錄一

會計師報告

名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 實繳資本 的賬面值	應佔股本 權益 百分比	主要業務及 經營地點	附註
常州寶龍置業發展 有限公司 . . . . .	中國 2008年6月30日	49,567,907美元	100%	中國物業開發 及物業投資	(iii)
泰安寶龍大酒店有限公司 . . . . .	中國 2009年6月5日	—	100%	中國酒店經營	(iii)

附註：

- (i) 由於無法定審核規定，該等附屬公司概無編製法定經審核財務報表。
- (ii) 以下附屬公司已編製截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度的法定財務報表。

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
Powerlong Real Estate (Hong Kong) Holdings Limited . . . . .	不適用	不適用	羅兵咸永道 會計師事務所
廈門華龍物業管理 有限公司 . . . . .	廈門中會建會計師 事務所有限公司	廈門永大會計師事務所 有限公司	廈門永大會計師 事務所有限公司
廈門百潤房地產顧問 有限公司 . . . . .	廈門永大會計師事務所 有限公司	廈門永大會計師事務所 有限公司	廈門中匯瑞豐會計師 事務所有限公司
廈門寶龍裝飾設計工程 有限公司 . . . . .	廈門中會建會計師事務所 有限公司	廈門永大會計師事務所 有限公司	廈門中匯瑞豐會計師 事務所有限公司
晉江長源房地產發展 有限公司 . . . . .	晉江德誠有限責任 會計師事務所	廈門晟遠會計師事務所 有限公司	晉江德誠有限責任 會計師事務所
福州寶龍房地產發展 有限公司 . . . . .	福雲會計師事務所	福建華茂會計師事務所 有限公司福清分公司	福州華強會計師事務所 有限責任公司



附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
廈門寶龍設計諮詢有限公司 . . . . .	廈門中會建會計師事務所有限公司	廈門永大會計師事務所有限公司	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
泉州市寶華房地產發展有限公司 . . . . .	晉江德誠有限責任會計師事務所	廈門晟遠會計師事務所有限公司	晉江德誠有限責任會計師事務所
蘇州寶龍房地產發展有限公司 . . . . .	廈門銀興會計師事務所有限公司	廈門晟遠會計師事務所有限公司	廈門大譽會計師事務所有限公司
鄭州寶龍置業發展有限公司 . . . . .	河南中瑞會計師事務所有限責任公司	河南普天會計師事務所有限公司	河南普天會計師事務所有限公司
福州寶龍商業經營管理有限公司 . . . . .	不適用	福州百鴻聯合會計師事務所	福州東祥會計師事務所有限責任公司
山東寶龍實業發展有限公司 . . . . .	天津中審聯會計師事務所山東華嶽分所	天津中審聯有限責任會計師事務所	泰安眾誠有限責任會計師事務所
蚌埠寶龍置業有限公司 . . . . .	安徽華宇會計師事務所	安徽華宇會計師事務所	安徽華宇會計師事務所
洛陽寶龍置業發展有限公司 . . . . .	不適用	河南匯通會計師事務所	河南匯通會計師事務所
廈門市金堅果企劃有限公司 . . . . .	不適用	廈門嘉泓會計師事務所	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
寶龍集團(青島)置業發展有限公司 . . . . .	青島信永達會計師事務所有限責任公司	青島振青會計師事務所有限公司	青島振青會計師事務所有限公司
蘇州太倉寶龍大酒店有限公司 . . . . .	廈門欣洲會計師事務所有限公司	廈門晟遠會計師事務所有限公司	廈門大譽會計師事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
太倉寶華物業管理有限公司 . . . . .	廈門銀興會計師事務所有限公司	廈門晟遠會計師事務所有限公司	蘇州立德會計師事務所
無錫寶龍房地產發展有限公司 . . . . .	無錫金達信會計師事務所有限公司	無錫金達信會計師事務所有限公司	無錫金達信會計師事務所有限公司
無錫玉祁寶龍置業有限公司 . . . . .	不適用	江蘇恒新會計師事務所有限公司	無錫金達信會計師事務所有限公司
泰安寶龍商業物業管理有限公司 . . . . .	不適用	天津中審聯有限責任會計師事務所	泰安眾誠有限責任會計師事務所
廈門原作建築設計諮詢有限公司 . . . . .	不適用	廈門晟遠會計師事務所有限公司	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
廈門華龍商業地產管理有限公司 . . . . .	不適用	廈門永大會計師事務所有限公司	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
蚌埠寶龍商業物業管理有限公司 . . . . .	不適用	安徽華宇會計師事務所	安徽華宇會計師事務所
河南華龍商業地產管理有限公司 . . . . .	不適用	河南匯通會計師事務所	河南匯通會計師事務所
鄭州寶龍商業物業管理有限公司 . . . . .	不適用	河南普天會計師事務所有限公司	河南普天會計師事務所有限公司
廈門寶龍地產管理有限公司 . . . . .	不適用	廈門晟遠會計師事務所有限公司	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
青島寶龍房地產發展有限公司	不適用	不適用	青島振青會計師事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	2006年度	2007年度	2008年度
宿遷寶龍置業發展有限公司 . . . . .	不適用	不適用	宿遷公興會計師事務所有限公司
煙台寶龍體育置業有限公司 . . . . .	不適用	不適用	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
新鄉寶龍置業發展有限公司 . . . . .	不適用	不適用	河南普天會計師事務所有限公司
廈門聯商物流有限公司 . . . . .	不適用	不適用	廈門中匯瑞豐會計師事務所有限公司
武夷山寶龍置業發展有限公司 . . . . .	不適用	不適用	廈門欣州會計師事務所有限公司
青島寶龍商業物業管理有限公司 . . . . .	不適用	不適用	青島振青會計師事務所有限公司
鹽城寶龍置業發展有限公司 . . . . .	不適用	不適用	江蘇正中會計師事務所有限公司

(iii) 由於直至2008年12月31日尚未開展業務，故該等附屬公司概無編製法定經審核財務報表。

由於該等公司之英文名稱尚未登記或不存在，故此等財務資料所載若干公司之名稱乃管理層盡力翻譯該等公司中文名稱所得出。

## 2. 重大會計政策概要

下文載有編製財務資料所採用的主要會計政策。該等政策已於有關期間內貫徹採用。

### (a) 編製基準

貴集團於有關期間的財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「合併受共同控制公司之合併會計法」以合併會計法原則編製。

財務資料乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就投資物業及嵌入式金融衍生工具（按公允值列賬）的重估予以修訂。

按照香港財務報告準則編製財務資料要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用貴集團的會計政策時作出判斷。涉及需要較高程度的判斷或較為複雜的範疇，或涉及對財務資料屬重大的假設和估計的範疇，在下文附註4中披露。

以下已頒佈的新準則、準則修訂及詮釋必須在2009年7月1日或之後開始的會計期間採用，而貴集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」（於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效）。該修訂要求非控股權益（即少數股東權益）在綜合財務狀況報表中呈報為權益，獨立於母公司擁有人權益。全面收入總額必須為母公司擁有人及非控股權益分佔，即使由此引致非控股權益出現結餘赤字。母公司於附屬公司的擁有權權益出現不會引致失去控股權的變動者於權益入賬。當失去附屬公司的控股權時，前附屬公司的資產及負債以及相關權益部分均終止確認。任何收益或虧損於收益表確認。任何保留在前附屬公司的投資按其於失去控股權當日的公允值計量。貴集團將由2010年1月1日起應用香港會計準則第27號（經修訂）。
- 香港財務報告準則第1號（修訂本）「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」（於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效）。經修訂準則允許初次採納者在獨立財務報表中計量於附屬公司、共同控制實體及聯營公司之初步投資成本時，遵循過往會計原則以公允值或賬面值作為成本入賬。此修訂亦在香港會計準則第27號中取消成本法之定義，改以在投資者之獨立財務報表中將股息呈報為收入之規定取代。貴公司將自2010年1月1日起於其獨立財務報表採用香港會計準則第27號（修訂本）。此修訂與貴集團無關。
- 香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」（於收購日期為2009年7月1日或之後開始的首個年度申報期間的開始之時或之後的業務合併生效）。由於純粹以合同或互控實體的合併均屬本準則範圍，而業務的定義已略作修訂，本準則的修訂可能將更多交易納入收購會計範圍。目前指有關元素「可進行」而非「予以進行及管理」。其規定代價（包括或然代價）、各項可識別資產及負債按收購日期公允值計量，惟不包括租賃及保險合同、重新獲取的權利、彌償資產以及若干須根據其他香港財務報告準則計量的資產及負債。分別為所得稅、僱員福利、以股

份為基礎的付款及持作出售非流動資產及已終止業務。任何於被收購方的非控股權益按公允價值計量或非按控股權益於被收購方的可識別資產淨額中所佔比例計量。所有收購相關成本須被支銷。貴集團將由2010年1月1日起應用香港財務報告準則第3號（經修訂）。

- 香港財務報告準則第5號（修訂本）「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」（及對香港財務報告準則第1號「首次採納」之其後修訂）（於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效）。此修訂澄清，如部分出售計劃導致失去控股權，則附屬公司之所有資產及負債均須分類為持作出售，而假若符合已終止經營業務之定義，亦須就此附屬公司作出相關披露。對香港財務報告準則第1號之其後修訂指出，此等修訂自過渡至香港財務報告準則日期起前溯採用。貴集團將自2010年1月1日起對所有部分出售附屬公司前溯應用香港財務報告準則第5號（修訂本）。
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及錯誤更正」、香港會計準則第10號「結算日後事項」、香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第34號「中期財務報告」中，有多項輕微修訂未有在上文提及。此等修訂本應不會對貴集團之財務報表構成影響，故此未有作詳細分析。
- 於2009年5月，香港會計師公會頒佈對將於2010年1月1日或其後開始的期間生效的香港財務報告準則的若干其他改進。貴集團並未提前採納該等改進。下列準則已根據該等改進作出修訂：

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流報表
香港會計準則第17號（修訂本）	租賃
香港會計準則第18號（修訂本）	收入
香港會計準則第36號（修訂本）	資產減值
香港會計準則第38號（修訂本）	無形資產
香港會計準則第39號（修訂本）	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	香港財務報告準則第2號的範圍及香港財務報告準則第3號的修訂，集團現金結算以股份為基礎的付款有關被分類為持作銷售或終止業務的非流動資產（或出售組別）的披露
香港財務報告準則第5號（修訂本）	有關分部資產資料的披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）第9號（修訂本）	重估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第16號（修訂本）	對沖海外業務淨投資

貴集團現正對該等新訂／經修訂準則、修訂本及詮釋對現有準則的影響進行評估，且並不預期採納將會對貴集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

#### (b) 涉及共同控制合併的合併會計法

財務資料載入受共同控制的被合併實體或業務之財務資料，乃猶如該等合併的實體或業務首次受控制方控制之日起合併計算。

合併的實體或業務的資產淨值按控制方方面之現有賬面值合併入賬。倘控制方仍持有權益，則不會確認任何商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值超過受共同控制公司合併入賬時之成本之差額。

綜合全面收益表包括各合併的實體或業務由所呈列之最早日期起或自合併的實體或業務首次受到共同控制之日起（以較短者為準，且不會考慮共同控制權合併入賬日期）之業績。

該等實體將採用一套統一的會計政策。所有集團內合併實體或業務間的交易、結餘及未變現交易收益將於綜合賬目時對銷。

將按合併會計法列賬的就共同控制合併產生的交易成本（包括專業費用、註冊費用、向權益持有人提交資料成本、合併原各自獨立的業務經營所產生的成本或虧損等）於產生期間確認為開支。

#### (c) 附屬公司

附屬公司指貴集團有權規管其財務及經營政策之所有實體，一般擁有其過半數表決權。於評估貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時有否可行使或可兌換之潛在表決權及其影響。附屬公司在控制權轉移至貴集團之日起全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

除了重組是作為共同控制的業務進行業務合併予以入賬外（形式與本節附註2(b)所說明的權益綜合法類同），貴集團採用收購會計法為其收購附屬公司入賬。收購成本按交換日期所獲提供資產、所發行股權金融工具及所產生或所承擔之負債之公允值，加上收購事項直接應佔成本計算。在業務合併中收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購當日之公允值計算，而不論任何少數股東權益之限度。收購成本超出貴集團分佔所收購可識別淨資產之公允值部分乃記錄為商譽。倘若收購成本低於所收購附屬公司淨資產之公允值，差額則於綜合全面收益表直接確認入賬。

貴集團現時旗下公司之間的集團內公司間交易、結餘及未變現收益均予以對銷。除非交易有證據顯示所轉讓的資產出現減值，未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已在必要情況下作出改動，以確保與貴集團所採納之政策貫徹一致。

貴公司資產負債表所載於附屬公司的投資乃按成本減去減值虧損撥備（附註2(i)）列賬。附屬公司的業績由貴公司根據已收／應收股息計算。

#### (d) 與少數股東權益的交易

貴集團的政策是將其與少數股東權益之間的交易，當作貴集團與外間人士之間的交易處理。向少數股東進行的出售而導致貴集團的收益及虧損於綜合全面收益表記賬。向少數股東權益進行購買而導致商譽，即於所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額。

#### (e) 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者負責向經營分部分配資源及評估表現，已被識別為貴公司董事會。

#### (f) 外幣換算

##### (i) 功能及呈報貨幣

貴集團旗下各公司的財務報表所包括之項目，乃按有關公司經營業務所在的主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計算。財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，貴公司的功能及呈報貨幣皆為人民幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期之當時匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損在綜合全面收益表確認。

(iii) 集團實體

擁有不同功能貨幣如與呈報貨幣的貴集團實體（各公司並無嚴重通脹的經濟體系的貨幣），其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- 貴集團實體的每份資產負債表的資產與負債均按該資產負債表的結算日的收市匯率換算；
- 貴集團實體的每份綜合全面收益表的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組成部分。

綜合賬目時，由換算境外業務投資淨額產生的匯兌差額已計入權益持有人權益內。當境外業務部分處置或出售，記錄在權益的匯兌差額將於綜合全面收益表內確認為處置收益或虧損一部分。

產生自收購一家境外實體的商譽及公允值調整，乃視為該境外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

(g) 物業及設備

物業及設備按歷史成本減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養在產生的期間內於綜合全面收益表支銷。物業及設備之折舊乃採用直線法按其估計可使用年期將成本分配至其剩餘價值計算如下：

樓宇	40年
汽車	5年
傢俬、裝置及設備	3–10年

資產剩餘價值及可使用年期將於各結算日審閱及調整（如適用）。

倘若資產之賬面值高於估計可收回金額，該資產之賬面值則會即時撇減至其可收回金額。

出售之收益及虧損乃對比所得款項與賬面值後釐定，並計入綜合全面收益表的其他收益及虧損淨額內。

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、合資格資產借貸成本及開發期間的專業費用。於完成時，有關資產會被轉撥至物業及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時減至其可收回金額。

#### (h) 投資物業

貴集團為獲得長期租金收入或資本增值或同時獲得兩者而持有，但並非由貴集團佔用的物業，分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有之土地。根據經營租賃持有之土地如符合投資物業其他定義則分類為及計入投資物業。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及資本化融資成本)計量。

在初步確認後，投資物業按公允值列賬。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為考慮中投資物業。倘公允值不可被可靠地計量，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可被釐定或建築工程竣工。公允值是根據活躍市價並經(如有需要)就特定資產的性質、區位或狀況的任何差異作出調整。倘無有關資料，貴集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流預測等其他估值方法。此等估值由獨立估值師定期進行。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公允值列賬。

投資物業之公允值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後的租賃之租金收入作出假設。

公允值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於賬目內確認。

其後的支出只會於貴集團有可能獲得與項目有關之未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量之情況下從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生之財務期間於綜合全面收益表內列作開支處理。

投資物業的公允值變動，在綜合全面收益表內確認為「投資物業公允值收益」。

倘投資物業成為業主自用，其會重新分類為物業及設備，而其於重新分類當日之公允值就會計而言會成為其成本。

倘物業及設備項目因用途變動而成為投資物業，則轉讓日期當日之賬面值與公允值之任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備之重估。然而，倘公允值收益撥回先前減值虧損，則該項收益於綜合全面收益表內確認。



**(i) 於附屬公司的投資及非金融資產減值**

擁有無限可使用年期或未能使用之資產毋須攤銷，惟最少會每年進行減值測試。須予攤銷的資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，評估有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可獨立識別現金流的最小單位（現金產生單位）分類。出現減值的非金融資產（商譽除外）於每個呈報日期檢討是否可能進行減值撥回。

**(j) 開發中物業**

開發中物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值計及預期可變現的最終價格減適用的可變動銷售開支及預期竣工成本。

物業開發成本包括建築成本、建築期間產生的土地使用權攤銷、合資格資產的借貸成本及開發期間產生的專業費用。於物業竣工時，該等物業會轉撥至持作銷售竣工物業。

除非開發中物業不會於一個正常營運週期內變現，否則有關開發中物業將列為流動資產。

**(k) 持作銷售竣工物業**

於各有關期間終仍未出售的竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價，減去進行銷售適用的估計銷售開支。

**(l) 貿易及其他應收款**

貿易及其他應收款是具有固定或可釐定之付款金額而並不在活躍市場報價的非衍生金融資產，該等資產於交易日期（即貴集團向無意交換應收款的債務人直接提供資金、產品或服務的日期）確認。貿易及其他應收款最初按公允值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計算。貿易及其他應收款的減值撥備乃於有客觀證據表明將無法按應收款的原有條款收回所有金額時確立。撥備金額為該資產的賬面值與估計未來現金流的現值（按原實際利率折現計算）間的差額。撥備金額於綜合全面收益表內確認。

貿易及其他應收款計入流動資產項下，但於結算日後12個月屆滿者則列作非流動資產。

**(m) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款、銀行的活期存款及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不包括於現金流報表所計入的現金及現金等價物。

## 附錄一

## 會計師報告

### (n) 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

### (o) 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款初步以公允值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

### (p) 借貸、有抵押債券及有抵押票據及借貸成本

借貸、有抵押債券及有抵押票據初步按公允值並扣除產生的交易成本確認。借貸、有抵押債券及有抵押票據其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於借貸、有抵押債券及有抵押票據期間內在綜合全面收益表確認。

除非貴集團有無條件權利將償還負債的期限延遲至結算日後最少12個月，否則借貸以及有抵押債券及有抵押票據一概歸類為流動負債。

為建造任何合資格資產所產生之借貸成本於建成資產及準備將資產達至可作原定用途之期間資本化。其他借貸成本於其產生期間確認為開支。

### (q) 可轉換債券及有抵押票據、嵌入式金融衍生工具以及有抵押債券及有抵押票據

貴公司發行的人民幣可轉換債券及有抵押票據可兌換貴公司的普通股並在若干情況下贖回。

倘兌換可轉換債券將不會導致在交換固定現金額或另一金融資產時交付固定數目的貴公司本身之股權金融工具，則可轉換債券合同將分為兩個組成部分：金融衍生工具部分(包括嵌入式選擇權)及債務部分(包括可轉換債券之普通負債)。

就可轉換債券及有抵押票據的發行而言，嵌入式金融衍生工具的公允值會以估值技術計算。金融衍生工具按公允值列示於資產負債表，任何公允值變動將在發生變動期間於綜合全面收益表計入或扣除。所得款項餘款被分配至可轉換債券及有抵押票據的債務部分(扣除交易成本)，並以負債列示。而債務部分隨後則按攤銷成本列示，直至兌換或贖回時註銷為止。債務部分的利息開支乃使用實際利息法於直至到期日為止期間內按照實際利率與債務計算。

如可轉換債券被兌換，金融衍生工具及債務部分的賬面值將轉入股本及股份溢價作為股份發行的代價。如可轉換債券被贖回，兩部分的已付金額與賬面值之差額將於綜合全面收益表內確認。

貴公司及債權金融工具借貸人之間有重大不同條款的交換應被計為原金融負債失效及確認新金融負債。同樣地，現有或部分金融負債的條款的重大修訂(不論是否由於債務人有財政困難)應被計為原金融負債失效及確認新金融負債。

已失效或轉讓予其他方的金融負債(或金融負債的一部分)的賬面值以及已付代價的差額，包括任何已轉讓非現金資產及已推定負債，須於綜合全面收益表內確認。

倘交換或修訂並不計為失效，所產生的任何成本或費用會調整負債的賬面值，並於已修訂負債的剩餘年內攤銷。

**(r) 即期及遞延所得稅**

即期所得稅開支是按貴集團公司經營及產生應課稅收入所在的國家／地區於結算日已制定或實質制定的稅法基礎計算。管理層定期評估有關適用稅務法規須予詮釋的情況下報稅表所呈報狀況，並在適當情況下以預期將須繳納予稅務機關之款項為基準作出撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在賬目中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初步確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於附屬公司的投資產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的撥回時間可由貴集團控制，且暫時差異在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

**(s) 僱員福利**

**(i) 僱員享有假期**

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方予確認。

**(ii) 退休金福利**

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若干界定供款退休福利計劃。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。

省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。貴集團除這些每月供款外，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」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃，該計劃乃界定供款退休計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額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，並與貴集團的基金分開持有。

貴集團的界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(iii) 終止權益

終止服務權益，於正常退休日期前終止僱用情況下，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時應付。貴集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用（沒有撤回的可能）；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止服務權益。在結算日後超過12個月到期支付的福利折現至現值。

(t) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估計。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按為履行義務所預計需要產生之支出之現值計量，計算此等現值使用之除稅前折現率能夠反映當前市場之貨幣時間價值及該責任特有之風險。時間流逝導致撥備金額之增加，確認為利息開支。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在貴集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為並不可能需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

(u) 收入確認

收入包括貴集團在日常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允值。收入在扣除折扣及對銷貴集團內部銷售後列賬。

當收入金額能夠可靠地計量及未來經濟利益可能流入實體，以及以下所述的每項貴集團活動已達到特定標準時，貴集團將確認收入。收入金額不被認為能可靠地計量，直至所有關於銷售的或然事件已經解決。貴集團的估計以過往結果為基礎，當中考慮客戶種類、交易種類及每項安排的特性。

收入確認如下：

(i) 物業銷售

物業銷售的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業已經竣工並將物業交付買家，且能合理確保有關應收款的可收回性時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期均列賬於綜合資產負債表流動負債項下。

## 附錄一

## 會計師報告

### (ii) 租金收入

經營租賃下出租物業的租金收入按租賃期採用直線法確認。

### (iii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

### (iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。倘一項應收款出現減值情況，貴集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

### (v) 建築及裝飾服務

建築及裝飾服務的所得收入於提供服務的會計期間確認乃經參考按實際提供的服務佔所提供的服務總額的比例評估的特定交易的完成。

## (v) 租賃

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。

### (i) 貴集團為非土地使用權經營租賃的承租人

根據經營租賃作出的付款(扣除收取出租人的任何優惠)，按租期以直線法於綜合全面收益表支銷。

### (ii) 貴集團為土地使用權經營租賃的承租人

貴集團支付首付款以獲得將用於開發物業的土地使用權經營租賃。土地使用權首付款及列作資產於租期內攤銷。尚未攤銷的首付款於有關物業出售時確認為銷售成本。

## (w) 股息分派

向貴集團當時的權益持有人作出的股息分派，於獲得有關集團公司的權益持有人或董事會(如適用)批准派發股息的期間確認。

## (x) 財務擔保合同

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中之財務擔保合同入賬列為融資負債。財務擔保合同初步按其公允值加收購或發出財務擔保合同之直接應佔交易成本確認入賬，惟倘有關合同乃按公允值列入收益表則除外。初步確認後，貴集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合同：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」所釐定的金額；及(ii)初步確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收入」所確認之累計攤銷。

### 3. 財務風險管理

貴集團的業務受多種財務風險影響：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集中於金融市場的不可預測性，並尋求盡量降低對貴集團的財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 財務風險因素

##### (i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣進行，但若干銷售所得款項則以其他外幣收取。於2009年6月30日，貴集團並無明顯的非人民幣資產。貴集團並無就外匯風險簽訂任何遠期外匯合約以對沖外匯風險。

##### (ii) 利率風險

除了銀行存款，貴集團並無重大計息資產。有關期間的銀行平均存款利率為0.72%，利率的任何變動被認為不會對貴集團構成重大影響。貴集團的利率變動風險主要來自長期借貸。以固定利率授出之借貸令貴集團須承受公允值利率風險。貴集團按浮動利率計息的借貸令貴集團受現金流利率風險影響。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘該等日期的銀行借貸利率在所有其他變數不變情況下上調／下調0.5%，該年度／期間的利息費用應增加／減少人民幣775,000元、人民幣1,652,000元、人民幣4,818,000元及人民幣2,871,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

貴集團並無利用任何利率掉期對沖利率風險。

##### (iii) 信貸風險

貴集團並無任何集中信貸風險。現金交易限於信貸質量良好的機構。貴集團的信貸風險存在於銀行現金、受限制現金以及貿易及其他應收款總結餘。

就銀行及金融機構而言，僅會於聲譽良好的銀行存入存款。在有關期間內應收關聯公司款項屬於向貴集團同一最終權益持有人擁有的公司作出的現金墊款，其壞賬可能性較低。物業銷售產生的貿易應收款方面，貴集團通過在物業交付前或物業交付後三個月內全數收取現金以管理信貸風險。貴集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。貴集團亦會定期審閱各個別貿易及其他應收款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充裕減值虧損。此外，貴集團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。有關擔保詳情於附註32披露。

##### (iv) 流動資金風險

貴集團管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源提供資金，其中包括短期及長期銀行貸款。由於有關業務的流動性質緣故，貴集團的財務部通過維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲取充足融資來源，來維持資金的靈活性。

附錄一

會計師報告

董事已編製2009年7月1日至2010年12月31日期間的現金流預測。此外，貴集團管理層透過若干替代計劃謀求有效管理未來現金流及降低有關經濟環境不可預測的不利變動的風險，包括調整開發進度表以確保貴集團有充裕資源撥支貴集團的項目、推行成本控制措施、就物業銷售的定價採取更靈活的方針、尋求合作開發商共同開發若干項目、透過按商業上可接納的價格出售經甄選的投資物業以產生額外現金流入，以及與交易對手方重新磋商若干合同及土地收購安排的付款條款。

下表按各結算日載列貴集團金融負債的相關到期情況。表內披露的金額為合同未折現現金流。除可轉換債券及有抵押票據以及有抵押債券及有抵押票據的結餘外，12個月內到期的結餘相等於其賬面結餘，皆因折現影響並不重大。

	1年以內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年12月31日					
銀行借貸.....	37,940	101,538	—	—	139,478
貿易及其他應付款.....	<u>1,327,789</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,327,789</u>
於2007年12月31日					
銀行借貸.....	96,731	631,913	111,523	19,947	860,114
可轉換債券及有抵押 票據.....	1,083,061	—	—	—	1,083,061
應付股息.....	32,900	—	—	—	32,900
貿易及其他應付款.....	<u>891,869</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>891,869</u>
於2008年12月31日					
銀行借貸.....	628,635	413,594	123,322	57,127	1,222,678
有抵押債券及 有抵押票據.....	943,160	—	—	—	943,160
貿易及其他應付款.....	<u>1,542,617</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,542,617</u>
於2009年6月30日					
銀行借貸.....	718,694	195,323	88,070	39,219	1,041,306
有抵押債券及 有抵押票據.....	476,216	—	—	—	476,216
貿易及其他應付款.....	<u>2,344,411</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,344,411</u>

(b) 資本風險管理

貴集團管理資本的目標是保障貴集團持續經營業務的能力，以為權益持有人提供回報及為其他利益相關各方帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整賦予權益持有人的股息金額、發行新股或出售資產以減低債務。

與其他類似房地產公司一致，貴集團按槓桿比率基準監控資本。此比率乃按借貸總額除以資產總額再乘100%計算。借貸總額包括可轉換債券及有抵押票據（附註(18(a))）、有抵押債券及有抵押票據（附註(18(b))）以及銀行借貸（附註(17)），誠如綜合資產負債表所示。

## 附錄一

## 會計師報告

在有關期間內，貴集團的策略乃維持槓桿比率在30%以內。以下為2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的槓桿比率：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借貸總額 . . . . .	129,000	1,544,709	1,944,815	1,403,135
資產總額 . . . . .	3,392,090	6,273,471	8,571,015	9,104,361
槓桿比率 . . . . .	3.8%	24.6%	22.7%	15.4%

### (c) 公允值估計

並非在活躍市場買賣的金融工具的公允值，乃使用估值技巧釐定。貴集團使用多種方法，並根據在各結算日的現行市況、類似工具的市場報價或交易商報價或估計折現現金流等作出假設。

由於到期日短，故此貿易及其他應收款的面值扣除減值撥備和貿易及其他應付款的面值約相等於其公允值。就披露而言，金融負債公允值乃按未來合同現金流以貴集團類似金融工具可得的現有市場利率折現予以估計。

## 4. 重要會計估計及判斷

用於編製財務資料的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出檢討並以此為基準。貴集團作出有關未來的估計及假設。按其釋義，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

### (a) 所得稅及遞延稅項

貴集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記錄金額不同時，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷若干暫時差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時差異及稅項虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

### (b) 中國土地增值稅

貴集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及清償，在中國各城市的不同稅務管轄區有異，而貴集團部份土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，須作出重大判斷以釐定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，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄金額不同，有關差額將影響地方稅務機關落實有關稅項的年度的稅項及稅項撥備。



**(c) 可轉換債券及有抵押票據、嵌入式金融衍生工具以及有抵押債券及有抵押票據**

誠如附註18所述，貴公司之可轉換債券及有抵押票據包含若干嵌入式金融衍生工具，該等金融衍生工具透過損益以公允值計量。貴公司委託一獨立估值師協助釐定該等嵌入式金融衍生工具的公允值，公允值乃於考慮多項因素後釐定，包括但不限於貴集團的財務及經營業績；全球整體經濟展望及一些影響貴集團業務的個別經濟和競爭因素；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以及可資比較企業債券的市場孳息率及回報波幅。估值結論乃按普遍接納之估值程序及慣例作出，並非常依賴多項應用假設的應用及考慮到多項不明朗因素，惟並非全部均可輕易量化及確定。

**(d) 投資物業估計公允值**

公允值的最佳憑證是類似租約及其他合同下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，貴集團在合理公允值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，貴集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位（或已訂立不同租約或其他合同）的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及
- (iii) 依據對日後現金流的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合同的條款及（倘可能）外部憑證（例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金），並使用能夠反映現時市場就現金流金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

貴集團乃根據獨立及專業合資格估值師釐定的估值，評估投資物業的公允值。

**5. 分部資料**

貴公司董事會為貴集團的首席營運決策者，審閱貴集團的內部匯報，以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。貴集團分為四大業務分部：物業開發、物業投資、物業管理及其他物業開發相關服務。由於貴集團首席營運決策者認為貴集團大部分綜合收入及業績來自中國市場，貴集團的綜合資產大致位於中國境內，故並無呈報地區分部的資料。

附錄一

會計師報告

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務及其他物業開發相關服務。有關期間的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
物業銷售 . . . . .	399,306	982,693	1,511,760	641,285	1,255,624
投資物業租金收入 . . . . .	150	32,219	53,290	24,465	28,407
物業管理服務 . . . . .	2,975	7,859	15,955	7,026	10,298
其他物業開發相關服務 . . . . .	325	3,066	2,761	2,333	—
	<u>402,756</u>	<u>1,025,837</u>	<u>1,583,766</u>	<u>675,109</u>	<u>1,294,329</u>

截至2006年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業		其他物業開發		對銷	貴集團
	物業開發	物業投資	管理服務	相關服務		
	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
總分部收入 . . . . .	399,306	150	2,975	58,656	—	461,087
分部間收入 . . . . .	—	—	—	(58,331)	—	(58,331)
收入 . . . . .	<u>399,306</u>	<u>150</u>	<u>2,975</u>	<u>325</u>	<u>—</u>	<u>402,756</u>
分部業績 . . . . .	128,835	121,271	31	16,482	(13,837)	252,782
除所得稅前利潤 . . . . .						<u>252,782</u>
所得稅 . . . . .						(129,741)
年度利潤 . . . . .						<u>123,041</u>
折舊(附註6) . . . . .	1,681	—	46	180	—	1,907
土地使用權攤銷 確認為開支 . . . . .	7,576	—	—	—	—	7,576
投資物業公允值收益 (附註8) . . . . .	<u>—</u>	<u>121,121</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>121,121</u>

附錄一

會計師報告

截至2007年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入 . . . . .	982,693	32,219	7,859	65,457	—	1,088,228
分部間收入 . . . . .	—	—	—	(62,391)	—	(62,391)
收入 . . . . .	<u>982,693</u>	<u>32,219</u>	<u>7,859</u>	<u>3,066</u>	<u>—</u>	<u>1,025,837</u>
分部業績 . . . . .	464,858	549,304	27	12,746	13,837	1,040,772
未分配經營成本 . . . . .						(9,248)
融資成本 . . . . .						<u>(3,401)</u>
除所得稅前利潤 . . . . .						1,028,123
所得稅 . . . . .						<u>(421,382)</u>
年度利潤 . . . . .						<u>606,741</u>
折舊 (附註6) . . . . .	3,812	—	81	266	—	4,159
土地使用權攤銷						
確認為開支 . . . . .	4,823	—	—	—	—	4,823
投資物業公允值收益 (附註8) . . . . .	<u>—</u>	<u>533,035</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>533,035</u>

附錄一

會計師報告

截至2008年12月31日止年度的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入 . . . . .	1,511,760	53,290	15,955	16,163	—	1,597,168
分部間收入 . . . . .	—	—	—	(13,402)	—	(13,402)
收入 . . . . .	<u>1,511,760</u>	<u>53,290</u>	<u>15,955</u>	<u>2,761</u>	<u>—</u>	<u>1,583,766</u>
分部業績 . . . . .	550,175	842,727	5,450	(7,402)	(364)	1,390,586
未分配經營成本 . . . . .						(59,468)
嵌入式金融衍生工具公允價值 虧損 . . . . .						(14,834)
融資成本 . . . . .						<u>(33,655)</u>
除所得稅前利潤 . . . . .						1,282,629
所得稅 . . . . .						<u>(345,313)</u>
年度利潤						<u><u>937,316</u></u>
折舊(附註6) . . . . .	4,595	—	229	1,565	—	6,389
土地使用權攤銷確認為 開支 . . . . .	5,735	—	—	—	—	5,735
投資物業公允價值收益 (附註8) . . . . .	<u>—</u>	<u>856,040</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>856,040</u>

附錄一

會計師報告

截至2009年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入 . . . . .	1,255,624	28,407	10,298	25,157	—	1,319,486
分部間收入 . . . . .	—	—	—	(25,157)	—	(25,157)
收入 . . . . .	<u>1,255,624</u>	<u>28,407</u>	<u>10,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,294,329</u>
分部業績 . . . . .	575,839	12,626	11,982	2,974	—	603,421
未分配經營成本 . . . . .						(17,718)
融資成本 . . . . .						(2,716)
除所得稅前利潤 . . . . .						582,987
所得稅 . . . . .						(254,419)
期間利潤 . . . . .						<u>328,568</u>
折舊 (附註6) . . . . .	2,618	—	225	921	—	3,764
土地使用權攤銷確認為 開支 . . . . .	7,896	—	—	—	—	7,896
投資物業公允值收益 (附註8) . . . . .	<u>—</u>	<u>2,400</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,400</u>

附錄一

會計師報告

截至2008年6月30日止六個月的分部業績及計入利潤的其他分部項目如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
總分部收入 . . . . .	641,285	24,465	7,026	30,237	—	703,013
分部間收入 . . . . .	—	—	—	(27,904)	—	(27,904)
收入 . . . . .	<u>641,285</u>	<u>24,465</u>	<u>7,026</u>	<u>2,333</u>	<u>—</u>	<u>675,109</u>
分部業績 . . . . .	175,008	25,745	654	(6,895)	(586)	207,716
未分配經營成本 . . . . .						(27,727)
嵌入式金融衍生工具 公允值虧損 . . . . .						(14,834)
融資成本 . . . . .						<u>(31,320)</u>
除所得稅前利潤 . . . . .						133,835
所得稅 . . . . .						<u>(79,388)</u>
期間利潤 . . . . .						<u>54,447</u>
折舊 (附註6) . . . . .	2,057	—	58	744	—	2,859
土地使用權攤銷 確認為開支 . . . . .	2,075	—	—	—	—	2,075
投資物業公允值收益 (附註8) . . . . .	<u>—</u>	<u>12,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,000</u>

於2006年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業開發	物業投資	物業 管理服務	其他 物業開發 相關服務	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產 . . . . .	1,231,425	1,296,359	9,583	94,821	(117,133)	2,515,055
其他資產 . . . . .						<u>877,035</u>
總資產 . . . . .						<u>3,392,090</u>
分部負債 . . . . .	1,984,036	10,118	3,886	62,636	(103,296)	1,957,380
其他負債 . . . . .						<u>690,411</u>
總負債 . . . . .						<u>2,647,791</u>
資本開支 . . . . .	<u>1,215,874</u>	<u>372,754</u>	<u>121</u>	<u>398</u>	<u>—</u>	<u>1,589,147</u>

附錄一

會計師報告

於2007年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業		其他		對銷	貴集團
	物業開發	物業投資	物業管理服務	物業開發相關服務		
	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 . . . . .	2,419,097	2,731,692	10,711	191,651	(119,702)	5,233,449
其他資產 . . . . .						<u>1,040,022</u>
總資產 . . . . .						<u>6,273,471</u>
分部負債 . . . . .	2,938,157	28,496	7,908	24,432	(39,399)	2,959,594
其他負債 . . . . .						<u>2,228,577</u>
總負債 . . . . .						<u>5,188,171</u>
資本開支 . . . . .	<u>130,882</u>	<u>950,591</u>	<u>293</u>	<u>4,189</u>	—	<u>1,085,955</u>

於2008年12月31日的分部資產及負債及截至該日止年度的資本開支如下：

	物業		其他		對銷	貴集團
	物業開發	物業投資	物業管理服務	物業開發相關服務		
	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 . . . . .	4,254,089	3,713,261	13,466	311,109	(184,228)	8,107,697
其他資產 . . . . .						<u>463,318</u>
總資產 . . . . .						<u>8,571,015</u>
分部負債 . . . . .	3,029,190	29,288	30,572	115,234	(88,282)	3,116,002
其他負債 . . . . .						<u>3,411,541</u>
總負債 . . . . .						<u>6,527,543</u>
資本開支 . . . . .	<u>556,668</u>	<u>355,763</u>	<u>1,170</u>	<u>1,794</u>	—	<u>915,395</u>

附錄一

會計師報告

於2009年6月30日的分部資產及負債及截至該日止六個月的資本開支如下：

	其他 物業開發					貴集團
	物業開發	物業投資	物業管理服務	相關服務	對銷	
	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 . . . . .	4,447,454	4,044,432	16,510	361,225	(276,833)	8,592,788
其他資產 . . . . .						<u>511,573</u>
總資產 . . . . .						<u>9,104,361</u>
分部負債 . . . . .	2,777,450	24,326	51,155	241,273	(131,228)	2,962,976
其他負債 . . . . .						<u>3,769,345</u>
總負債 . . . . .						<u>6,732,321</u>
資本開支 . . . . .	<u>179,422</u>	<u>51,160</u>	<u>142</u>	<u>76</u>	<u>—</u>	<u>230,800</u>

可申報分部資產與總資產對賬如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產 . . . . .	2,515,055	5,233,449	8,107,697	8,592,788
其他資產：				
預付稅 . . . . .	30,237	79,527	120,109	66,275
遞延稅項資產 . . . . .	23,136	40,502	38,408	43,769
控股公司的現金及現金等價物 . . . . .	—	842,453	50,358	49,627
付予關聯方現金墊款(附註34(d)) . . . . .	823,662	62,371	236,924	326,657
控股公司的物業、廠房及設備 . . . . .	—	3,742	3,700	2,987
其他企業資產 . . . . .	—	11,427	13,819	22,258
各綜合資產負債表的總資產 . . . . .	<u>3,392,090</u>	<u>6,273,471</u>	<u>8,571,015</u>	<u>9,104,361</u>



附錄一

會計師報告

可申報分部負債與總負債對賬如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部負債 . . . . .	1,957,380	2,959,594	3,116,002	2,962,976
其他負債：				
應付所得稅 . . . . .	64,961	326,457	371,584	540,549
遞延稅項負債 . . . . .	39,970	163,539	367,692	366,706
應付利息 . . . . .	—	—	55,034	23,308
應付股息 . . . . .	—	32,900	32,900	32,900
即期借貸 . . . . .	30,000	42,440	563,727	683,035
非即期借貸 . . . . .	99,000	717,845	547,276	305,130
關聯方現金墊款 . . . . .	456,480	—	633,179	1,397,988
可轉換債券及有抵押票據 . . . . .	—	784,424	—	—
嵌入式金融衍生工具 . . . . .	—	156,082	—	—
有抵押債券及有抵押票據 . . . . .	—	—	833,812	414,970
其他企業負債 . . . . .	—	4,890	6,337	4,759
各綜合資產負債表的總負債	<u>2,647,791</u>	<u>5,188,171</u>	<u>6,527,543</u>	<u>6,732,321</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、持作銷售竣工物業、應收款及現金結餘。

分部負債包括經營負債。

附錄一

會計師報告

6. 物業及設備 — 貴集團

	在建資產	樓宇	汽車	傢俬、 裝置及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2006年1月1日</b>					
成本 . . . . .	505	—	6,096	2,715	9,316
累計折舊 . . . . .	—	—	(1,158)	(708)	(1,866)
賬面淨值 . . . . .	<u>505</u>	<u>—</u>	<u>4,938</u>	<u>2,007</u>	<u>7,450</u>
<b>截至2006年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值 . . . . .	505	—	4,938	2,007	7,450
添置 . . . . .	9,701	—	5,926	2,895	18,522
出售 . . . . .	—	—	—	(5)	(5)
折舊 . . . . .	—	—	(1,153)	(754)	(1,907)
期終賬面淨值 . . . . .	<u>10,206</u>	<u>—</u>	<u>9,711</u>	<u>4,143</u>	<u>24,060</u>
<b>於2006年12月31日</b>					
成本 . . . . .	10,206	—	12,022	5,605	27,833
累計折舊 . . . . .	—	—	(2,311)	(1,462)	(3,773)
賬面淨值 . . . . .	<u>10,206</u>	<u>—</u>	<u>9,711</u>	<u>4,143</u>	<u>24,060</u>
<b>截至2007年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值 . . . . .	10,206	—	9,711	4,143	24,060
添置 . . . . .	75,494	—	4,348	6,213	86,055
轉撥自持作銷售竣工物業 . . . . .	—	20,179	—	—	20,179
出售 . . . . .	—	—	(120)	(205)	(325)
折舊 . . . . .	—	(504)	(2,442)	(1,213)	(4,159)
期終賬面淨值 . . . . .	<u>85,700</u>	<u>19,675</u>	<u>11,497</u>	<u>8,938</u>	<u>125,810</u>
<b>於2007年12月31日</b>					
成本 . . . . .	85,700	20,179	16,064	11,355	133,298
累計折舊 . . . . .	—	(504)	(4,567)	(2,417)	(7,488)
賬面淨值 . . . . .	<u>85,700</u>	<u>19,675</u>	<u>11,497</u>	<u>8,938</u>	<u>125,810</u>

附錄一

會計師報告

	在建資產	樓宇	汽車	傢俬、 裝置及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2008年12月31日止年度</b>					
期初賬面淨值 . . . . .	85,700	19,675	11,497	8,938	125,810
添置 . . . . .	99,942	—	6,464	1,950	108,356
出售 . . . . .	—	—	(1,251)	(377)	(1,628)
折舊 . . . . .	—	(480)	(3,529)	(2,380)	(6,389)
	<u>185,642</u>	<u>19,195</u>	<u>13,181</u>	<u>8,131</u>	<u>226,149</u>
<b>於2008年12月31日</b>					
成本 . . . . .	185,642	20,179	20,498	12,473	238,792
累計折舊 . . . . .	—	(984)	(7,317)	(4,342)	(12,643)
	<u>185,642</u>	<u>19,195</u>	<u>13,181</u>	<u>8,131</u>	<u>226,149</u>
<b>截至2009年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值 . . . . .	185,642	19,195	13,181	8,131	226,149
添置 . . . . .	18,437	—	410	377	19,224
出售 . . . . .	—	—	(86)	(53)	(139)
折舊 . . . . .	—	(376)	(2,650)	(738)	(3,764)
	<u>204,079</u>	<u>18,819</u>	<u>10,855</u>	<u>7,717</u>	<u>241,470</u>
<b>於2009年6月30日</b>					
成本 . . . . .	204,079	20,179	20,116	13,262	257,636
累計折舊 . . . . .	—	(1,360)	(9,261)	(5,545)	(16,166)
	<u>204,079</u>	<u>18,819</u>	<u>10,855</u>	<u>7,717</u>	<u>241,470</u>
<b>未經審核：</b>					
<b>截至2008年6月30日止六個月</b>					
期初賬面淨值 . . . . .	85,700	19,675	11,497	8,938	125,810
添置 . . . . .	57,509	—	5,126	786	63,421
出售 . . . . .	—	—	(114)	(241)	(355)
折舊 . . . . .	—	(240)	(1,544)	(1,075)	(2,859)
	<u>143,209</u>	<u>19,435</u>	<u>14,965</u>	<u>8,408</u>	<u>186,017</u>
<b>於2008年6月30日</b>					
成本 . . . . .	143,209	20,179	20,748	11,863	195,999
累計折舊 . . . . .	—	(744)	(5,783)	(3,455)	(9,982)
	<u>143,209</u>	<u>19,435</u>	<u>14,965</u>	<u>8,408</u>	<u>186,017</u>

附錄一

會計師報告

折舊開支計入綜合全面收益表下列類別：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銷售成本 . . . . .	359	392	1,056	515	434
銷售及營銷成本 . . . . .	86	496	678	315	373
行政開支 . . . . .	1,462	3,271	4,655	2,029	2,957
	<u>1,907</u>	<u>4,159</u>	<u>6,389</u>	<u>2,859</u>	<u>3,764</u>

於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值合共人民幣26,663,000元、人民幣136,029,000元及人民幣154,025,000元的在建資產已分別為貴集團的借貸質押作抵押品(附註17)。2006年12月31日並無在建資產被質押。

截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，人民幣923,000元、人民幣4,842,000元及人民幣3,061,000元的借貸成本已分別資本化計入在建資產。截至2006年12月31日止年度概無借貸成本被資本化計入在建資產。

截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，借貸的資本化比率分別為6.83%、15.22%及12.21%。

7. 土地使用權 — 貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初賬面淨值 . . . . .	116,273	728,018	713,184	713,184	1,155,236
添置 . . . . .	665,320	79,127	472,170	232,587	187,120
轉撥自投資物業(附註8) . . . . .	—	—	156,337	—	—
攤銷 . . . . .	(18,627)	(27,573)	(26,013)	(7,687)	(15,279)
轉撥至銷售成本 . . . . .	(34,948)	(66,388)	(160,442)	(54,973)	(131,777)
期終賬面淨值 . . . . .	728,018	713,184	1,155,236	883,111	1,195,300
計入流動資產並在正常 營運週期內變現的金額 . . . . .	(688,102)	(674,327)	(1,116,746)	(844,760)	(1,157,326)
計入非流動資產的土地使用權 . . . . .	<u>39,916</u>	<u>38,857</u>	<u>38,490</u>	<u>38,351</u>	<u>37,974</u>

附錄一

會計師報告

	12月31日			6月30日	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
香港以外，租期為：					
50年以上 . . . . .	261,887	327,763	464,242	398,337	568,885
10至50年 . . . . .	466,131	385,421	690,994	484,774	626,415
	<u>728,018</u>	<u>713,184</u>	<u>1,155,236</u>	<u>883,111</u>	<u>1,195,300</u>

土地使用權包括獲取權利以使用若干土地（全部位於中國）在固定期間作物業開發的成本。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，人民幣108,119,000元、人民幣281,614,000元、人民幣481,781,000元及人民幣422,358,000元的土地使用權已分別為貴集團的借貸質押作抵押品（附註17）。

於2008年12月31日及2009年6月30日，人民幣56,226,000元及人民幣209,956,000元的土地使用權分別為貴集團關聯方借貸質押作抵押品（附註34）。所有有關質押已於2009年[●]月[●]日解除。

附錄一

會計師報告

8. 投資物業 — 貴集團

	竣工物業	興建中物業	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	—	219,811	219,811
添置	—	905,305	905,305
結轉	22,879	(22,879)	—
公允值收益	121,121	—	121,121
於2006年12月31日	144,000	1,102,237	1,246,237
添置	—	900,594	900,594
結轉	371,407	(371,407)	—
轉撥自持作銷售竣工物業	24,558	—	24,558
公允值收益	533,035	—	533,035
於2007年12月31日	1,073,000	1,631,424	2,704,424
添置	—	334,869	334,869
轉撥至開發中物業	—	(265,700)	(265,700)
轉撥至土地使用權(附註7)	—	(156,337)	(156,337)
結轉	325,362	(325,362)	—
出售投資物業(附註23(d))	(81,402)	—	(81,402)
公允值收益	856,040	—	856,040
於2008年12月31日	2,173,000	1,218,894	3,391,894
添置	4,137	24,666	28,803
出售投資物業(附註23(d))	(10,637)	—	(10,637)
公允值收益	2,400	—	2,400
於2009年6月30日	<u>2,168,900</u>	<u>1,243,560</u>	<u>3,412,460</u>
未經審核			
於2008年1月1日	1,073,000	1,631,424	2,704,424
添置	—	49,232	49,232
公允值收益	12,000	—	12,000
於2008年6月30日	<u>1,085,000</u>	<u>1,680,656</u>	<u>2,765,656</u>

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(獨立及專業合資格估值師)已於2006年、2007年及2008年12月31日以及2008年及2009年6月30日對竣工投資物業進行重估。估值基準為將現有租賃中衍生的物業租金收入淨額資本化，並就物業的復歸收入潛力作出準備；或參考可比市場交易，並假設以交吉狀況出售。

貴集團管理層總結，其於2006年及2007年12月31日以及2008年及2009年6月30日的在建投資物業的公允值不能可靠計量，因此，貴集團的在建投資物業繼續按成本計量，直至竣工為止。

附錄一

會計師報告

下列金額已在綜合全面收益表確認入賬：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
租金收入 . . . . .	150	32,219	53,290	24,465	28,407
產生租金收入的投資物業產生的 直接經營開支 . . . . .	—	(8,716)	(15,096)	(5,503)	(6,613)
不產生租金收入的直接經營開支	—	(968)	(11,817)	(611)	(4,164)

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團擁有投資物業100%權益，該等投資物業以10至50年期租賃持有。

於2008年12月31日及2009年6月30日，人民幣49,458,000元及人民幣469,965,000元的投資物業已分別為貴集團關聯方借貸質押作抵押品（附註34）。所有有關質押已於2009年●月●日解除。

人民幣2,084,000元、人民幣6,915,000元、人民幣109,571,000元及人民幣20,128,000元的借貸成本已分別於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月於投資物業內資本化。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，借貸的資本化利率分別為6.03%、6.83%、15.22%及12.21%。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，人民幣333,641,000元、人民幣1,129,994,000元、人民幣2,210,102,000元及人民幣2,044,588,000元的投資物業已分別為貴集團的借貸質押作抵押品（附註17）。

根據不可註銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內 . . . . .	2,007	2,007	2,007	2,007
一年以上及五年以內 . . . . .	8,028	8,028	8,028	8,028
五年以上 . . . . .	10,537	8,529	6,523	4,516
	<u>20,572</u>	<u>18,564</u>	<u>16,558</u>	<u>14,551</u>

9. 開發中物業 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業包括：				
建築成本及資本化開支 . . . . .	233,476	801,392	1,343,793	1,443,064
資本化利息 . . . . .	5,969	15,375	209,090	268,713
土地使用權攤銷 . . . . .	3,779	13,224	24,347	25,452
	<u>243,224</u>	<u>829,991</u>	<u>1,577,230</u>	<u>1,737,229</u>

所有開發中物業均位於中國。

於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，約人民幣132,265,000元、人民幣582,920,000元及人民幣530,257,000元的開發中物業已分別為貴集團的借貸質押作抵押品（附註17）。於2006年12月31日，概無開發中物業為貴集團的借貸質押作抵押品。

截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，借貸資本化比率分別為6.83%、15.22%及12.21%。

10. 持作銷售竣工物業 — 貴集團

所有持作銷售竣工物業均位於中國。

於2006年及2008年12月31日及2009年6月30日，分別約人民幣23,419,000元、人民幣263,759,000元及人民幣271,523,000元的持作銷售竣工物業已分別為貴集團的借貸質押作抵押品（附註17）。於2007年12月31日，概無持作銷售竣工物業為貴集團的借貸質押作抵押品。



附錄一

會計師報告

11. 貿易及其他應收款及預付款

	貴集團				貴公司		
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款—第三方							
（附註(a)）	1,861	28,239	56,290	111,101	—	—	—
其他應收款：	838,348	98,680	262,978	353,547	181,800	910,705	451,886
—關聯方（附註34(d)(i)）	823,662	62,371	236,924	326,657	—	—	—
—附屬公司	—	—	—	—	181,800	910,705	451,886
—第三方	14,686	36,309	26,054	26,890	—	—	—
預付營業稅及其他稅項	43,544	91,242	92,016	86,038	—	—	—
收購物業預付款—關聯方							
（附註(34)(d)(ii)）	—	—	300,000	600,000	—	—	—
收購土地使用權							
的預付款	—	332,184	677,740	528,387	—	—	—
建築費用預付款							
—第三方	9,619	12,403	6,543	16,059	—	—	—
其他預付款	—	7,947	12,534	20,785	7,947	12,534	20,785
	<u>893,372</u>	<u>570,695</u>	<u>1,408,101</u>	<u>1,715,917</u>	<u>189,747</u>	<u>923,239</u>	<u>472,671</u>

(a) 貿易應收款主要來自物業銷售及租金收入。銷售所得款項及租金乃根據相關買賣協議及租賃合同條款支付。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的所有貿易應收款的賬齡均少於90日。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貿易及其他應收款公允值約相等於其賬面值。

貿易應收款及其他應收款乃無抵押及免息。貴集團的貿易及其他應收款及預付款乃以人民幣計值。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，沒有任何到期未收的重大貿易及其他應收款。

12. 於附屬公司的投資

	貴公司	
	2007年及2008年12月31日以及 2009年6月30日	
	港元	等值人民幣
於非上市附屬公司的投資，按成本	<u>100</u>	<u>97</u>

本報告日期貴集團主要附屬公司的詳情載於第II節附註1。

13. 受限制現金 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
項目建築保證金(附註(a)) . . . . .	5,355	20,172	22,554	27,686
銀行借貸保證金(附註(b)) . . . . .	—	7,181	3,722	2,533
懸而未決的法律申索保證金(附註(c)) . . . . .	—	—	—	18,400
其他(附註(d)) . . . . .	—	—	4,836	5,077
	<u>5,355</u>	<u>27,353</u>	<u>31,112</u>	<u>53,696</u>

(a) 根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，貴集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建築保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

(b) 根據福州寶龍與銀行於2007年3月訂立的銀行貸款協議，福州寶龍須在指定銀行賬戶存放出租物業的全部所得款項，出租物業已質押予銀行，作為貸款的抵押品。保證金可經銀行批准提取，惟保證金餘額不應低於三個月銀行貸款分期還款額的金額。於截至2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，存放在指定銀行賬戶的人民幣10,600,000元、人民幣6,582,000元及人民幣3,448,000元，以及現金為人民幣9,427,000元、人民幣4,157,000元及人民幣4,644,000元租賃所得款項於其後由貴集團提取，於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的保證金分別為人民幣1,173,000元、人民幣3,598,000元及人民幣2,402,000元。

根據蚌埠寶龍置業有限公司(「蚌埠寶龍」)與銀行於2007年11月訂立的銀行貸款協議，蚌埠寶龍須在指定銀行賬戶存放若干銷售物業所得款項，作為向銀行借取的貸款人民幣185,000,000元的抵押。保證金可經銀行批准提取。於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，存放於此銀行賬戶的保證金分別為人民幣6,008,000元、人民幣124,000元及人民幣131,000元。

(c) 該金額包括一名客戶對貴集團的法律申索的保證金。於2009年6月30日後，貴集團與該客戶訂立協議以就該宗申索進行和解，此保證金將會發還貴集團。

(d) 其他主要包括租賃合同的保證金及信用證。

所有受限制現金均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

14. 現金及現金等價物

	貴集團				貴公司		
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金及手頭現金：							
—以人民幣計值 . . . . .	48,519	229,600	205,109	269,485	—	—	—
—以港元計值 . . . . .	9	932,966	193	2,754	785,746	—	—
	<u>48,528</u>	<u>1,162,566</u>	<u>205,302</u>	<u>272,239</u>	<u>785,746</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

銀行現金利息按每日銀行存款利率以浮動利率計算。

15. 股本及股份溢價

	附註	普通股數目	普通股面值	普通股 等值面值	股份溢價	總計
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定：						
於註冊成立時每股						
面值1.00美元的普通股	(a)	50,000	50,000美元			
每股面值1.00美元的已註銷普通股	(c)	(50,000)	(50,000)美元			
增加及修訂法定股本	(c)	<u>30,000,000,000</u>	<u>300,000,000港元</u>			
		<u>30,000,000,000</u>	<u>300,000,000港元</u>			
已發行及繳足：						
發行普通股	(b)	100	100美元	1	—	1
已發行股本的修訂	(c)	<u>(100)</u>	<u>(100)美元</u>	<u>(1)</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
於2007年12月31日		—	—	—	1	1
發行普通股	(d)	<u>3,000,000,000</u>	<u>30,000,000港元</u>	<u>26,658</u>	<u>—</u>	<u>26,658</u>
於2008年12月31日及 2009年6月30日		<u>3,000,000,000</u>	<u>30,000,000港元</u>	<u>26,658</u>	<u>1</u>	<u>26,659</u>

(a) 於2007年7月18日，即貴公司的註冊成立日期，貴公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。

(b) 於2007年8月6日，貴公司向貴公司股權持有人按面值配發及發行100股每股面值1.00美元的普通股。

(c) 重訂股份面值

於2007年12月14日，貴公司重訂股份面值，據此：

(i) 購回及註銷貴公司100股每股面值1.00美元的法定及已發行普通股，並轉撥至股份溢價賬；

(ii) 透過註銷49,900股每股面值1.00美元的股份，削減貴公司法定但未發行的股本；及

(iii) 透過增設30,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，令貴公司的法定股本增加至300,000,000港元。

(d) 此外，於2007年12月14日，貴公司發行3,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。現金代價30,000,000港元已於2008年6月4日收取。

## 16. 儲備 — 貴集團

	合併儲備	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
於2006年1月1日結餘 . . . . .	392,344	4,780	397,124
當時權益持有人向附屬公司注資 . . . . .	185,134	—	185,134
於2006年12月31日結餘 . . . . .	577,478	4,780	582,258
當時權益持有人向附屬公司注資 . . . . .	203,272	—	203,272
視為向貴集團當時權益持有人作出分派 (附註(a)) . . . . .	(443,547)	—	(443,547)
於2007及2008年12月31日 及2009年6月30日結餘 . . . . .	337,203	4,780	341,983

### (a) 合併儲備

合併儲備指重組時收購的附屬公司之股本／實繳資本的總面值。截至2007年12月31日止年度的合併儲備變動包括就第II節附註1(b)所述的重組已付及應付控股股東合共人民幣443,547,000元的現金代價，該等變動於綜合權益變動表內作為視為向貴集團當時權益持有人作出分派。

### (b) 法定儲備

根據中國相關法律及法規及貴集團附屬公司組織章程細則條文，在中國註冊的貴集團附屬公司須將根據中國企業普遍適用的會計原則計算的除稅後淨利潤（經抵銷過往年度結轉的任何累計虧損後）若干百分比分配至儲備。視乎性質而定，儲備可用以抵銷中國企業累計虧損或以紅股發行方式分派予權益持有人。

附錄一

會計師報告

17. 借貸 — 貴集團

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借貸：				
銀行借貸—有抵押(附註(a)) . . . . .	129,000	733,285	1,111,003	968,165
銀行借貸—無抵押(附註(b)) . . . . .	—	27,000	—	—
	129,000	760,285	1,111,003	968,165
減：一年內到期款項 . . . . .	(30,000)	(42,440)	(563,727)	(663,035)
	<u>99,000</u>	<u>717,845</u>	<u>547,276</u>	<u>305,130</u>
計入流動負債的借貸：				
短期借貸—有抵押(附註(a)) . . . . .	—	—	—	20,000
長期借貸的即期部分 . . . . .	<u>30,000</u>	<u>42,440</u>	<u>563,727</u>	<u>663,035</u>

(a) 於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團的借貸總額分別為人民幣129,000,000元、人民幣733,285,000元、人民幣1,111,003,000元及人民幣968,165,000元，以在建資產(附註6)、土地使用權(附註7)、投資物業(附註8)、開發中物業(附註9)及持作銷售竣工物業(附註10)作抵押。

此外，於2006年、2007年、2008年12月31日以及2009年6月30日，有抵押借貸分別人民幣49,000,000元、人民幣670,285,000元、人民幣759,977,000元及人民幣609,832,000元由關聯方給予額外擔保。

(b) 於2007年12月31日，銀行借貸人民幣27,000,000元由廈門寶龍集團給予擔保。該擔保已於2008年解除。

貴集團的借貸面臨的利率變動風險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	5年以上	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
計入非流動負債的借貸：					
於2006年12月31日 . . . . .	99,000	—	—	—	99,000
於2007年12月31日 . . . . .	527,845	190,000	—	—	717,845
於2008年12月31日 . . . . .	547,276	—	—	—	547,276
於2009年6月30日 . . . . .	<u>203,334</u>	<u>101,796</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>305,130</u>
計入流動負債的借貸：					
於2006年12月31日 . . . . .	30,000	—	—	—	30,000
於2007年12月31日 . . . . .	42,440	—	—	—	42,440
於2008年12月31日 . . . . .	399,727	164,000	—	—	563,727
於2009年6月30日 . . . . .	<u>635,650</u>	<u>47,385</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>683,035</u>

附錄一

會計師報告

計入非流動負債的借貸的期限如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸：				
1-2年 . . . . .	99,000	592,000	391,970	185,255
2-5年 . . . . .	—	108,786	106,864	84,142
5年以上 . . . . .	—	17,059	48,442	35,733
	<u>99,000</u>	<u>717,845</u>	<u>547,276</u>	<u>305,130</u>

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

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸 . . . . .	<u>6.03%</u>	<u>7.40%</u>	<u>7.12%</u>	<u>6.42%</u>

借貸公允值與賬面值相若。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團借貸賬面值均以人民幣計值。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團的未提取借貸融通額如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
浮動利率				
—一年內屆滿 . . . . .	<u>40,000</u>	<u>148,000</u>	<u>92,000</u>	<u>122,000</u>

借貸融通額乃安排作貴集團物業開發之用。直至2009年8月31日，貴集團尚有未提取銀行融通額人民幣413,000,000元。

**18. 可轉換債券及有抵押票據、嵌入式金融衍生工具以及有抵押債券及有抵押票據**

**(a) 可轉換債券及有抵押票據及嵌入式金融衍生工具**

於2007年12月14日，貴公司、許先生、許華芳先生、許華芬女士及麥格理資本證券股份有限公司訂立認購協議，據此，貴公司發行可轉換債券及有抵押票據，代價分別為人民幣409,581,000元及人民幣614,371,000元。可轉換債券及有抵押票據均以人民幣計值及以港元結算。

與貴公司可轉換債券及有抵押票據有關的付款及其他責任由貴公司、BVI寶龍及香港寶龍全部已發行股本的第一順次股份按揭及貴公司託管賬戶的第一順次押記擔保。

可轉換債券的主要條款如下：

(i) 利率

可轉換債券的年利率（倘●日期（「該日期」）於2008年9月30日或之前），於發行日期至2008年6月29日期間為5%，於2008年6月30日至2008年9月30日期間為8.5%，而該日期至日期三週年期間為4%。

(ii) 到期

可轉換債券於該日期三週年到期，屆時可按本金額的105%贖回。

(iii) 兌換

可轉換債券持有人可於該日期後60日或以後，或按聯交所的指定要求，在該日期後六個月內的較後日期，直至到期前15日，或（倘可轉換債券在該日前被要求贖回）在指定提早贖回日期前五個營業日為止，隨時選擇將可轉換債券兌換為貴公司普通股。兌換價是●的股份發售價，在若干情況下可予調整（「兌換價」）。

為履行兌換權，貴公司有權以港元計值的現金金額結算全部或部分相等於(1)行使兌換權而應予交付的普通股數目乘以(ii)於緊隨現金結算通告發出日期後20個交易日內貴公司普通股於Bloomberg「VWAP」一頁出現或衍生之每日成交量加權平均價之算術平均數之積。

(iv) 贖回

於下列情況：(a)聯交所要求就貴公司●將兌換權註銷時；(b)聯交所要求兌換權不可於該日期後六個月前行使，或因兌換可轉換債券將予發行的股份須遵守於該日期後六個月後屆滿的禁售期時；或(c)聯交所要求可轉換債券條款作出的其他重大變動時，經持有大部分可轉換債券的持有人決定下，可轉換債券持有人可要求貴公司以相當於每年21.1%內部回報率的價格（包括已付票息）贖回所有可轉換債券。

倘若●（按兌換價計算）低於若干金額，則可轉換債券持有人有權要求於該日期按相當於21.1%內部回報率的價格（包括已付票息）贖回可轉換債券。

倘貴公司於2008年9月30日或之前完成合資格●，則在該日期一週年時，各可轉換債券持有人有權要求貴公司按其人民幣金額的等值港元乘以105%（連同任何應計及未付利息），全部或部分贖回可轉換債券。

倘並無發生該日期為2008年9月30日或以前的合資格●，可轉換債券持有人可按人民幣本金額的等值港元於2008年9月30日贖回可轉換債券，連同任何累計及尚未支付利息加上每半年按複合利率計算的溢價金額（合共相等於人民幣本金額的103.9%）。

在該日期起12個曆月屆滿後，惟不少於該日期三週年前七個營業日，貴公司可隨時（經發出不少於30日但不超過60日的事先書面通知予持有人）按每年21.1%內部回報率計算的提早贖回金額全數贖回可轉換債券，惟條件是股份於連續30個交易日（最後交易日為緊接貴公司提早贖回通知日期前第五個交易日）每日於聯交所的收市價必須高於提早贖回金額除以可轉換債券當時的換股比例的140%。

有抵押票據的主要條款如下：

(i) 利率

有抵押票據的年利率，於發行日期至2008年6月29日為15%，而於2008年6月30日至到期日為18.5%。

(ii) 到期

有抵押票據將於以下的較早者到期：(a)該日期；及(b)（倘若並無進行●）於2008年9月30日。

(iii) 贖回

有抵押票據將於以下的較早者可予贖回：(a)該日期按本金額贖回；或(b)（倘若並無進行●）於2008年9月30日，按相當於每年21.1%內部回報率（包括所有已付票息）的價格贖回。

倘若根據附註18(a)(iv)第一段所述的可轉換債券條款及條件發生條款變動事項，則每名有抵押票據持有人亦將有權要求貴公司按相當於每年內部回報率21.1%的價格於該日期或2008年9月30日全部（或部分）贖回有抵押票據。

倘若●的市值或總公眾持股量（按兌換價計算）低於若干金額，則當時的有抵押票據持有人有權要求於該日期或2008年9月30日按相當於每年21.1%內部回報率的價格（包括已付票息）贖回有抵押票據。

倘並無發生該日期為2008年9月30日或以前的合資格●，有抵押票據持有人可按人民幣本金額的等值港元於2008年9月30日贖回有抵押票據，連同任何累計及尚未支付利息加上每半年按複合利率計算的溢價金額（合共相等於人民幣本金額的112.0%）。

可轉換債券及有抵押票據已獲同時認購。來自發行可轉換債券（995,588,000港元（相當於人民幣939,138,000元））及有抵押票據（77,872,000港元（相當於人民幣73,456,000元））所得款項淨額的總額已分別於2007年12月24日及2008年1月4日收取。可轉換債券及有抵押票據已確認作為若干嵌入式金融衍生工具及債務如下：

嵌入式金融衍生工具包括可轉換債券持有人以兌換價將可轉換債券兌換為貴公司普通股之選擇權之公允值；可轉換債券及有抵押票據持有人要求貴公司贖回可轉換債券及有抵押票據之選擇權之公允值；以及貴公司贖回可轉換債券之選擇權之公允值。

— 該等嵌入式選擇權為互相依賴，僅其中一項選擇權可被行使。因此，該等選擇權不可分開入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。



附錄一

會計師報告

- 債務部分初步按其公允值確認，即於初步確認時以所得款項淨額減去衍生工具部分的公允值的餘數，及其後以攤銷成本入賬。債務部分的利息按實際利率約每年21.1%計算。

可轉換債券及有抵押票據由獨立合資格估值師邦盟滙駿評估有限公司分別於2007年12月31日及2008年6月30日進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。使用於模式中的主要假設及變數如下：

	附註	2007年	2008年
		12月31日	6月30日
兌換價.....		●	●
無風險利率.....	(a)	4.08%	[3.84%]
股息率.....	(b)	1.00%	[1.00%]
到期期限.....		3年	[3年]
波幅.....	(c)	49.44%	[56.56%]

附註：

- (a) 採納的無風險利率約相等於三年期中國政府債券利率。
- (b) 根據有關協議的條款及條件，可轉換債券的兌換價可因任何未來股息及資產分派予以調整。因此基於貴公司及同業公司的股息率，已使用1.00%股息率釐定嵌入式金融衍生工具的公允值。
- (c) 就私人公司採納的波幅乃基於行業波幅與同業公司波幅之間的較高幅度的平均數釐定。

嵌入式金融衍生工具的價值因若干主觀假設的各種變數更改，而該等假設經貴公司董事基於最佳估計作出。

可轉換債券及有抵押票據的債務部分及嵌入式金融衍生工具之變動如下：

	貴集團及貴公司		
	債務部分	嵌入式金融 衍生工具	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2007年12月24日發行的可轉換債券及			
有抵押票據 . . . . .	783,056	156,082	939,138
利息支出 . . . . .	3,401	—	3,401
重新分類作應付利息 . . . . .	(2,033)	—	(2,033)
於2007年12月31日 . . . . .	784,424	156,082	940,506
於2008年1月4日發行的可轉換債券及			
有抵押票據 . . . . .	61,372	12,084	73,456
嵌入式金融衍生工具公允值虧損 . . . . .	—	14,834	14,834
利息支出 . . . . .	211,724	—	211,724
重新分類作應付利息 . . . . .	(97,276)	—	(97,276)
部分贖回 . . . . .	(269,901)	—	(269,901)
重組可轉換債券及有抵押票據 (附註(b)) . .	(690,343)	(183,000)	(873,343)
於2008年12月31日及2009年6月30日 . . . . .	—	—	—
(未經審核)			
於2008年1月1日 . . . . .	784,424	156,082	940,506
於2008年1月4日發行的可轉換債券			
及有抵押票據 . . . . .	61,372	12,084	73,456
嵌入式金融衍生工具公允值虧損 . . . . .	—	14,834	14,834
利息支出 . . . . .	84,953	—	84,953
重新分類作應付利息 . . . . .	(56,046)	—	(56,046)
於2008年6月30日 . . . . .	874,703	183,000	1,057,703

**(b) 以有抵押債券及有抵押票據重組可轉換債券及有抵押票據**

於2008年9月，可轉換債券及有抵押票據持有人、貴公司及貴公司控股股東達成協議，修訂可轉換債券及有抵押票據的條款及條件，主要變動概述如下：

- 可轉換債券兌換為貴公司普通股的嵌入式權利被取消；
- 本金總額人民幣127,741,000元的可轉換債券須於2008年9月30日被贖回；
- 本金總額人民幣142,160,000元的有抵押票據須於2008年9月30日被贖回；
- 可轉換債券及有抵押票據的尚未償還本金人民幣330,929,000元及人民幣496,392,000元，連同累計利息，須按月分期償還，直至2009年6月30日為止。

於2009年7月，貴公司及有抵押債券及有抵押票據持有人同意將有抵押債券及有抵押票據的到期日延長至2009年12月31日。

附錄一

會計師報告

有抵押債券及有抵押票據的變動載列如下：

	有抵押債券及 有抵押票據
	人民幣千元
於2008年1月1日 . . . . .	—
轉撥自可轉換債券及有抵押票據及嵌入式金融衍生工具 . . . . .	873,343
利息支出 . . . . .	52,350
償還本金 . . . . .	(35,091)
重新分類作應付利息 . . . . .	(56,790)
	<hr/>
於2008年12月31日 . . . . .	833,812
利息支出 . . . . .	62,080
償還本金 . . . . .	(457,614)
重新分類作應付利息 . . . . .	(23,308)
	<hr/>
於2009年6月30日 . . . . .	<u>414,970</u>

有抵押債券及有抵押票據於截至2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的實際利率為27.6%。

於2009年7月，貴公司及貴公司控股股東與有抵押債券及有抵押票據持有人訂立書面協議，以修訂有抵押債券及有抵押票據的條款如下：

1. 有抵押債券及有抵押票據的適用年利率為每年25%；
2. 所有利息款項以人民幣計算並以等值港元（按固定匯率人民幣0.8772元兌1.00港元）清償；及
3. 有抵押債券及有抵押票據的尚未償還本金額連同累計利息須分期按月償還，直至2009年12月31日為止。

19. 遞延所得稅 — 貴集團

當出現可依法執行的權利以將即期稅項資產與應付所得稅抵銷，而遞延所得稅與同一財政當局有關，即抵銷遞延所得稅資產及負債。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團遞延所得稅資產及負債抵銷金額如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：				
— 將於超過12個月後變現 . . . . .	8,904	271	5,602	13,862
— 將於12個月內變現 . . . . .	14,232	40,231	32,806	29,907
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	23,136	40,502	38,408	43,769
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
將於超過12個月後清償的遞延 所得稅負債 . . . . .	39,970	163,539	367,692	366,706
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

附錄一

會計師報告

遞延稅項變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
年／期初 . . . . .	11,300	(16,834)	(123,037)	(123,037)	(329,284)
於綜合全面收益表確認(附註27) . . . . .	(28,134)	(106,203)	(206,247)	(8,665)	6,347
年／期終 . . . . .	<u>(16,834)</u>	<u>(123,037)</u>	<u>(329,284)</u>	<u>(131,702)</u>	<u>(322,937)</u>

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月的遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產

	公司間交易 未變現利潤 暫時差額		
	稅項虧損	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日 . . . . .	—	11,300	11,300
於綜合全面收益表計入 . . . . .	4,566	7,270	11,836
於2006年12月31日 . . . . .	4,566	18,570	23,136
於綜合全面收益表(扣除)／計入 . . . . .	(2,731)	20,097	17,366
於2007年12月31日 . . . . .	1,835	38,667	40,502
於綜合全面收益表計入／(扣除) . . . . .	7,217	(9,311)	(2,094)
於2008年12月31日 . . . . .	9,052	29,356	38,408
於綜合全面收益表計入 . . . . .	2,338	3,023	5,361
於2009年6月30日 . . . . .	<u>11,390</u>	<u>32,379</u>	<u>43,769</u>
(未經審核)			
於2008年1月1日 . . . . .	1,835	38,667	40,502
於綜合全面收益表計入／(扣除) . . . . .	3,804	(9,469)	(5,665)
於2008年6月30日 . . . . .	<u>5,639</u>	<u>29,198</u>	<u>34,837</u>

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可以變現時就稅項虧損確認入賬。於2009年6月30日的累計虧損人民幣135,000元、人民幣8,584,000元、人民幣16,545,000元及人民幣104,252,000元，將分別於2011年、2012年、2013年及2014年屆滿。

附錄一

會計師報告

遞延所得稅負債

	投資物業重估 收益暫時差額
	人民幣千元
於2006年1月1日 . . . . .	—
於綜合全面收益表扣除 . . . . .	39,970
於2006年12月31日 . . . . .	39,970
於綜合全面收益表扣除 . . . . .	123,569
於2007年12月31日 . . . . .	163,539
於綜合全面收益表扣除 . . . . .	204,153
於2008年12月31日 . . . . .	367,692
於綜合全面收益表計入 . . . . .	(986)
於2009年6月30日 . . . . .	366,706
(未經審核)	
於2008年1月1日 . . . . .	163,539
於綜合全面收益表扣除 . . . . .	3,000
於2008年6月30日 . . . . .	166,539

20. 貿易及其他應付款

	貴集團				貴公司		
	12月31日		6月30日		12月31日		6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款—第三方 . . . . .	211,409	521,292	492,936	512,011	—	—	—
票據應付款 . . . . .	—	—	—	40,478	—	—	—
其他應付款及應付費用： . . . . .	473,344	47,494	787,350	1,518,812	2,033	55,034	23,308
— 關聯方(附註 34(d)) . . . . .	456,480	—	633,179	1,397,988	—	—	—
— 第三方 . . . . .	16,864	47,494	154,171	120,824	2,033	55,034	23,308
留成金應付款 . . . . .	48,710	74,045	99,401	108,618	—	—	—
收購土地使用權應付款 . . . . .	591,757	234,981	143,434	143,434	—	—	—
其他應付稅項 . . . . .	2,569	14,057	19,496	21,058	—	—	—
	<u>1,327,789</u>	<u>891,869</u>	<u>1,542,617</u>	<u>2,344,411</u>	<u>2,033</u>	<u>55,034</u>	<u>23,308</u>

附錄一

會計師報告

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的貴集團的貿易應付款的賬齡分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內 . . . . .	114,879	238,827	34,779	86,876
90日以上及180日以內 . . . . .	2,453	80,931	72,247	2,056
180日以上及365日以內 . . . . .	38,492	93,703	117,412	50,355
365日以上及3年以內 . . . . .	55,585	107,831	268,498	372,724
	<u>211,409</u>	<u>521,292</u>	<u>492,936</u>	<u>512,011</u>

21. 應付所得稅 — 貴集團

應付所得稅分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付所得稅				
— 應付中國企業所得稅 . . . . .	4,327	77,988	147,877	211,765
— 應付中國土地增值稅 . . . . .	60,634	248,469	223,707	328,784
	<u>64,961</u>	<u>326,457</u>	<u>371,584</u>	<u>540,549</u>

22. 按性質分析的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業稅及其他徵費(附註(a)) . . . . .	24,917	60,009	82,347	35,623	66,383
員工成本(附註24) . . . . .	14,551	22,552	112,679	44,481	47,300
廣告成本 . . . . .	17,227	20,909	39,243	11,904	10,178
折舊 . . . . .	1,907	4,159	6,389	2,859	3,764
土地使用權攤銷 . . . . .	7,576	4,823	5,735	2,075	7,896
物業銷售成本 . . . . .	171,511	352,889	786,710	372,785	543,233
核數師酬金 . . . . .	335	482	493	240	210
捐款予政府慈善機構 . . . . .	19,691	12,771	5,658	1,859	3,348
	<u>278,714</u>	<u>788,592</u>	<u>1,710,161</u>	<u>800,826</u>	<u>1,133,312</u>

(a) 營業稅

貴集團旗下在中國成立的公司須按下列稅率就其收入繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售 . . . . .	5%
物業建築及裝飾 . . . . .	3%
物業管理 . . . . .	5%

23. 其他收益及虧損 — 淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外匯(虧損)/收益(附註(a)) . . . . .	—	(6,870)	(11,005)	(9,372)	3,599
向少數股東收購的淨資產超出 已付代價的金額(附註(b)) . . . . .	—	1,945	—	—	—
出售附屬公司部分權益的虧損(附註(c)) . . . . .	—	(735)	—	—	—
出售投資物業虧損淨額(附註(d)) . . . . .	—	—	(26,781)	—	(3,127)
	—	(5,660)	(37,786)	(9,372)	472

(a) 截至2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的外匯虧損或收益主要與港元計值現金有關。

(b) 貴集團於截至2007年12月31日止年度分別向各公司各自的少數權益持有人，按代價人民幣3,610,000元收購泉州市寶華房地產發展有限公司9.5%股本權益、按代價人民幣22,000元收購廈門市金堅果企劃有限公司22%股本權益、按代價人民幣10,000元收購廈門百潤房地產顧問有限公司1%股本權益、按代價人民幣69,500元收購福州寶龍商業經營管理有限公司6.95%股本權益。代價乃按少數權益持有人所佔該等附屬公司的實繳資本的比例釐定，而所收購淨資產高出已付總代價的金額(合共人民幣1,945,000元)乃在綜合全面收益表的其他收益項下確認。於2007年8月及12月，貴集團亦從各自的少數權益持有人收購無錫寶龍房地產發展有限公司10%股本權益及廈門華龍商業地產管理有限公司29%股本權益，代價分別為人民幣11,215,000元及人民幣290,000元。代價乃按從少數股東權益收購的淨資產釐定，因此該等交易並無任何收益。

(c) 貴集團於2007年6月18日向獨立第三方出售廈門市金堅果企劃有限公司29%股本權益，代價為人民幣29,000元。代價以貴集團的實繳資本為基準。虧損人民幣735,000元指出售的淨資產超出代價的金額。

附錄一

會計師報告

(d) 截至2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，貴集團按代價人民幣57,525,000元及人民幣7,910,000元出售福州寶龍物業開發有限公司的若干投資物業，分別錄得虧損人民幣26,781,000元及人民幣3,127,000元。

24. 員工成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資及薪金 . . . . .	12,717	18,788	96,972	38,411	40,845
退休成本 — 法定退休金 (附註31) . . . . .	455	1,321	8,896	3,530	4,422
其他員工福利及利益 . . . . .	1,379	2,443	6,811	2,540	2,033
	<u>14,551</u>	<u>22,552</u>	<u>112,679</u>	<u>44,481</u>	<u>47,300</u>

25. 董事及五名最高薪人士的薪酬

(a) 董事薪酬

截至2006年及2007年12月31日止年度，貴集團當時權益持有人承擔的董事薪酬分別為人民幣437,000元及人民幣649,000元。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，由貴集團承擔的董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資及薪金 . . . . .	—	90	2,664	1,332	1,092
退休計劃供款 . . . . .	—	10	28	4	14
袍金 . . . . .	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>100</u>	<u>2,692</u>	<u>1,336</u>	<u>1,106</u>

截至2007年12月31日止年度，貴公司各董事薪酬如下：

	薪金		退休計劃		總計
	薪金	供款	袍金	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 . . . . .	18	2	—	20	
許華芳先生 . . . . .	18	2	—	20	
施思妮女士 . . . . .	18	2	—	20	
郭君先生 . . . . .	18	2	—	20	
肖清平先生 . . . . .	18	2	—	20	
	<u>90</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>100</u>	



附錄一

會計師報告

截至2008年12月31日止年度，貴公司各董事薪酬如下：

	薪金	退休計劃供款	袍金	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.....	720	—	—	720
許華芳先生.....	480	—	—	480
施思妮女士.....	264	—	—	264
郭君先生.....	720	24	—	744
肖清平先生.....	480	4	—	484
	<u>2,664</u>	<u>28</u>	<u>—</u>	<u>2,692</u>

截至2009年6月30日止六個月，貴公司各董事薪酬如下：

	薪金	退休計劃供款	袍金	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.....	360	—	—	360
許華芳先生.....	240	—	—	240
施思妮女士.....	132	—	—	132
劉曉蘭女士.....	120	12	—	132
肖清平先生.....	240	2	—	242
	<u>1,092</u>	<u>14</u>	<u>—</u>	<u>1,106</u>

截至2008年6月30日止六個月，貴公司各董事薪酬如下：

	薪金	退休計劃供款	袍金	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.....	360	—	—	360
許華芳先生.....	240	—	—	240
施思妮女士.....	132	—	—	132
郭君先生.....	360	2	—	362
肖清平先生.....	240	2	—	242
	<u>1,332</u>	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>1,336</u>

附錄一

會計師報告

(b) 應收董事及由董事最終控制的實體的金額

根據香港公司條例第161B條披露的應收貴公司董事及由董事最終控制的實體的金額詳情如下：

董事名稱：	尚未償還最高金額								
	12月31日			6月30日	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2009年	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
人民幣千元									
(未經審核)									
許先生 . . . . .	24,594	—	—	—	24,594	24,594	—	—	—
由許先生最終控制的 相關實體 (附註34(d)) . . . . .	799,068	62,371	536,924	926,657	799,068	799,068	536,924	68,185	926,657
	<u>823,662</u>	<u>62,371</u>	<u>536,924</u>	<u>926,657</u>	<u>823,662</u>	<u>823,662</u>	<u>536,924</u>	<u>68,185</u>	<u>926,657</u>

(c) 五名最高薪人士

截至2009年6月30日止六個月，貴公司五名最高薪酬人士中有四名為貴公司董事。截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，五名最高薪人士薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
人民幣千元					
(未經審核)					
薪金及其他福利					
— 董事 . . . . .	—	—	2,664	1,332	972
— 其他 . . . . .	587	728	—	—	360
	<u>587</u>	<u>728</u>	<u>2,664</u>	<u>1,332</u>	<u>1,332</u>
退休計劃供款					
— 董事 . . . . .	—	—	28	4	2
— 其他 . . . . .	12	25	—	—	—
	<u>12</u>	<u>25</u>	<u>28</u>	<u>4</u>	<u>2</u>
	<u>599</u>	<u>753</u>	<u>2,692</u>	<u>1,336</u>	<u>1,334</u>

(d) 截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，貴集團概無為吸引加盟或在加盟貴集團時或作為離職補償，向上述任何董事或五名最高薪人士支付薪酬。

附錄一

會計師報告

26. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
利息開支：					
— 五年內全數償還銀行借貸 . . . . .	9,347	22,571	68,827	32,495	35,892
— 可轉換債券及有抵押票據的債務 部分(附註18(a)) . . . . .	—	3,401	211,724	84,953	—
— 有抵押債券及有抵押票據(附註18(b))	—	—	52,350	—	62,080
	9,347	25,972	332,901	117,448	97,972
減：資本化的利息 . . . . .	(9,347)	(22,571)	(299,246)	(86,128)	(95,256)
	—	3,401	33,655	31,320	2,716

27. 所得稅

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項					
— 中國企業所得稅 . . . . .	28,009	115,741	135,121	40,039	116,619
— 中國土地增值稅 . . . . .	73,598	199,438	3,945	30,684	144,147
遞延所得稅					
— 中國企業所得稅 . . . . .	28,134	106,203	206,247	8,665	(6,347)
	129,741	421,382	345,313	79,388	254,419

附錄一

會計師報告

貴集團除所得稅前利潤的所得稅與假若使用貴集團旗下實體所在國家制定的稅率計算的理論金額有所差異，具體如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除所得稅前經營利潤 . . . . .	252,782	1,028,123	1,282,629	133,835	582,987
按中國適用企業所得稅率計算 . . . . .	80,430	297,414	327,975	43,409	146,309
不可扣除所得稅開支的影響(附註(a)) . . .	—	—	14,379	12,966	—
可抵扣中國企業所得稅的					
中國土地增值稅 . . . . .	(24,287)	(65,815)	(986)	(7,671)	(36,037)
稅率變動影響 . . . . .	—	(9,655)	—	—	—
	56,143	221,944	341,368	48,704	110,272
中國土地增值稅 . . . . .	73,598	199,438	3,945	30,684	144,147
	129,741	421,382	345,313	79,388	254,419

(a) 該等金額主要來自嵌入式金融衍生工具公允值虧損及貴公司記錄的融資成本，不可扣除所得稅。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的加權平均適用中國企業所得稅率分別為32%、29%、26%、32%及25%。波動是因貴集團附屬公司在各稅務管轄區的盈利能力變動所致，根據新中國企業所得稅法，截至2007年12月31日止年度的投資物業公允值收益的適用所得稅率自33%降至25%。

海外所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬維京群島成立之附屬公司根據英屬維京群島國際商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維京群島所得稅。

香港利得稅

有關期間內貴公司及貴集團在香港並無應課稅利潤，故並無於財務資料就香港利得稅計提撥備。貴公司的利潤主要來自股息收入，有關收入毋須繳納香港利得稅。

中國企業所得稅

貴集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對各有關期間的估計應課稅利潤按適用稅率計算。

## 附錄一

## 會計師報告

於截至2006年及2007年12月31日止年度各年，中國企業所得稅乃就中國法定財務報告而言的利潤，按33%稅率計提撥備，並已對該等就中國企業所得稅而言不予課稅或不可抵扣的項目作出調整。貴集團若干位於廈門經濟特區並在該特區成立的附屬公司，有權按15%優惠稅率繳稅。

於2007年3月16日，全國人大批准中華人民共和國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），由2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，由2008年1月1日起，貴集團旗下位於中國內地的附屬公司適用的企業所得稅率將為25%，代替現時的33%適用稅率。根據新企業所得稅法，對貴集團若干於廈門經濟特區成立及經營的附屬公司所適用的企業所得稅率將自2008年1月1日起的五年過渡期內由15%逐步增加至25%。

由於遞延所得稅資產及負債，須按預期適用於資產變現或負債清償的年度的稅率計量，故適用稅率的變動將影響如何釐定貴集團旗下位於中國的附屬公司的遞延稅項資產及負債的眼面值。在此等財務資料內，將於2008年1月1日後變現的若干附屬公司的遞延稅項資產及負債，已經調整至根據25%企業所得稅率計算的金額，截至2007年12月31日止年度所得稅開支計入人民幣9,655,000元。

### 中國土地增值稅（「土地增值稅」）

根據自1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行規例的規定以及自1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行規例詳細實施細則，銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的物業銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

位於河南省、安徽省及江蘇省的若干貴集團公司須根據認可稅務方式按其物業銷售的0.5%至3.5%繳納土地增值稅。

### 28. 每股盈利

由於上文附註1披露的重組以及財務資料編製基準的緣故，就本報告而言載入截至2006年及2007年12月31日止年度各年的每股盈利資料意義不大，故並無呈報每股盈利資料。

於2007年12月14日，貴公司發行3,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股（附註15(d)）。截至2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，每股盈利乃分別根據貴公司權益持有人應佔利潤人民幣932,658,000元、人民幣55,680,000元及人民幣330,068,000元以及已發行3,000,000,000股股份計算得出。

由於截至2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月並無發行潛在攤薄股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

### 29. 股息

貴公司在有關期間內宣派下列股息：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息 .....	—	32,900	—	—	—

附錄一

會計師報告

由於股息率及有權獲派股息的股份數目資料就本報告而言意義不大，故並無呈報有關資料。

30. 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	252,782	1,028,123	1,282,629	133,835	582,987
就下列各項作出調整：					
折舊(附註6)	1,907	4,159	6,389	2,859	3,764
土地使用權攤銷確認為開支	7,576	4,823	5,735	2,075	7,896
從少數股東權益收購的淨資產超出					
已付代價的金額(附註23(b))	—	(1,945)	—	—	—
出售附屬公司部分權益的虧損					
(附註23(c))	—	735	—	—	—
出售投資物業虧損(附註23(d))	—	—	26,781	—	3,127
投資物業公允值收益(附註8)	(121,121)	(533,035)	(856,040)	(12,000)	(2,400)
嵌入式金融衍生工具公允值虧損					
(附註18(a))	—	—	14,834	14,834	—
融資成本(附註26)	—	3,401	33,655	31,320	2,716
經營活動產生的外匯虧損／(收益)					
(附註23(a))	—	6,870	11,005	9,372	(3,599)
營運資金變動：					
— 在建物業及持作銷售竣工物業	(185,973)	(476,234)	(640,300)	(446,264)	(26,365)
— 土地使用權(附註7)	34,948	66,388	160,442	54,973	131,777
— 受限制現金	(3,699)	(14,817)	(7,218)	(4,450)	(23,773)
— 貿易及其他應收款及預付款	(36,592)	(98,455)	1,563	(47,477)	(55,723)
— 貿易及其他應付款	99,028	196,373	200,876	25,735	66,757
— 客戶墊款	508,410	986,544	195,320	286,946	(223,315)
經營產生的現金	<u>557,266</u>	<u>1,172,930</u>	<u>435,671</u>	<u>51,758</u>	<u>463,849</u>

主要非現金交易主要包括下列各項：

- (a) 於截至2007年12月31日止年度，貴集團的關聯方廈門寶龍集團代表貴集團支付土地出讓金約人民幣146,259,000元。
- (b) 於2007年12月31日，應收／付關聯方款合共人民幣25,595,000元已被抵銷。

附錄一

會計師報告

31. 退休金 — 界定供款計劃

貴集團旗下中國附屬公司的僱員須參與由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。貴集團旗下中國附屬公司對計劃的供款，乃按地方政府同意的平均僱員薪金若干百分比計算，以為僱員退休福利提供資金。

貴集團亦按照強積金計劃的規則及法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。對強積金計劃的供款，乃根據合資格僱員的有關收入總額，按5%最低法定供款規定進行供款。

貴集團的綜合全面收益表於有關期間處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
計劃供款總額 . . . . .	455	1,321	8,896	3,530	4,422

32. 財務擔保合同

貴集團發出的財務擔保面值分析如下：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業買家獲授按揭融通 向銀行提供的擔保 . . . . .	280,297	912,359	1,029,327	1,229,794

貴集團已為貴集團物業單位若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早者終止：(i) 出具房地產權證，此證一般平均在擔保登記完成後兩至三年內出具；或(ii) 物業買家支付按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，貴集團須負責向銀行償還欠款買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而貴集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。貴公司董事認為財務擔保公允值並不重大。

33. 物業開發開支承擔

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已簽約但未撥備				
— 物業開發活動 . . . . .	1,621,750	926,011	1,544,969	1,099,616
— 收購土地使用權 . . . . .	—	514,442	910,590	904,420
	<u>1,621,750</u>	<u>1,440,453</u>	<u>2,455,559</u>	<u>2,004,036</u>

34. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱	關係
控股股東，包括許先生、黃麗真女士、 許華芳先生及許華芬女士 . . . . .	貴公司最終控股股東及彼等之直系家族成員， 許先生及許華芳先生亦是貴公司董事
寶龍集團發展有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
澳門寶龍集團發展有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
廈門寶龍房地產發展有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
廈門寶龍信息產業發展有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
廈門寶龍聚生信息系統集成有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
晉江寶龍大酒店有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
廈門寶龍餐飲管理有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
廈門寶龍樂園管理有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
澳門娛樂有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
廈門寶龍大酒店有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
廈門市澳金龍辦公設備有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
鷺京娛樂城有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
寶龍歡樂世界有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
福州康城百貨有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
福州寶龍樂園遊樂有限公司 . . . . .	由許先生最終控制
鄭州食全食美餐飲管理有限公司 . . . . .	由許先生最終控制



(b) 與關聯方的交易

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，貴集團與關聯方進行了下列重大交易：

(i) 貴公司●後將會繼續的關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
租金收入(附註(1))：					
—福州康城百貨有限公司 . . . . .	—	11,075	9,541	8,398	—
—廈門寶龍餐飲管理有限公司 . . . . .	—	1,478	1,590	814	—
—廈門寶龍樂園管理有限公司 . . . . .	—	2,525	4,146	1,915	1,238
—鄭州食全食美餐飲管理有限 公司 . . . . .	—	—	1,626	—	909
	<u>—</u>	<u>15,078</u>	<u>16,903</u>	<u>11,127</u>	<u>2,147</u>
購買物業及設備(附註(1))					
—廈門寶龍信息產業 發展有限公司 . . . . .	824	728	135	135	27
—Fujian Ping An Security Devices and Network Limited . . . . .	—	—	23,083	14,854	4,466
	<u>824</u>	<u>728</u>	<u>23,218</u>	<u>14,989</u>	<u>4,493</u>
物業管理費收入(附註(1))					
—許華芳先生 . . . . .	31	31	31	16	2
—廈門寶龍集團 . . . . .	159	130	93	46	41
—廈門寶龍樂園管理有限公司 . . . . .	—	144	495	248	248
—鄭州食全食美餐飲管理 有限公司 . . . . .	—	74	295	148	148
	<u>190</u>	<u>379</u>	<u>914</u>	<u>458</u>	<u>439</u>
對貴集團的酒店住宿服務費用 收費(附註(1))					
—澳門寶龍集團 . . . . .	<u>1,250</u>	<u>1,580</u>	<u>2,840</u>	<u>1,725</u>	<u>406</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
辦公室租賃開支(附註(1))					
—廈門寶龍信息產業發展有限公司 . . . . .	—	—	1,485	743	743

(ii) 貴公司●後不會繼續的關聯方交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
對貴集團的建築費及相關服務					
費用收費(附註(1))					
—廈門寶龍聚生信息系統集成有限公司 . . . . .	634	—	—	—	—
—廈門寶龍信息產業發展有限公司 . . . . .	5,484	1,576	—	—	—
	<u>6,118</u>	<u>1,576</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
物業銷售(附註(1))					
—許華芳先生 . . . . .	7,722	3,729	—	—	—
—黃麗真女士 . . . . .	—	493	—	—	—
	<u>7,722</u>	<u>4,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
物業管理費收入(附註(1))					
—福州康城百貨有限公司 . . . . .	—	4,092	4,710	2,309	—
—廈門寶龍餐飲管理有限公司 . . . . .	—	312	470	235	—
	<u>—</u>	<u>4,404</u>	<u>5,180</u>	<u>2,544</u>	<u>—</u>
對貴集團的顧問開支收費(附註(1))					
—廈門寶龍集團 . . . . .	15,800	25,800	—	—	—

(1) 交易費用是根據有關協議條款收取。

(2) 於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，關聯方已就貴集團的銀行借貸分別人民幣49,000,000元、人民幣670,285,000元、人民幣795,977,000元及人民幣609,832,000元提供公司擔保(附註17)。

(3) 於2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團質押其土地使用權（附註7）及投資物業（附註8）的若干部分，分別作為關聯方借貸人民幣90,000,000元及人民幣405,000,000元的擔保。所有有關質押已於2009年●月●日解除。

(4) 貴公司董事認為該等關聯方交易乃於日常業務過程中進行。

**(c) 主要管理人員酬金**

截至2006年及2007年12月31日止年度的主要管理人員酬金由廈門寶龍集團承擔。

截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的管理層酬金載列如下。

	<b>截至2008年</b>	<b>截至2009年</b>
	<b>12月31日止年度</b>	<b>6月30日止六個月</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
主要管理層薪酬		
— 薪金及其他僱員福利 . . . . .	2,664	1,332
— 退休金成本 . . . . .	28	2
	<u>2,692</u>	<u>1,334</u>

附錄一

會計師報告

(d) 與關聯方的結餘

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團與關聯方有下列重大非貿易結餘：

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應收款的應收關聯方 款項(附註(i))				
—許先生.....	24,594	—	—	—
—由許先生最終控制的 相關實體(附註25(b)).....	799,068	62,371	236,924	326,657
—廈門寶龍集團.....	729,581	62,371	210,180	320,744
—廈門寶龍房地產.....	2,617	—	—	—
—晉江寶龍大酒店有限公司...	66,031	—	—	—
—福州康城百貨有限公司.....	—	—	20,616	—
—福州寶龍樂園遊樂有限公司..	—	—	3,996	4,107
—鄭州食全食美餐飲管理 有限公司.....	—	—	2,032	388
—由許先生最終控制的 其他相關實體.....	839	—	100	1,418
	<u>823,662</u>	<u>62,371</u>	<u>236,924</u>	<u>326,657</u>

收購物業預付款(附註(ii))				
—廈門寶龍集團.....	—	—	300,000	600,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>300,000</u>	<u>600,000</u>

	12月31日			6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入其他應付款的應付關聯方款 (附註(i)):				
—許先生.....	—	—	633,115	1,397,796
—廈門寶龍集團.....	423,064	—	—	—
—廈門寶龍大酒店有限公司...	31,267	—	—	—
—晉江寶龍大酒店有限公司...	561	—	—	—
—澳門娛樂有限公司.....	1,349	—	—	—
—由許先生最終控制的 其他相關實體.....	239	—	64	192
	<u>456,480</u>	<u>—</u>	<u>633,179</u>	<u>1,397,988</u>

(i) 應收／付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求收取／償還，性質屬現金墊款。

(ii) 於2008年12月5日，貴公司一家附屬公司與廈門寶龍集團訂立協議，以按代價人民幣600,000,000元收購廈門寶龍集團的若干物業。貴集團已分別於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月就收購預付代價人民幣300,000,000元及人民幣300,000,000元。

### III. 結算日後事件

- (a) 有抵押債券及有抵押票據於2009年6月30日的金額為人民幣414,970,000元，其後已經清償。
- (b) 根據貴公司股東於2009年9月16日通過的書面決議案，貴公司以資本化應付許先生款人民幣1,000百萬元的形式，向Skylong Holdings Limited發行及配發150,000,000股股份。於配發前，Skylong Holdings Limited擁有本公司60%股份，由許先生全資擁有。



### IV. 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司並無編製於2009年6月30日後任何期間的經審核財務報表。另外，貴公司或其附屬公司亦無就2009年6月30日後任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

羅兵咸永道會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟