



香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期18樓

敬啟者：

以下是吾等就禹洲地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月期間（「有關期間」）以及截至2008年6月30日止六個月期間的財務資料（「2008年6月30日財務資料」）按下文第II節附註2所載基準編製的報告。

貴公司於2008年4月23日根據開曼群島公司法第22章（1961年法例3，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1所詳述的集團重組（「重組」），貴公司成為現時組成貴集團的各附屬公司的控股公司。貴公司於本報告日期於其附屬公司的權益詳情載於下文第II節附註1。貴集團主要在中國大陸從事物業開發及物業投資及管理。

除菲律賓國際地產發展有限公司於截至2006年及2007年3月31日止財政年度採用3月31日為其財政年度結算日外，現時組成貴集團的所有公司均已採用12月31日為其財政年度結算日。由於貴公司自註冊成立日起並無進行任何重大商業交易（重組除外），故此貴公司自註冊成立日期起並無編製任何經審核財務報表。該等附屬公司的法定賬目或管理賬目，乃根據其各自司法權區適用的有關會計原則編製。彼等於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製貴集團於有關期間的合併管理賬目（「香港財務報告準則合併管理賬目」）。

貴集團於有關期間的合併收益表、合併全面收益表、合併現金流量表及合併權益變動表及貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的合併財務狀況表

## 附錄一

## 會計師報告

連同隨附的附註，乃根據香港財務報告準則合併管理賬目及下述第二節附註2所載之基準而編製。

就本報告而言，貴公司董事須負責編製真實而公允的財務資料及本文件的內容(本報告為其中一部分)負責。在編製財務資料時，必須貫徹選用適當的會計政策，審慎合理作出判斷及估計，以及列明嚴重偏離適用會計準則的理由。吾等的責任是根據吾等的審閱對財務資料發表獨立意見，並向閣下匯報吾等的意見。

### *就有關期間執行的程序*

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對財務資料進行獨立審核，並已根據香港會計師公會頒佈的適用核數指引而進行必要的額外程序。吾等認為無須對貴集團於有關期間的香港財務報告準則合併管理賬目作出調整，以符合財務資料。

### *就2008年6月30日的財務資料執行的程序*

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對2008年6月30日的財務資料進行審閱。審閱主要包括向管理層作出查詢及分析財務資料，並據此評估會計政策及呈列方式是否被貫徹應用(另行披露者除外)。審閱並不包括測試控制系統、核實資產與負債以及交易等審核程序。由於審閱的範疇遠小於審核的範疇，故所提供的確信程度低於審核。因此，吾等對2008年6月30日的財務資料不發表意見。

### *對有關期間的意見*

吾等認為，就本報告而言，按下文第II節附註2所載基準編製的財務資料真實而公平地反映了貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的財務狀況以及貴集團於各有關期間的合併業績及現金流量。

### *有關2008年6月30日財務資料的審閱結論*

就本報告而言，根據吾等的審閱(惟並非審核)，吾等並無發現有任何事項導致吾等相信2008年6月30日財務資料未真實公平地反映貴集團於截至2008年6月30日止六個月期間的合併業績及現金流量。

附 錄 一

會 計 師 報 告

I. 財務資料

(A) 合併收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月期間	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
收入.....	6	92,570	1,083,729	1,759,803	1,612,805	1,308,261
銷售成本.....		(50,465)	(828,563)	(1,010,236)	(940,009)	(657,720)
毛利.....		42,105	255,166	749,567	672,796	632,541
其他收入及收益.....	6	10,398	329,699	6,499	1,945	2,514
銷售及營銷開支.....		(7,401)	(41,382)	(42,398)	(27,006)	(24,630)
行政開支.....		(27,632)	(52,699)	(61,396)	(36,830)	(27,936)
其他開支.....		(1,593)	(2,480)	(24,357)	(4,512)	(2,344)
投資物業公允值						
收益.....	15	840	73,396	108,088	47,910	932,094
融資成本.....	8	—	(1,299)	(12,854)	(7,750)	(514)
除稅前利潤.....	7	16,717	560,401	723,149	646,553	1,511,725
稅項.....	11	(4,783)	(182,886)	(354,053)	(313,731)	(537,332)
年內／期內利潤.....		11,934	377,515	369,096	332,822	974,393
以下各方應佔：						
貴公司權益						
持有人.....		8,160	376,898	292,178	273,670	977,053
少數股東權益.....		3,774	617	76,918	59,152	(2,660)
		11,934	377,515	369,096	332,822	974,393
貴公司權益持有人						
應佔每股盈利.....	13	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附 錄 一

會 計 師 報 告

(B) 合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月期間	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年內／期內溢利 .....	11,934	377,515	369,096	332,822	974,393
海外業務換算之滙兌差額 .....	(5,042)	35,397	3,486	3,411	(7,152)
年內／期內全面收益總額 .....	<u>6,892</u>	<u>412,912</u>	<u>372,582</u>	<u>336,233</u>	<u>967,241</u>
以下各方應佔：					
貴公司權益持有人 .....	2,247	410,076	295,101	275,130	972,862
少數股東權益 .....	<u>4,645</u>	<u>2,836</u>	<u>77,481</u>	<u>61,103</u>	<u>(5,621)</u>
	<u>6,892</u>	<u>412,912</u>	<u>372,582</u>	<u>336,233</u>	<u>967,241</u>

附錄一

會計師報告

(C) 合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	134,884	151,830	165,297	166,122
投資物業	15	307,432	1,232,762	1,443,551	2,415,698
預付土地租金	16	—	596,124	586,930	548,583
遞延稅項資產	27	647	7,958	36,843	67,869
非流動資產總額		442,963	1,988,674	2,232,621	3,198,272
<b>流動資產</b>					
預付土地租金	16	—	102,257	63,549	63,092
在建物業	17	1,909,847	3,191,481	3,412,056	3,046,185
持作銷售用途的竣工物業	18	988,152	959,465	836,423	951,574
收購土地預付款項		149,474	155,666	194,843	230,733
預付款、按金及其他應收款項	19	250,686	398,812	247,197	250,072
應收關連方款項	20	360,988	359,068	27,294	159,557
預付企業所得稅		31,232	53,489	42,040	38,699
預付土地增值稅		—	—	12,717	16,334
受限制現金	21	2,127	4,881	8,178	38,247
現金及現金等價物	21	167,678	137,967	196,547	456,847
流動資產總額		3,860,184	5,363,086	5,040,844	5,251,340
<b>流動負債</b>					
預收款	22	2,076,278	2,550,387	1,816,212	2,209,075
貿易應付款項	23	677,290	688,627	807,622	832,905
其他應付款項及應計費用	24	57,436	235,706	220,238	185,798
計息銀行貸款及其他借貸	25	282,200	944,350	971,553	983,440
應付關連方款項	20	261,545	805,792	578,506	583,767
應付稅項		5,222	76,849	101,300	196,071
土地增值稅撥備	26	—	30,131	182,964	311,307
流動負債總額		3,359,971	5,331,842	4,678,395	5,302,363
流動資產／(負債)淨額		500,213	31,244	362,449	(51,023)
總資產減流動負債		943,176	2,019,918	2,595,070	3,147,249
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款及其他借貸	25	635,000	1,098,750	1,392,950	730,000
遞延稅項負債	27	210	142,353	188,880	436,768
非流動負債總額		635,210	1,241,103	1,581,830	1,166,768
資產淨額		307,966	778,815	1,013,240	1,980,481
<b>權益</b>					
<b>貴公司權益持有人應佔權益</b>					
已發行股本	28	—	—	1	1
儲備	29	262,045	671,321	879,095	1,851,957
少數股東權益		262,045	671,321	879,096	1,851,958
權益總額		45,921	107,494	134,144	128,523
		307,966	778,815	1,013,240	1,980,481

附錄一

會計師報告

(D) 合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔										
	已發行股本 人民幣千元 (附註28)	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註29(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註29(b))	外匯 波動儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註29(e))	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元		
於2006年1月1日	—	19,526	224,127	4,204	—	164,241	412,098	51,876	463,974		
年內全面收益總額	—	—	—	(5,913)	—	8,160	2,247	4,645	6,892		
當時權益擁有人注資	—	—	5,000	—	—	—	5,000	—	5,000		
視作向當時權益擁有人分派	—	—	(157,300)	—	—	—	(157,300)	—	(157,300)		
自保留利潤轉撥	—	13,977	—	—	—	(13,977)	—	—	—		
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(12,910)	(12,910)		
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(2,478)	(2,478)		
收購淨資產產生的少數股東 權益	—	—	—	—	—	—	—	4,788	4,788		
於2006年12月31日及 2007年1月1日	—	33,503*	71,827*	(1,709)*	—	158,424*	262,045	45,921	307,966		
年內全面收益總額	—	—	—	33,178	—	376,898	410,076	2,836	412,912		
視作向當時權益擁有人分派	—	—	(800)	—	—	—	(800)	—	(800)		
自保留利潤轉撥	—	268	—	—	—	(268)	—	—	—		
已付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(23,873)	(23,873)		
收購少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(21,218)	(21,218)		
收購淨資產產生的少數股東 權益	—	—	—	—	—	—	—	103,828	103,828		
於2007年12月31日及 2008年1月1日	—	33,771*	71,027*	31,469*	—	535,054*	671,321	107,494	778,815		
年內全面收益總額	—	—	—	2,923	—	292,178	295,101	77,481	372,582		
註冊成立時發行的股本	1	—	—	—	—	—	1	—	1		
視作向當時權益擁有人分派	—	—	(71,000)	—	—	—	(71,000)	—	(71,000)		
自保留利潤轉撥	—	—	1	—	—	—	1	—	1		
收購少數股東權益	—	—	—	—	(16,328)	—	(16,328)	(831)	(17,159)		
支付少數股東股息	—	—	—	—	—	—	—	(50,000)	(50,000)		
於2008年12月31日	1	43,027*	28*	34,392*	(16,328)*	817,976*	879,096	134,144	1,013,240		

(D) 合併權益變動表(續)

附註	貴公司權益持有人應佔								
	已發行股本 人民幣千元 (附註28)	法定 盈餘儲備 人民幣千元 (附註29(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註29(b))	外匯			總計 人民幣千元	少數 股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
				波動儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註29(e))	保留利潤 人民幣千元			
於2009年1月1日.....	1	43,027	28	34,392	(16,328)	817,976	879,096	134,144	1,013,240
期內全面收益總額.....	—	—	—	(4,191)	—	977,053	972,862	(5,621)	967,241
於2009年6月30日.....	1	43,027*	28*	30,201*	(16,328)*	795,029*	1,851,958	128,523	1,980,481
(未經審核)									
於2008年1月1日.....	—	33,771	71,027	31,469	—	535,054	671,321	107,494	778,815
期內全面收益總額.....	—	—	—	1,460	—	273,670	275,130	61,103	336,233
註冊成立時發行的股份.....	1	—	—	—	—	—	1	—	1
視作向當時權益擁有人分派... 29(d)	—	—	(71,000)	—	—	—	(71,000)	—	(71,000)
當時權益擁有人注資.....	—	—	1	—	—	—	1	—	1
收購少數股東權益.....	—	—	—	—	(16,328)	—	(16,328)	(831)	(17,159)
支付少數股東股息.....	—	—	—	—	—	—	—	(50,000)	(50,000)
於2008年6月30日.....	1	33,771	28	32,929	(16,328)	808,724	859,125	117,766	976,891

\* 該等儲備賬包括分別於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的合併財務狀況表中載列的的合併儲備人民幣262,045,000元、人民幣671,321,000元、人民幣879,096,000元及人民幣1,851,957,000元。

附錄一

會計師報告

(E) 合併現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月期間	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>					
除稅前利潤.....	16,717	560,401	723,149	646,553	1,511,725
就以下項目作出調整：					
融資成本..... 8	—	1,299	12,854	7,750	514
銀行利息收入..... 6	(1,135)	(2,179)	(1,254)	(685)	(827)
折舊..... 7	2,001	5,857	6,342	1,964	3,469
攤銷預付土地租金..... 7	—	5,522	10,890	5,845	4,334
投資物業公允值收益..... 15	(840)	(73,396)	(108,088)	(47,910)	(932,094)
出售物業廠房及設備的 虧損..... 7	916	—	—	—	—
超出業務合併成本的數額... 6	—	(319,882)	—	—	—
	17,659	177,622	643,893	613,517	587,121
支付土地租賃溢價.....	—	(703,903)	(64,006)	—	—
在建物業(增加)/減少.....	(680,089)	(691,353)	24,327	(389,808)	424,606
持作銷售用途的竣工物業 (增加)/減少.....	(790,383)	31,634	123,042	707,194	(115,151)
收購土地預付款增加.....	(66,974)	(6,192)	(39,177)	(40,132)	(35,890)
預付款、按金及其他應收賬款 (增加)/減少.....	(83,909)	(136,062)	151,615	185,810	(2,875)
預收款項增加/(減少).....	1,296,323	474,109	(734,175)	(967,858)	392,863
貿易應付款項增加/(減少).....	81,225	5,601	118,995	78,815	25,283
應付關連方款項增加/(減少)...	—	12,479	—	—	(7,940)
其他應付款項及應計費用 (減少)/增加.....	(3,191)	55,411	(15,468)	(56,800)	30
經營產生/(所用)的現金.....	(229,339)	(780,654)	209,046	130,738	1,268,047
已收利息.....	1,135	2,179	1,254	685	827
已付利息.....	(27,729)	(87,752)	(156,738)	(80,971)	(59,249)
已繳中國企業所得稅.....	(49,868)	(46,072)	(100,153)	(50,560)	(23,496)
已繳中國土地增值稅.....	(2,295)	(11,741)	(60,242)	(22,975)	(74,136)
經營活動現金流入/(流出) 淨額.....	(308,096)	(924,040)	(106,833)	(23,083)	1,111,993
<b>投資活動產生的現金流量</b>					
收購一間附屬公司..... 30	—	(156,934)	—	—	—
收購少數股東權益.....	(2,478)	(321,218)	(17,159)	(17,159)	—
購買物業、廠房及設備.....	(130,300)	(22,168)	(19,809)	(13,323)	(4,294)
添置投資物業.....	(256,424)	(172,934)	(102,701)	(54,391)	(40,053)
受限制現金減少/(增加).....	(1,413)	(2,754)	(3,297)	656	(30,069)
投資活動產生的現金流出淨值...	(390,615)	(676,008)	(142,966)	(84,217)	(74,416)
<b>融資活動產生的現金流量</b>					
新銀行及其他貸款.....	1,030,000	1,490,000	960,000	425,000	105,000
償還銀行及其他貸款.....	(252,800)	(364,100)	(638,597)	(309,930)	(756,063)
發行股份所得款項.....	—	—	1	1	—
應收關連方款項(增加)/減少...	122,997	(98,080)	331,774	322,717	(132,263)
應付關連方款項增加/(減少)...	37,844	531,768	(227,286)	(177,251)	13,201
當時權益擁有人注資.....	5,000	—	1	1	—
視作向當時權益擁有人分派.....	(157,300)	(800)	(71,000)	(71,000)	—
已付少數股東股息.....	(12,910)	(23,873)	(50,000)	(50,000)	—
融資活動產生的現金流入/ (流出)淨額.....	772,831	1,534,915	304,893	139,538	(770,125)
<b>現金及現金等價物增加/ (減少)淨額.....</b>					
年初/期初現金及現金等價物...	98,580	167,678	137,967	137,967	196,547
匯率變動影響淨額.....	(5,022)	35,422	3,486	3,411	(7,152)
年末/期末現金及現金等價物...	167,678	137,967	196,547	173,616	456,847
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
現金及銀行結餘..... 21	167,678	137,967	196,547	173,616	456,847

## II. 財務資料附註

### 1. 集團重組

貴公司於2008年4月23日於開曼群島註冊成立為有限責任公司。貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)廈門、上海、福州及合肥從事物業開發、物業投資及物業管理(統稱為「有關業務」)。

根據日期為2008年6月2日的一項特別決議案，貴公司名稱由禹洲國際控股有限公司變更為禹洲地產股份有限公司。

於貴公司註冊成立前，有關業務由現時組成貴集團的附屬公司(「有關公司」)進行，該等有關公司由葉碧雲女士、林龍智先生或林聰輝先生代表林龍安先生(「林先生」)及林先生的配偶郭英蘭女士(「郭女士」)(統稱為「創辦人」)擁有或由創辦人之一直接擁有。葉碧雲女士為郭女士的母親。林龍智先生與林聰輝先生分別為林先生的胞弟及姻親兄弟，且為貴公司董事。

為使貴集團當前的公司架構合理化，已進行以下主要步驟將有關公司的權益轉移至貴公司(「重組」)：

- (a) 於2005年1月5日，豐洲公司與 Hong Kong Yuzhou Investment Co., Ltd. 訂立股權轉讓協議，以對價2,400,000新加坡元收購新加坡國際帝元私營有限公司100%股權。
- (b) 於2006年4月10日，豐洲公司與郭女士及林聰輝先生各自訂立股權轉讓協議，分別以對價人民幣4,500,000及人民幣500,000元收購廈門港誼置業有限公司90%及10%股權。
- (c) 於2006年6月29日，豐洲公司與 Hong Kong Yuzhou Investment Co., Ltd. 訂立股權轉讓協議，以對價2,700,000美元收購安徽華僑城建設發展有限公司(「安徽華僑城公司」)90%股權。
- (d) 於2006年8月25日，廈門禹洲集團股份有限公司(「禹洲公司」)與郭女士及林龍智先生各自訂立股權轉讓協議，分別以對價人民幣16,500,000元及人民幣13,500,000元收購上海康泰房地產開發有限公司55%及45%股權。
- (e) 於2007年5月21日，禹洲集團(香港)有限公司與林龍智先生訂立一份股權轉讓協議，據此，禹洲集團(香港)有限公司以824,000港元的對價向林龍智先生收購廈門堯洲房地產開發有限公司7.41%的股權。
- (f) 於2008年1月3日，禹洲公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此，禹洲公司以對價人民幣10,000,000元向葉碧雲女士收購廈門禹洲房地產開發有限公司42.37%股權。
- (g) 於2008年1月3日，禹洲公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此，禹洲公司以對價人民幣200,000元向林聰輝先生收購廈門華僑城物業經營服務有限公司6.67%股權。

## 附錄一

## 會計師報告

- (h) 於2008年1月27日，廈門港誼置業有限公司與葉碧雲女士及林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此，廈門港誼置業有限公司分別以對價人民幣4,750,000元及人民幣250,000元向葉碧雲女士及林聰輝先生收購廈門港誼通訊有限公司95%及5%股權。
- (i) 於2008年1月3日，廈門港誼置業有限公司與廈門堯洲實業有限公司（「堯洲實業公司」），分別由葉碧雲女士持股95%及林聰輝先生持股5%）訂立股權轉讓協議，據此，廈門港誼置業有限公司以對價人民幣5,000,000元向堯洲實業公司出售廈門縱橫集團房地產開發有限公司100%股權。
- (j) 於2008年1月7日，廈門貴豐房地產開發有限公司（「貴豐公司」）與林龍智先生訂立股權轉讓協議，據此，貴豐公司以對價人民幣2,800,000元向林龍智先生收購禹洲公司5.02%股權。同日，廈門金國際地產發展有限公司與林聰輝先生訂立股權轉讓協議，據此，廈門金國際地產發展有限公司以對價人民幣2,800,000元向林聰輝先生收購禹洲公司5.02%股權。同日，廈門港誼置業有限公司與葉碧雲女士訂立股權轉讓協議，據此，廈門港誼置業有限公司以對價人民幣50,200,000元向葉碧雲女士收購禹洲公司89.96%股權。
- (k) 根據日期為2008年1月24日的股權轉讓協議，廈門港誼通訊公司（為 貴公司全資附屬公司）將所持廈門縱橫集團股份有限公司（「縱橫集團」）99.96%的股權轉讓予廈門港誼投資有限公司（分別由葉碧雲女士持股95%及林聰輝先生持股5%），對價約為人民幣168,224,000元。縱橫集團及其附屬公司主要從事電訊業務（「非有關業務」），與 貴集團有關業務不同。
- (l) 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林先生與郭女士（作為星洲公司的股東）同意向禹洲國際控股有限公司（「英屬處女群島公司」）轉讓合共所持香港星洲投資有限公司（「星洲公司」）的全部權益（即6,000股股份，相當於60%的股權），對價為2.00港元。該轉讓已於2009年10月9日完成。
- (m) 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林先生與郭女士（作為禹洲集團（香港）有限公司（「香港禹洲集團」）的股東）同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持香港禹洲集團的全部權益（即100%的股權），對價為2.00港元。該轉讓已於2009年10月9日完成。
- (n) 根據日期為2009年9月21日的買賣協議，林先生與郭女士（作為豐洲公司的股東）同意向英屬處女群島公司轉讓合共所持豐洲公司的全部權益（即100%的股權），對價為406,162,968.00港元。該轉讓已於2009年10月9日完成。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於本報告日期，林先生及郭女士各擁有 貴公司50%的股權。

於本報告日期， 貴公司於下列附屬公司直接或間接擁有權益，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營的 地點及日期	繳足股本面值	應佔貴公司 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
禹洲國際控股有限公司.....	英屬處女群島 2008年4月23日	100美元	100%	—	投資控股
香港星洲投資有限公司.....	香港 2004年4月19日	10,000港元	—	60%	投資控股
禹洲集團(香港)有限公司...	香港 2005年3月8日	10,000港元	—	100%	投資控股
香港豐洲投資有限公司.....	香港 2000年11月29日	10,000港元	—	100%	投資控股
新加坡國際帝元私營 有限公司.....	新加坡 1994年1月14日	2,400,000新加坡元	—	100%	投資控股
菲律賓國際地產發展 有限公司.....	香港 1992年8月27日	39,500,000港元	—	100%	投資控股
豐洲集團有限公司.....	香港 2001年12月14日	100,000港元	—	60%	投資控股
港麗裝飾設計工程 有限公司.....	香港 2007年8月30日	1港元	—	100%	物業代理服務
沿海綠色家園發展(福建) 有限公司**.....	中國 1991年1月11日	10,000,000美元	—	60%	物業開發
廈門堯洲房地產開發 有限公司*.....	中國 1998年3月27日	人民幣10,800,000元	—	100%	物業開發
廈門港誼房產營代理 有限公司*.....	中國 2007年7月4日	5,000,000港元	—	100%	營銷
廈門禹洲商業投資管理 有限公司**.....	中國 2007年4月18日	5,000,000港元	—	100%	物業管理
廈門帝元保稅儲運 有限公司***.....	中國 1994年11月17日	人民幣20,000,000元	—	98%	物業開發
廈門金國際地產發展 有限公司**.....	中國 1994年7月13日	9,950,000美元	—	100%	物業開發
廈門貴豐房地產開發 有限公司**.....	中國 1992年11月19日	5,000,000美元	—	100%	物業開發
廈門港誼置業有限公司**.....	中國 2005年4月8日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營的 地點及日期	繳足股本面值	應佔貴公司 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門豐洲置業有限公司** . . . . .	中國 2000年10月10日	18,000,000港元	—	60%	物業開發
廈門禹洲酒店投資管理 有限公司*** . . . . .	中國 2006年5月24日	人民幣50,000,000元	—	100%	酒店營運
廈門禹洲集團地產投資 有限公司*** . . . . .	中國 2006年6月20日	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
廈門海天房地產開發 有限公司*** . . . . .	中國 1993年6月16日	6,600,000美元	—	100%	物業開發
合肥禹洲房地產開發 有限公司** . . . . .	中國 2006年8月1日	7,677,345美元	—	100%	物業開發
廈門華僑城房地產開發 有限公司** . . . . .	中國 1999年9月6日	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
安徽華僑城建設發展 有限公司* . . . . .	中國 2004年3月31日	3,000,000美元	—	100%	物業投資
廈門禹洲集團股份 有限公司* . . . . .	中國 1994年12月8日	人民幣55,800,000元	—	100%	物業投資
上海康泰房地產開發 有限公司* . . . . .	中國 1993年1月18日	人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發
上海康泰物業管理 有限公司* . . . . .	中國 2007年7月10日	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
上海悅江置業有限公司* . . . . .	中國 2005年3月21日	人民幣48,000,000元	—	100%	物業開發
上海燕海房地產開發經營 有限責任公司* . . . . .	中國 1992年12月25日	人民幣48,450,000元	—	100%	物業開發
上海利雅得投資置業 有限公司* . . . . .	中國 2004年2月12日	人民幣10,000,000元	—	100%	物業開發
上海禹洲酒店管理 有限公司* . . . . .	中國 2007年3月7日	人民幣2,000,000元	—	100%	酒店管理
廈門華僑城物業經營服務 有限公司* . . . . .	中國 1997年5月22日	人民幣3,000,000元	—	100%	物業管理
廈門禹洲房地產開發 有限公司* . . . . .	中國 1999年2月25日	人民幣23,600,000元	—	100%	物業開發
廈門港誼通訊有限公司** . . . . .	中國 2006年8月31日	人民幣5,000,000元	—	100%	投資控股
福建盈峰地產投資 有限公司* . . . . .	中國 2001年12月5日	人民幣50,000,000元	—	80%	物業投資
福建大世界華夏房地產 有限公司* . . . . .	中國 1999年1月28日	人民幣40,000,000元	—	80%	物業開發
福建萬龍物業管理服務 有限公司* . . . . .	中國 2004年4月15日	人民幣5,000,000元	—	80%	物業管理
合肥廬東房地產開發 有限責任公司* . . . . .	中國 2006年1月16日	人民幣80,000,000元	—	100%	物業開發
合肥市康麗置業 有限公司* . . . . .	中國 2005年12月27日	人民幣10,080,000元	—	100%	物業開發

附錄一

會計師報告

貴公司以下附屬公司截至2006年、2007年及2008年12月／3月31日止三個年度各年或自各自成立日期以來(以較短者為準)的財務報表已由在中國或香港註冊的執業會計師審核，如下所示：

公司名稱	財政期間	核數師
附屬公司		
香港豐洲投資有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	李穎璋會計師事務所
香港星洲投資有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	李穎璋會計師事務所
禹洲集團(香港)有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	李穎璋會計師事務所
豐洲集團有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	李穎璋會計師事務所
菲律賓國際地產發展有限公司	截至2006年及2007年3月31日止年度	江聰偉會計師樓
	截至2008年12月31日止期間	李穎璋會計師事務所
新加坡國際帝元私營有限公司	截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度	Law Piang Woon & Co.
港麗裝飾設計工程有限公司	截至2008年12月31日止期間	李穎璋會計師事務所
廈門港誼通訊有限公司(附註3)#	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲集團股份有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門華誠會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲房地產開發有限公司(附註1)#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門永中興會計師事務所有限公司
廈門堯洲房地產開發有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門華僑城房地產開發有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門豐洲置業有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門華誠會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門海天房地產開發有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱#	財政期間	核數師
廈門帝元保稅儲運有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門金國際地產發展公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門港誼置業有限公司#	截至2006年12月31日止年度	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門華誠會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲商業投資管理有限公司#	截至2007年12月31日止期間	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門貴豐房地產開發有限公司#	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門華僑城物業經營服務有限公司#	截至2006年及2007年12月31日止年度	廈門旭初稅務師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲集團地產投資有限公司#	截至2006年12月31日止期間	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門禹洲酒店投資管理有限公司#	截至2006年12月31日止期間	廈門永瑞恒信會計師事務所有限公司
	截至2007年12月31日止年度	廈門方華會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
廈門港誼房產營銷代理有限公司#	截至2007年12月31日止期間	廈門新昌會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	廈門中興會計師事務所有限公司
沿海綠色家園發展(福建)有限公司#	截至2006年及2007年12月31日止年度	福建永立誠信會計師事務所有限公司
	截至2008年12月31日止年度	福州興家會計師事務所有限公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	財政期間	核數師
福建盈峰地產投資有限公司#	截至2006年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	福建國龍有限責任會計師事務所 福建永立誠信會計師事務所 有限公司
福建大世界華夏房地產有限公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2006年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	福州興家會計師事務所有限公司 福建天和會計師事務所有限公司 福建永立誠信會計師事務所 有限公司
福建萬龍物業管理服務有限公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	福州興家會計師事務所有限公司 福建永立誠信會計師事務所 有限公司
福建東方威尼斯休閒娛樂發展有限公司 (附註2)#	截至2008年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	福州興家會計師事務所有限公司 福建永立誠信會計師事務所 有限公司
安徽華僑城建設發展有限公司#	截至2006年12月31日止年度 截至2007年及2008年12月31日 止年度	合肥民生會計師事務所 安徽合眾利華會計師事務所
合肥禹洲房地產開發有限公司#	截至2006年12月31日止期間及 截至2007年及2008年12月31日 止年度	安徽大成會計師事務所
合肥康麗置業有限公司#	截至2007年及2008年12月31日 止年度	安徽嘉華會計師事務所
合肥廬東房地產開發有限責任公司#	截至2007年12月31日止年度	安徽萬國通寶會計師事務所 有限公司
上海康泰房地產開發有限公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2006年12月31日止年度 截至2007年12月31日止年度	安徽嘉華會計師事務所 上海光大會計師事務所 上海信運會計師事務所
上海悅江置業有限公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2006年12月31日止期間 截至2007年12月31日止年度	上海上德聯合會計師事務所 上海光大會計師事務所 上海信運會計師事務所
上海燕海房地產開發經營 有限責任公司#	截至2008年12月31日止年度 截至2006年12月31日止期間	上海上德聯合會計師事務所 上海光大會計師事務所
上海利雅得投資置業有限公司#	截至2007年12月31日止年度 截至2008年12月31日止年度	上海信運會計師事務所 上海上德聯合會計師事務所
上海康泰物業管理有限公司#	截至2007年12月31日止期間 截至2008年12月31日止年度	上海信運會計師事務所 上海上德聯合會計師事務所
上海禹洲酒店管理有限公司#	截至2007年12月31日止期間 截至2008年12月31日止年度	上海信運會計師事務所 上海上德聯合會計師事務所

\* 根據中國法律註冊為有限責任公司。

\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

\*\*\* 根據中國法律註冊為中外合營企業。

# 由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃 貴公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

附註1：截至2007年12月31日止年度並無發出任何法定財務報告。

附註2：截至2008年12月31日止年度該公司已撤銷註冊。

附註3：並無就截至2006年12月31日止期間及截至2007年12月31日止年度發佈法定財務報表。

## 2. 呈報基準

根據重組，貴公司成為現時組成貴集團的公司的控股公司。由於貴公司及有關公司於重組完成前及完成後均由創辦人最終控制，故重組被視為共同控制下的業務合併，並以合併會計原則入賬。

貴集團於有關期間的合併收益表、合併全面收入報表、合併現金流量表及合併權益變動表載有現時組成貴集團的所有公司的業績及現金流量，猶如現有集團架構於整個有關期間，或自其各自的收購、註冊成立或成立日期(以較短者為準)起一直存在，有關進一步詳情請見附註3。已編製貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的合併財務狀況表，以呈報貴集團的財務狀況，猶如現有集團架構一直存在，並根據於各有關日期創辦人應佔的股權及／或對個別公司行使控制權的權力而編製。

誠如上文附註1(k)所述，根據日期為2008年1月24日的股份轉讓協議，貴集團已出售非有關業務。由於非有關業務乃從事與有關業務不同的業務，於重組前及重組後曾並將要自主營運，故財務資料不包括非有關業務的經營業績與財務狀況。

於2009年6月30日，貴集團集團流動負債超逾其流動資產約人民幣51,023,000元。計入可供貴集團動用的現有銀行融資及貴集團經營業務之現金流量，貴公司董事認為，儘管其流動負債淨額，貴集團仍將擁有充足的財務資源以撥付其於可預見未來之經營所需，並基於持續經營的基本會計假定而編製財務資料。

## 3. 主要會計政策概要

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(亦包括所有的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則而編製。財務資料乃根據歷史成本法編製，惟若干投資物業按公允值計量。財務資料以人民幣(「人民幣」)列值，除非另有指明者外，所有價值均已捨入至最接近的千位數。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則一般於2006年1月1日、2007年1月1日、2008年1月1日及2009年1月1日或以後開始的會計期間生效。就編製及呈報財務資料而言，貴集團已於整個有關期間提早採納新訂及經修訂香港財務報告準則。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

貴集團並未採納載於「財務資料」的下列已頒佈但並未生效，且適用於 貴集團的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	修訂香港會計準則第39號 金融工具： 確認及計量 — 合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>

1 於2009年7月1日開始或之後的年度期間生效

2 於2009年7月1日或之後接獲轉自客戶的資產時生效

除上述以外，香港會計師公會亦於2009年5月頒佈香港財務報告準則之改進，其載述多項香港財務報告之修訂本，主要為撇除不一致之處及明晰措辭。於2009年5月頒佈的香港財務報告準則之改進包含香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號的修訂本。儘管各項準則均有單獨的過渡性條款，但惟香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號的修訂本於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效以及並無規定香港會計準則第18號附錄的修訂本的過渡性條款除外，其他修訂本均於2010年1月1日或之後開始年度期間生效。

貴集團現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初次應用後的影響。迄今為止，貴集團認為，儘管採納香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策的變動，但其他新訂及經修訂香港財務報告準則不可能對 貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

貴集團於編製本報告所載財務資料時採納的主要會計政策，與香港財務報告準則及香港公認會計準則相符，載列如下：

### 合併基準

財務資料載有 貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。誠如上文附註2所述，收購受共同控制的附屬公司乃以合併會計法入賬。購買會計法用於將收購非共同控制的附屬公司入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。合併實體或業務的淨資產乃按現有賬面值進行合併列賬。概無有關商譽或收購人於被收購方的可識別

資產、負債及或有負債公允淨值的權益超逾共同控制合併時成本的差額被確認。合併收益表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期或該等合併實體或業務首次受共同控制當日起(不論共同控制合併的日期，以較短者為準)的業績。

購買會計法涉及將業務合併成本分配至所收購的可識別資產及收購當日承擔的負債和或有負債公允值。收購成本按交易日所付出的資產及所產生或承擔的負債的公允值總額，另加直接收購成本計算。根據購買會計法，附屬公司業績由收購日期起(即 貴集團取得控制權當日)悉數合併入賬，直至該控制權終止當日為止。

集團內公司間所有重大交易及結餘已在合併賬目時對銷。

少數股東權益指於 貴公司的附屬公司業績及淨資產中，並非由 貴集團持有的外界股東權益。收購少數股東權益乃按實體概念法列賬，因此，對價與佔所收購淨資產賬面值之間的差額確認為股權交易。

### **附屬公司**

附屬公司指由 貴公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其業務獲取利益的實體。

附屬公司業績以已收及應收股息計入 貴公司收益表。 貴公司於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損後列賬。

### **超逾業務合併成本的部分**

重估後， 貴集團於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超逾收購附屬公司成本的任何部分(過往指負商譽)已隨即於收益表中確認。

### **非金融資產減值**

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試(不包括在建物業、持作銷售的已竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允值(以較高者為準)減銷售成本而計

算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損會於產生期間在收益表扣除，惟倘該項資產以重估價值列賬，則減值虧損撥回會按該項重估資產適用的相關會計政策計算。

於每個報告日，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該等跡象，便會估計可收回金額。先前就資產確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入收益表，惟倘該項資產以重估價值列賬，則減值虧損撥回會按該項重估資產適用的相關會計政策計算。

### 關連方

在下列情況下，有關方將被視為 貴集團的關連方：

- (a) 有關方直接或間接透過一名或多名中介人：(i)控制 貴集團、受 貴集團控制，或與 貴集團受共同控制；(ii)擁有 貴集團的權益，並可對 貴集團具有重大影響力；或(iii)與他人共同控制 貴集團；
- (b) 有關方為 貴集團的主要管理人員；
- (c) 有關方為(a)或(b)項所述任何個人的直系親屬；或
- (d) 有關方為直接或間接受(b)或(c)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響的實體或該實體的重大投票權直接或間接歸屬其所有。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(除在建項目除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自收益表扣除。如清楚顯示該項支出已導致預期日後使用物業、廠房及設備項

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

目而取得的未來經濟利益增加，且如該項目的成本能可靠計量，該項支出則撥充為有關資產的額外成本或作為重置費。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撤銷其成本至其剩餘價值。就此而採用的主要年率如下：

租賃土地及樓宇 .....	按租約年期與20年兩者中較短者
租賃物業裝修 .....	按租約年期與5年兩者中較短者
傢俬、裝置及辦公室設備 .....	2至5年
汽車 .....	2至5年

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配，而各部分將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於各個申報日予以審閱，並在適當情況下作出調整。

一項物業、廠房及設備項目於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將不獲確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在收益表確認的任何損益，乃為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程即以成本減任何減值虧損列賬的在建樓宇，並不作折舊。該成本包括建設期間的直接建設成本。當竣工及可供使用時，該等在建工程重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

### 投資物業

投資物業為於土地及樓宇持作賺取租賃收入及／或用作資本增值的權益，而非用作生產或提供貨物或服務或作行政用途；或於日常業務中銷售。該等物業初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業乃按反映申報日的市場狀況的公允值列賬。

在建物業或作為未來投資物業的開發被列為在建投資物業。倘無法可靠釐定公允值，則在建投資物業將以成本計量，直至釐定公允值或建設項目已竣工為止。貴集團已確認，由於無法合理計量在建投資物業公允值，故貴集團在建投資物業於工程竣工前繼續以成本法計量。

因投資物業公允值變動所帶來的的損益於產生年度計入收益表。報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度的收益表確認。

當 貴集團完成自建投資物業的施工或開發時，該物業於竣工日的公允值及其以往賬面值的任何差額於收益表中確認。

### **租賃**

資產所有權的大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列為經營租賃。若 貴集團為出租人，由 貴集團按經營租賃租出的資產列入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金於租期內以直線法計入收益表。若 貴集團為承租人，根據經營租賃的應付租金於租期內以直線法從收益表內扣除。

經營租賃項下的預付土地租賃付款初步以成本列賬，隨後以直線法於租期內確認。倘租賃付款無法於土地及樓宇成分中可靠分配，全部租賃付款乃列入土地及樓宇的成本，作為物業、廠房及設備的融資租賃。

### **在建物業**

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括由土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及其他可直接計入該等物業於開發期間產生的成本。

在建物業列為流動資產，惟預期有關物業開發項目的建設期將超過通常經營週期者除外。竣工後，物業轉撥為持作銷售的竣工物業。

### **持作銷售的已竣工物業**

持作銷售的竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作銷售的竣工物業的成本乃以分配予未售物業的土地及樓宇成本總額予以釐定。

可變現淨值乃參照一般業務過程已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支釐定，或參照基於現行市況的管理層估計。

### 投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為貸款及應收款項。在初步確認金融資產時，乃以公允值計量，另加直接應佔交易成本計量。

貴集團首次成為某合同的訂約方時，會評估該合同是否包含嵌入式衍生工具。若分析顯示嵌入式衍生工具的經濟特徵及風險與主體合同並無密切關係時，則評估嵌入式衍生工具是否須與主體合同分開處理。除非合同條款出現變動，導致根據合同在其他方面需要的現金流量出現大幅變動，否則不會作出重估。

貴集團於首次確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當的情況下於報告日重新評估該項分類。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產當日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。該等資產其後以實際利息法按攤銷成本減任何減值撥備列賬。計算攤銷成本時，將計及任何收購折價或溢價，且包括屬於實際利率及交易成本不可分割部分的費用。當貸款及應收款項解除確認或減值時及於攤銷過程時，有關收益及虧損會在收益表確認。

### 金融資產減值

貴集團於各報告日評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。

### 按攤銷成本列賬的資產

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按該資產賬面值與以金融資產的初始實際利率(即初次確認時計算的實際利率)折現的估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。該資產的賬面值會直接減少或通過使用備抵賬而減少。減值虧損金額於收益表確認。若日後收回不可實現，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事項相關連，則透過調整撥備金額撥回先前確認的減值虧損。其後撥回的任何減值虧損會在收益表內確認，但有關資產的賬面值不得超過其於撥回當日的攤銷成本。

就其他應收款項而言，若有客觀跡象（倘債務人可能資不抵債或出現嚴重財政困難及技術、市場經濟或法律環境的重大變化對債務人產生不利影響）顯示 貴集團將無法按照發票的原定條款收回所有到期款項，則會作出減值撥備。應收款項的賬面值會通過使用備抵賬而減少。當已減值債務被評估為無法收回時，即會解除確認。

### **金融資產不獲確認**

金融資產（或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分（倘適用））在下列情況下將不獲確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟已根據一項「轉付」安排，在無重大延誤情況下，將有關現金金額全數付予第三方；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，並(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產將確認入賬，條件為 貴集團須持續涉及該資產。持續涉及指就已轉讓資產作出的一項保證，以該項資產的原賬面值及 貴集團或須償還的對價數額上限（以較低者為準）計算。

倘以沽出及／或購入已轉讓資產的期權（包括現金結算期權或類似期權）的方式繼續參與，則 貴集團繼續參與的程度，將為 貴集團可購回的已轉讓資產數額，倘屬以公允值計量的資產的沽出認沽期權（包括現金結算期權或類似期權），則 貴集團繼續參與的程度，僅以已轉讓資產的公允值及期權行使價兩者中的較低者為限。

### **按攤銷成本入賬的金融負債（包括計息銀行及其他借款）**

金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付關連方款項、計息銀行借款及其他借款）

初步按公允值減直接應佔交易成本列賬，其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。有關利息開支乃於收益表「融資成本」內確認。

當不確認負債時及在攤銷過程中，收益及虧損會在收益表確認。

### **不再確認金融負債**

當負債責任已解除、註銷或屆滿，則不確認金融負債。

倘一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大區別的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修改，則該項置換或修改被視為不再確認原有負債及確認新負債，而兩者的賬面值差額於收益表確認。

### **金融擔保合同**

根據香港會計準則第39號所界定的金融擔保合同入賬列作金融負債。金融擔保合同初步按公允值減直接屬於收購或發行金融擔保合同的交易成本確認入賬，惟該合同按公允值於損益賬確認者除外。於初步確認後，貴集團按照：(i)於結算日必須履行當前責任的最佳估計費用的數額；及(ii)初步確認的數額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

### **現金及現金等價物**

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般不超過購買後三個月)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為貴集團現金管理操作一部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款，包括用途不受限制的定期存款。

### **撥備**

撥備乃於過往事件已導致現有負債(法律上或推定)產生及可能需要動用未來流出資源以清償負債時予以確認，惟必須能可靠地估計負債的款額。

若折現影響重大，確認的撥備金額應為預期履行責任所需未來開支於報告日的現值。若折現現值隨時間而增加，則增加金額在收益表中列為融資成本。

### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於收益表中確認，或若有關項目於相同或不同期間直接在股權中確認，則在股權中確認。

本期及過往期間的流動稅項資產及負債，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

根據於報告日，資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法計提遞延稅項撥備。

已就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，惟：

- 因商譽或初次確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關附屬公司投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

已就所有可扣減暫時性差額、未動用稅項備抵及未動用稅務虧損結轉確認遞延稅項資產，惟僅限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及稅務虧損可予動用的情況下，惟：

- 由初步確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生、而交易時不對會計利潤或應課稅利潤或虧損構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額將於可預見未來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣可動用的暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於每個報告日予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時為止。相反地，於每個報告日對過往未被確認

的遞延稅項資產進行重估，當過往未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間的稅率衡量，根據於報告日已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，使流動稅項資產與流動稅項負債互相抵銷，而兩項遞延稅項與相同應課稅實體及稅務局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

### 收入確認

收入於經濟利益有可能流入 貴集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售竣工物業，於物業所有權的風險及回報已轉讓予買家，即根據銷售協議有關建築工程竣工及物業已交付予買家，及徵收有關應收款項獲合理保證；
- (b) 來自提供服務，倘服務已提供；
- (c) 租金收入，以時間比例基準按租期計算；及
- (d) 利息收入，按累計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為金融工具的預計年內收取的估計未來現金折現至金融資產賬面淨額的利率。

### 退休福利計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員推行界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款根據僱員基本薪金的百分比作出，並於供款根據強積金計劃的規則成為應付款項時於收益表中扣除。強制性公積金計劃的資產獨立於 貴集團的資產，並於獨立管理基金中持有。 貴集團僱主的供款於向強制性公積金計劃作出供款時歸屬於僱員。

貴集團於中國成立的附屬公司的員工須參與由中國有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其僱員基本薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款。在根據中央退休金計劃支付供款時，則將供款於損益表中扣除。

### 借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產)的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或銷售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作暫時性投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本扣除。

### 外幣

財務資料以人民幣呈列。貴集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日的適用功能貨幣匯率換算入賬。於報告日以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率再換算。所有滙兌差額撥入收益表。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初步交易日的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

若干海外附屬公司的功能貨幣為不包括人民幣的幣種。於報告日，該等實體的資產及負債按報告日的適用匯率換算為貴公司的呈報貨幣，其收益表則按有關期間的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的滙兌差額計入外滙波動儲備。於出售外國實體時，於特定外國營運有關實體確認的遞延累計金額於收益表確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流按現金流日期的適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生的經常性現金流則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

## 4. 重要會計判斷及估計

編製財務資料要求管理層作出影響收入、支出、資產及負債呈報金額的判斷、估計及假設，並須披露於報告日的或然負債。然而，該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對於未來受影響的資產及負債的賬面金額作出重大調整的結果。

## 判斷

於應用 貴集團的會計政策過程中，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務資料中確認的數額有重大影響的判斷：

### 經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。 貴集團已決定保留以經營租賃方式出租的該等物業的所有重大風險及回報。

### 投資物業及業主自用物業的分類

貴集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團考慮物業是否可以大致上獨立於 貴集團所持有的其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則 貴集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業資格。

### 投資物業及持作銷售用途物業的分類

貴集團開發持作銷售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作銷售用途的物業。 貴集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作在建物業，計入流動資產。然而倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建資產，計入非流動資產。待物業竣工後，持作銷售用途的物業乃轉撥至持作銷售用途的竣工物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告日重新估值。

### 估計不明朗因素

於報告日有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

#### 在建物業及持作銷售物業的估值

在建物業及持作出售物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。

#### 在建物業的建築成本分攤

於開發物業時，貴集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可銷售建築面積佔整個項目的可銷售建築面積總額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

#### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作為基準作出客觀估計及判斷。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在其實現的期間影響企業所得稅及稅項撥備。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工後由稅務局釐定。貴集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響土地增值稅開支及差異產生期間的相關撥備。

#### 遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生

的遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤的水準連同未來稅項計劃策略，作出重要管理層估計。

#### 投資物業的公允值

投資物業由獨立專業合資格估值師於報告日按市值、現有用途基準重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並主要使用以報告日當時的市況為基準的假設。

### 5. 分部資料

就分部資料而言，貴集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 物業管理分部乃向物業提供管理服務；
- (d) 酒店經營分部乃從事酒店開發及經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測其業務單位的經營業績，旨在確定資源分配及表現評估。集團融資（包括融資成本及利息收入）及所得稅乃按集團基準管理，並不分配至經營分部。

貴集團來自外部客戶的收入僅源於其中國境內的業務，而貴集團的非流動資產乃位於中國境外。

於有關期間，來自單一外部客戶的收入並不佔貴集團收入總額的10%或以上。

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2006年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	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	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	86,935	—	5,635	—	—	—	92,570
其他收入.....	7,180	—	72	—	2,011	—	9,263
總額.....	94,115	—	5,707	—	2,011	—	101,833
<b>分部業績.....</b>	<b>12,372</b>	<b>840</b>	<b>795</b>	<b>—</b>	<b>1,575</b>	<b>—</b>	<b>15,582</b>
利息收入.....							1,135
融資成本.....							—
除稅前利潤.....							16,717
稅項.....							(4,783)
年度利潤.....							11,934
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	4,336,909	307,432	3,255	124,502	1,297,443	(2,329,066)	3,740,475
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							647
應收關連方款項.....							360,988
預付企業所得稅.....							31,232
受限制現金.....							2,127
現金及現金等價物.....							167,678
資產總額.....							4,303,147
分部負債.....	3,413,453	—	5,270	74,532	1,261,522	(1,943,773)	2,811,004
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							917,200
應付關連方款項.....							261,545
應付稅項.....							5,222
遞延稅項負債.....							210
負債總額.....							3,995,181
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	1,793	—	26	—	182	—	2,001
資本開支.....	5,827	256,424	31	124,442	—	—	386,724
投資物業的公允值收益.....	—	840	—	—	—	—	840

附錄一

會計師報告

截至2007年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	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	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	1,050,052	18,407	15,270	—	—	—	1,083,729
其他收入.....	3,770	1,896	65	—	1,907	—	7,638
總額.....	1,053,822	20,303	15,335	—	1,907	—	1,091,367
<b>分部業績.....</b>	<b>156,844</b>	<b>397,457</b>	<b>3,797</b>	<b>(68)</b>	<b>1,491</b>	<b>—</b>	<b>559,521</b>
利息收入.....							2,179
融資成本.....							(1,299)
除稅前利潤.....							560,401
稅項.....							(182,886)
年度利潤.....							377,515
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	5,392,716	1,654,698	13,377	137,955	1,393,580	(1,803,929)	6,788,397
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							7,958
應收關連方款項.....							359,068
預付企業所得稅.....							53,489
受限制現金.....							4,881
現金及現金等價物.....							137,967
資產總額.....							7,351,760
分部負債.....	3,866,295	130,880	12,082	86,990	590,352	(1,211,879)	3,474,720
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							2,043,100
應付關連方款項.....							805,792
應付稅項.....							76,849
土地增值稅撥備.....							30,131
遞延稅項負債.....							142,353
負債總額.....							6,572,945
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	10,791	387	31	—	170	—	11,379
資本開支.....	240,814	647,106	59	11,026	—	—	899,005
投資物業的公允值收益.....	—	73,396	—	—	—	—	73,396
超出業務合併成本的金額.....	—	319,882	—	—	—	—	319,882

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2008年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	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	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	1,716,479	21,560	21,764	—	—	—	1,759,803
其他收入.....	3,613	24	7	—	1,601	—	5,245
總額.....	1,720,092	21,584	21,771	—	1,601	—	1,765,048
<b>分部業績.....</b>	<b>632,936</b>	<b>111,081</b>	<b>4,384</b>	<b>(14)</b>	<b>(13,638)</b>	<b>—</b>	<b>734,749</b>
利息收入.....							1,254
融資成本.....							(12,854)
除稅前利潤.....							723,149
稅項.....							(354,053)
年度利潤.....							369,096
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	5,134,233	2,109,620	17,319	150,502	2,024,265	(2,486,093)	6,949,846
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							36,843
應收關連方款項.....							27,294
預付企業所得稅.....							42,040
預付土地增值稅.....							12,717
受限制現金.....							8,178
現金及現金等價物.....							196,547
資產總額.....							7,273,465
分部負債.....	3,064,164	216,501	16,732	98,880	1,104,295	(1,656,500)	2,844,072
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							2,364,503
應付關連方款項.....							578,506
應付稅項.....							101,300
土地增值稅撥備.....							182,964
遞延稅項負債.....							188,880
負債總額.....							6,260,225
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	16,951	45	66	—	170	—	17,232
資本開支.....	70,327	103,304	225	12,354	306	—	186,516
投資物業的公允值收益.....	—	108,088	—	—	—	—	108,088

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2008年6月30日止六個月(未經審核)

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	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	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	1,592,520	9,990	10,295	—	—	—	1,612,805
其他收入.....	988	143	127	2	—	—	1,260
總額.....	1,593,508	10,133	10,422	2	—	—	1,614,065
<b>分部業績.....</b>	<b>610,565</b>	<b>44,677</b>	<b>2,401</b>	<b>(5)</b>	<b>(4,020)</b>	<b>—</b>	<b>653,618</b>
利息收入.....							685
融資成本.....							(7,750)
除稅前利潤.....							646,553
稅項.....							(313,731)
年度利潤.....							332,822
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	4,759,874	2,158,362	13,908	150,256	2,040,596	(2,585,718)	6,537,278
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							41,912
應收關連方款項.....							36,351
預付企業所得稅.....							17,840
預付土地增值稅.....							12,905
受限制現金.....							4,225
現金及現金等價物.....							173,616
資產總額.....							6,824,127
分部負債.....	2,711,888	242,121	14,298	98,380	1,064,601	(1,571,202)	2,560,086
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							2,158,170
應付關連方款項.....							628,541
應付稅項.....							120,519
土地增值稅撥備.....							210,329
遞延稅項負債.....							169,591
負債總額.....							5,847,236
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	7,775	14	20	—	—	—	7,809
資本開支.....	914	54,722	71	12,007	—	—	67,714
投資物業的公允值收益.....	—	47,910	—	—	—	—	47,910

附 錄 一

會 計 師 報 告

截至2009年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	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	人民幣千元
<b>分部收入：</b>							
向外部客戶作出的銷售額..	1,285,343	11,704	11,214	—	—	—	1,308,261
其他收入.....	1,307	258	3	1	118	—	1,687
總額.....	1,286,650	11,962	11,217	1	118	—	1,309,948
<b>分部業績.....</b>	<b>572,672</b>	<b>939,646</b>	<b>1,187</b>	<b>(2)</b>	<b>(2,091)</b>	<b>—</b>	<b>1,511,412</b>
利息收入.....							827
融資成本.....							(514)
除稅前利潤.....							1,511,725
稅項.....							(537,332)
年度利潤.....							974,393
<b>資產及負債</b>							
分部資產.....	4,912,696	3,180,918	17,371	153,195	2,129,780	(2,721,901)	7,672,059
未分配資產：							
遞延稅項資產.....							67,869
應收關連方款項.....							159,557
預付企業所得稅.....							38,699
預付土地增值稅.....							16,334
受限制現金.....							38,247
現金及現金等價物.....							456,847
資產總額.....							8,449,612
分部負債.....	3,170,597	403,514	19,527	101,380	1,407,675	(1,874,915)	3,227,778
未分配負債：							
計息銀行借款及其他借款..							1,713,440
應付關連方款項.....							583,767
應付稅項.....							196,071
土地增值稅撥備.....							311,307
遞延稅項負債.....							436,768
負債總額.....							6,469,131
<b>其他分部資料：</b>							
折舊及攤銷.....	7,673	14	19	1	96	—	7,803
資本開支.....	1,513	40,058	96	2,680	—	—	44,347
投資物業的公允值收益.....	—	932,094	—	—	—	—	932,094

附錄一

會計師報告

6. 收入、其他收入及收益

收入亦是 貴集團的營業額，指物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的除營業稅後總租金收入及有關期間已收及應收除營業稅後物業管理費收入。

貴集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止期間	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>收入</b>					
物業銷售.....	86,935	1,050,052	1,716,479	1,592,520	1,285,343
租金收入.....	—	18,407	21,560	9,990	11,704
物業管理費用.....	5,635	15,270	21,764	10,295	11,214
	<u>92,570</u>	<u>1,083,729</u>	<u>1,759,803</u>	<u>1,612,805</u>	<u>1,308,261</u>
<b>其他收入及收益</b>					
銀行利息收入.....	1,135	2,179	1,254	685	827
來自持作銷售物業的 租金收入.....	6,038	4,855	2,198	607	908
超出業務合併成本的金額 (附註30).....	—	319,882	—	—	—
其他.....	3,225	2,783	3,047	653	779
	<u>10,398</u>	<u>329,699</u>	<u>6,499</u>	<u>1,945</u>	<u>2,514</u>

7. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤乃於扣除以下各項後得出：

	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 (未經審核)	人民幣千元
已售物業成本.....		49,765	824,706	1,006,577	936,476	671,786
預付土地租賃款 攤銷.....	16	—	5,522	10,890	5,845	4,334
折舊.....	14	2,001	5,857	6,342	1,964	3,469
出售物業、廠房及 設備的虧損.....		916	—	—	—	—
土地及建築經營 租賃項下的最低 租賃付款.....		722	543	1,312	475	424
核數師薪酬.....		148	211	596	119	308
僱員福利支出(包括 董事薪酬)(附註 9)：						
工資及薪金.....		9,384	13,415	16,537	8,882	10,662
退休福利計劃供款.		65	232	1,062	420	863
		<u>9,449</u>	<u>13,647</u>	<u>17,599</u>	<u>9,302</u>	<u>11,525</u>
賺取租金投資物業 產生的直接經營 支出(包括維修及 維護).....		—	2,376	2,112	1,027	1,131

## 附錄一

## 會計師報告

### 8. 融資成本

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行 貸款的利息 .....	27,729	87,752	152,419	80,971	52,949
銀行貸款的利息 .....	—	—	4,319	—	6,300
不按公允值於損益中記賬的 財務負債的利息支出總額...	27,729	87,752	156,738	80,971	59,249
減：資本化利息 .....	(27,729)	(86,453)	(143,884)	(73,221)	(58,735)
	—	1,299	12,854	7,750	514

### 9. 董事薪酬

根據上市規則及香港公司條例第161條披露的董事於有關期間的薪酬如下：

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金 .....	—	—	—	—	—
其他報酬：					
薪金、津貼及實物福利...	311	377	3,300	442	1,540
退休福利劃供款 .....	6	8	18	2	9
	317	385	3,318	444	1,549
	317	385	3,318	444	1,549

各董事於截至2006年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	120	—	120
郭英蘭女士 .....	—	60	—	60
林龍智先生 .....	—	58	3	61
林聰輝先生 .....	—	73	3	76
	—	311	6	317
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	311	6	317

附錄一

會計師報告

各董事於截至2007年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	120	—	120
郭英蘭女士 .....	—	120	—	120
林龍智先生 .....	—	63	4	67
林聰輝先生 .....	—	74	4	78
	—	377	8	385
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	377	8	385

各董事於截至2008年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	1,500	—	1,500
郭英蘭女士 .....	—	1,200	2	1,202
林龍智先生 .....	—	360	8	368
林聰輝先生 .....	—	240	8	248
	—	3,300	18	3,318
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	3,300	18	3,318

附錄一

會計師報告

各董事於截至2009年6月30日止六個月的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	700	—	700
郭英蘭女士 .....	—	600	1	601
林龍智先生 .....	—	150	4	700
林聰輝先生 .....	—	90	4	94
	—	1,540	9	1,549
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	1,540	9	1,549

各董事於截至2008年6月30日止六個月的薪酬載列如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	退休福利 計劃供款	酬金總額
	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)
執行董事：				
林龍安先生 .....	—	120	—	120
郭英蘭女士 .....	—	120	—	120
林龍智先生 .....	—	110	1	111
林聰輝先生 .....	—	92	1	93
	—	442	2	444
獨立非執行董事：				
辜建德先生 .....	—	—	—	—
林廣兆先生 .....	—	—	—	—
黃循強先生 .....	—	—	—	—
	—	442	2	444

於有關期間，概無董事據其須放棄或同意放棄任何報酬的安排。

## 附錄一

## 會計師報告

### 10. 五名最高薪人士

於有關期間內，五名最高薪人士包括四名董事，該等董事的薪酬詳情載於上文附註9。於有關期間，餘下非董事最高薪金僱員的薪酬如下：

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利 .....	58	94	153	47	450
退休金計劃供款 .....	—	—	8	—	—
	<u>58</u>	<u>94</u>	<u>161</u>	<u>47</u>	<u>450</u>

於有關期間，五名非董事最高薪金的薪酬介乎零至1,000,000港元之間。

### 11. 稅項

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團：					
即期：					
中國企業所得稅 .....	2,595	80,458	136,053	130,179	121,608
中國土地增值稅					
(附註26) .....	2,295	41,872	200,358	190,268	198,862
	<u>4,890</u>	<u>122,330</u>	<u>336,411</u>	<u>320,447</u>	<u>320,470</u>
遞延(附註27)：					
本年度 .....	(107)	60,556	17,642	(6,716)	216,862
年度稅項支出總額 .....	<u>4,783</u>	<u>182,886</u>	<u>354,053</u>	<u>313,731</u>	<u>537,332</u>

#### 香港利得稅

由於 貴集團於有關期間並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須就香港利得稅作出撥備。

#### 中國企業所得稅

貴集團就中國大陸業務的所得稅撥備已根據各有關期間的應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

根據當時適用的中國全國性稅法與地方稅法，於截至2006年及2007年12月31日止兩年度，貴集團位於廈門及上海浦東新區的附屬公司有權享有15%的優惠企業所得稅稅率。截至2006年及2007年12月31日止兩年度，位於中國大陸的所有其他附屬公司均須按33%的法定稅率繳納企業所得稅。就貴集團各間中國附屬公司而言，企業所得稅乃按中國法定財務報告的利潤的適用稅率撥備，並對不應課稅或扣減的該等項目作出調整。

於第10屆全國人民代表大會第5次會議（於2007年3月16日結束）期間，中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）獲通過，並於2008年1月1日生效。新企業所得稅法推出一系列變動，包括（但不限於）統一本地及海外投資企業所得稅率，此舉導致所得稅率由33%減少至25%。該變動的影響於2007年12月31日在遞延稅項的計算中有所反映。

#### 土地增值稅

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（自1994年1月1日起生效）及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「土地增值稅條例」）（自1995年1月27日起生效）的規定，銷售所得全部收益或有關中國大陸物業轉讓（自1994年1月1日生效）須按土地價值的增值數額（即出售物業所得款項減除包括借貸成本及所有物業開發開支在內的可扣減開支）按照介乎30%至60%不等的遞增稅率繳納土地增值稅。

根據廈門當地政府於2005年12月18日發佈的有關實施土地增值稅條例的通知，即《廈門市人民政府關於開徵我市土地增值稅的批覆》，銷售所得收益或廈門公司房地產轉讓須自2006年1月1日（執行日期）起將根據中國土地增值稅暫行條例計提土地增值稅。

## 附錄一

## 會計師報告

於各有關期間，採用 貴公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的適用於除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

### 貴集團

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月期間			
	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	%
除稅前利潤.....	16,717		560,401		723,149		646,553		1,511,725	
按法定所得稅率計算.....	5,517	33.0	184,932	33.0	180,787	25.0	161,638	25.0	377,931	25.0
特定省份或地方機關的 較低稅率.....	(3,115)	(18.6)	(92,586)	(16.5)	(42,476)	(5.9)	(44,048)	(6.8)	(37,343)	(2.4)
於過往期間動用的稅項虧損..	—	—	—	—	(2,534)	(0.3)	(2,534)	(0.4)	—	—
稅率上升對遞延稅項的影響..	—	—	49,518	8.8	—	—	—	—	—	—
毋須課稅收入.....	(515)	(3.0)	(47,982)	(8.6)	(1,532)	(0.2)	(152)	—	(1,892)	(0.1)
不可扣稅開支.....	274	1.6	47,879	8.5	26,299	3.6	22,736	3.5	6,365	0.4
未確認稅項虧損.....	671	4.0	6,790	1.2	13,718	1.9	8,406	1.3	22,294	1.4
貴集團的中國附屬公司按5%的 可分配利潤而計算預扣稅的 影響.....	—	—	—	—	19,505	2.7	15,471	2.4	14,865	1.0
土地增值稅.....	2,295	13.7	41,872	7.5	200,358	27.7	190,268	29.4	198,862	13.1
土地增值稅稅務影響.....	(344)	(2.1)	(7,537)	(1.3)	(40,072)	(5.5)	(38,054)	(5.9)	(43,750)	(2.9)
按 貴集團實際稅率計算的 稅項開支.....	4,783	28.6	182,886	32.6	354,053	49.0	313,731	48.5	537,332	35.5

## 12. 股息

自 貴公司註冊成立起，並無宣派任何股息。

## 13. 每股盈利

基於重組及按上文第II節附註1及2披露的合併基準編製 貴集團於有關期間業績，就本報告而言，納入每股盈利並不具實質意義，故並無呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃	租賃	傢俬、	汽車	在建工程	總計
	土地及樓宇	物業裝修	裝置及 辦公室設備			
	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
成本：						
於2006年1月1日.....	3,080	—	2,694	8,033	—	13,807
添置.....	—	254	663	4,941	124,442	130,300
出售.....	(1,280)	—	—	(294)	—	(1,574)
外匯調整.....	—	—	—	(27)	—	(27)
於2006年12月31日及2007年1月1日.....	1,800	254	3,357	12,653	124,442	142,506
添置.....	—	638	4,394	6,110	11,026	22,168
收購附屬公司.....	—	—	2,656	—	—	2,656
外匯調整.....	—	—	—	(49)	—	(49)
於2007年12月31日及2008年1月1日.....	1,800	892	10,407	18,714	135,468	167,281
添置.....	2,685	768	3,649	353	12,354	19,809
出售.....	—	—	—	(1,074)	—	(1,074)
外匯調整.....	—	—	—	(31)	—	(31)
於2008年12月31日及2009年1月1日.....	4,485	1,660	14,056	17,962	147,822	185,985
添置.....	478	—	157	979	2,680	4,294
外匯調整.....	—	—	—	(8)	—	(8)
於2009年6月30日.....	4,963	1,660	14,213	18,933	150,502	190,271
累計折舊：						
於2005年12月31日及2006年1月1日.....	(1,006)	—	(1,597)	(3,683)	—	(6,286)
年內計提的折舊.....	(70)	—	(350)	(1,581)	—	(2,001)
出售.....	433	—	—	225	—	658
外匯調整.....	—	—	—	7	—	7
於2006年12月31日及2007年1月1日.....	(643)	—	(1,947)	(5,032)	—	(7,622)
年內計提的折舊.....	(590)	(47)	(2,097)	(3,123)	—	(5,857)
收購附屬公司.....	—	—	(1,996)	—	—	(1,996)
外匯調整.....	—	—	—	24	—	24
於2007年12月31日及2008年1月1日.....	(1,233)	(47)	(6,040)	(8,131)	—	(15,451)
年內計提的折舊.....	(100)	(397)	(1,979)	(3,866)	—	(6,342)
出售.....	—	—	—	1,074	—	1,074
外匯調整.....	—	—	—	31	—	31
於2008年12月31日及2009年1月1日.....	(1,333)	(444)	(8,019)	(10,892)	—	(20,688)
期內計提的折舊.....	(35)	(153)	(1,346)	(1,935)	—	(3,469)
外匯調整.....	—	—	—	8	—	8
於2009年6月30日.....	(1,368)	(597)	(9,365)	(12,819)	—	(24,149)
賬面淨值：						
於2006年12月31日.....	1,157	254	1,410	7,621	124,442	134,884
於2007年12月31日.....	567	845	4,367	10,583	135,468	151,830
於2008年12月31日.....	3,152	1,216	6,037	7,070	147,822	165,297
於2009年6月30日.....	3,595	1,063	4,848	6,114	150,502	166,122

附錄一

會計師報告

根據長期租期，上文所包括的 貴集團租賃土地及樓宇均位於中國大陸。

15. 投資物業

貴集團

	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	3,895	46,273	50,168
添置	—	256,424	256,424
轉撥	7,160	(7,160)	—
公允值調整收益淨額	840	—	840
於2006年12月31日及2007年1月1日	11,895	295,537	307,432
收購附屬公司(附錄30)	679,000	—	679,000
添置	—	172,934	172,934
轉撥	25,709	(25,709)	—
公允值調整收益淨額	73,396	—	73,396
於2007年12月31日及2008年1月1日	790,000	442,762	1,232,762
添置	—	102,701	102,701
轉撥	34,212	(34,212)	—
公允值調整收益淨額	108,088	—	108,088
於2008年12月31日及2009年1月1日	932,300	511,251	1,443,551
添置	—	40,053	40,053
轉撥	170,906	(170,906)	—
公允值調整收益淨額	932,094	—	932,094
於2009年6月30日	2,035,300	380,398	2,415,698

貴集團的投資物業均位於中國大陸，並按下列租期持有：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃	197,955	263,293	284,914	270,912
中期租賃	109,477	969,469	1,158,637	2,144,786
年／期末	307,432	1,232,762	1,443,551	2,415,698

於有關期間的各結算日期， 貴集團的已竣工投資物業已由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市場現行使用基準重估。由於 貴集團認為其在建投資物業公允值無法合理計量，故 貴集團的在建投資物業持續至可合理釐定公允值或工程完工時方獲按成本計量。

於2007年12月31日、2008年12月31日及2009年6月30日，價值分別為人民幣782,000,000元、人民幣834,000,000元及人民幣984,000,000元的 貴集團若干已竣工投資物業已抵押予銀行作為授予 貴集團獲授貸款的抵押(附註25)。

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

貴集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，更多概要詳情載於附註34(a)。

**16. 預付土地租金**

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面金額 .....	—	—	698,381	650,479
年／期內添置／(減少) .....	—	703,903	64,006	(34,470)
於年／期內獲授權 .....	—	(5,522)	(10,890)	(4,334)
轉至在建物業 .....	—	—	(101,018)	—
年／期末賬面金額 .....	—	698,381	650,479	611,675
即期部份 .....	—	(102,257)	(63,549)	(63,092)
非即期部份 .....	—	596,124	586,930	548,583

貴集團的租賃土地位於中國大陸，並按下列租期持有：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃 .....	—	572,987	527,479	524,342
中期租賃 .....	—	125,394	123,000	87,333
	—	698,381	650,479	611,675

貴集團的預付土地租金的非即期部份包括若干幅持作物業開發項目的土地，而該土地的指定土地使用用途或容積率尚不確定，導致 貴集團的施工遭到延遲。於本報告日期， 貴集團已開始申請有關項目施工所要求的許可證，而 貴集團並無因延遲施工而收到有關土地部門的任何警告通知或被其徵收任何土地閒置費。基於對當前中國法律法規的理解並經諮詢有關政府機構， 貴公司的中國法律顧問認為， 貴集團已根據正常程序開始辦理動工興建有關項目所需許可證的申請手續，且不會就該等項目支付土地閒置費或遭沒收土地。因此， 貴公司董事認為，截至本報告日期毋須就預付土地租賃款項的非即期結中所列土地計提有關土地閒置費或土地沒收的撥備。

## 附 錄 一

## 會 計 師 報 告

### 17. 在建物業

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於以下期限竣工的在建物業：				
包含於流動資產的日常經營週期內 . . . . .	<u>1,909,847</u>	<u>3,191,481</u>	<u>3,412,056</u>	<u>3,046,185</u>
預期於以下日常經營週期內竣工及 可收回的在建物業：				
— 一年內 . . . . .	504,128	1,086,140	1,960,714	2,173,105
— 一年後 . . . . .	<u>1,405,719</u>	<u>2,105,341</u>	<u>1,451,342</u>	<u>873,080</u>
	<u>1,909,847</u>	<u>3,191,481</u>	<u>3,412,056</u>	<u>3,046,185</u>

貴集團的所有在建物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，金額分別為人民幣716,605,000元、人民幣1,254,482,000元、人民幣994,072,000元及人民幣1,405,475,000元的 貴集團若干在建物業已抵押予銀行，以擔保授予 貴集團的貸款(附註25)。

### 18. 持作銷售的已竣工物業

貴集團持作銷售的所有物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。持作銷售的所有物業均按成本列賬。

### 19. 預付款、按金及其他應收款

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款 . . . . .	115,963	162,969	116,764	128,910
按金及其他應收款 . . . . .	<u>134,723</u>	<u>235,843</u>	<u>130,433</u>	<u>121,162</u>
	<u>250,686</u>	<u>398,812</u>	<u>247,197</u>	<u>250,072</u>

上述資產概無逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與並無近期拖欠記錄的應收款有關。

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的其他應收款項包括應收 貴集團附屬公司的少數股東的款項，分別為人民幣87,824,000元、人民幣124,324,000元、人民幣15,527,000元及人民幣15,543,000元。少數股東權益結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

附錄一

會計師報告

20. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	附註	於12月31日			於6月30日
		2006年	2007年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項：					
林先生.....		2,892	2,892	2,892	2,892
郭女士.....		151,791	94,841	24,402	145,365
林龍智先生.....	(i)	18,513	43,543	—	—
林聰輝先生.....	(i)	200	200	—	—
葉碧雲女士.....	(ii)	9	9	—	—
縱橫集團.....	(iii)	162,813	192,813	—	—
堯洲實業公司.....	(iv)	24,770	24,770	—	—
廈門港誼投資有限公司 （「港誼投資」）.....	(vi)	—	—	—	900
廈門縱橫集團科技股份有限公司 （「縱橫科技公司」）.....	(iii)	—	—	—	10,400
		<u>360,988</u>	<u>359,068</u>	<u>27,294</u>	<u>159,557</u>
應付關連方款項：					
郭女士.....		144,308	362,982	549,033	567,238
葉碧雲女士.....	(ii)	—	—	4,750	—
郭文固先生.....	(ii)	30,000	422,413	—	—
林聰輝先生.....	(i)	—	—	250	—
林泓禹先生.....	(v)	1,989	50	1,642	1,642
縱橫集團.....	(iii)	55,000	—	10,348	10,348
港誼投資.....	(vi)	—	—	4	—
堯洲實業公司.....	(iv)	5,248	5,248	—	—
廈門縱橫集團房地產開發有限公司 （「縱橫公司」）.....	(iii)	25,000	2,620	—	—
廈門縱橫集團置業有限公司 （「縱橫置業公司」）.....	(iii)	—	12,479	12,479	4,539
		<u>261,545</u>	<u>805,792</u>	<u>578,506</u>	<u>583,767</u>

附註：

- (i) 林龍智先生及林聰輝先生為 貴公司董事。
- (ii) 葉碧雲女士及郭文固先生為郭女士的父母。
- (iii) 縱橫集團、縱橫公司、縱橫科技公司及縱橫置業公司由創辦人控制。縱橫公司為堯洲實業公司的附屬公司。
- (iv) 堯洲實業公司為一間由創辦人控制的公司。
- (v) 林泓禹先生為創辦人的兒子。
- (vi) 港誼投資公司為葉碧雲女士及林聰輝先生控股的公司。

除應付縱橫置業公司款項為貿易性質且須根據有關合約條款償還外，上文結餘屬於非貿易性質、無擔保、免息及須於要求時償還。應收／應付關連方款項的該等金額的賬面金額與其公允值相若。

## 附錄一

## 會計師報告

應收關連方款項的金額概無逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與並無近期拖欠記錄的應收款項有關。

除於2009年6月30日應付郭女士款項人民幣355,368,000元已因 貴公司向創辦人發行股份以作為重組的一部分而撥充資本外， 貴公司董事確認，於2009年6月30日，應收／應付關連方的未償還結餘將於 貴公司重組完成前予以結清。

### 21. 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘 .....	169,805	142,848	204,725	495,094
減：受限制現金(附註) .....	(2,127)	(4,881)	(8,178)	(38,247)
現金及現金等價物 .....	<u>167,678</u>	<u>137,967</u>	<u>196,547</u>	<u>456,847</u>

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。現金及現金等價物的賬面金額與其公允值相若。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日， 貴集團的現金及銀行結餘以人民幣計值，分別為人民幣166,934,000元、人民幣138,973,000元、人民幣198,116,000元及人民幣490,301,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管制條例，及結匯、售匯及付匯管理規定， 貴集團獲批准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

附註：

- (a) 根據廈門市土地房產管理局發佈的有關文件， 貴集團若干物業管理公司須將部分數額的已收管理費存入銀行，作為有關物業公共維修基金的擔保按金。該等存款僅可用於有關物業的維修。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，該等擔保按金分別為人民幣1,148,000元、人民幣2,827,000元、人民幣2,258,000元及人民幣1,413,000元。
- (b) 根據 貴集團若干附屬公司與其銀行簽署的相關按揭貸款協議，該等附屬公司須將若干數額的款項存入指定銀行賬戶，作為潛在物業買主拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等擔保按金將於有關物業的房產證交予銀行後方可解除。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，該等按金分別為人民幣979,000元、人民幣53,000元、人民幣50,000元及人民幣53,000元。
- (c) 根據 貴集團若干附屬公司與各銀行簽訂的有關貸款融資協議，各附屬公司須將彼等物業的預售所得款項存放在指定銀行賬戶內。有關存款僅可用作有關附屬公司產

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

生的物業開發成本及償還有關貸款。於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，該等款項分別為人民幣2,001,000元、人民幣5,870,000元及人民幣36,781,000元。

**22. 預收款**

預收款指於有關期間，就預售物業而向買主收取的款項。

**23. 貿易應付款項**

根據發票日期，於有關期間的各報告日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內或須於要求時償還.....	524,860	314,793	498,578	513,036
1-2年內須償還.....	152,430	373,834	309,044	319,869
	<u>677,290</u>	<u>688,627</u>	<u>807,622</u>	<u>832,905</u>

貿易應付款項為不計息及無抵押。該等結餘的賬面金額與其公允值相若。

**24. 其他應付款及應計費用**

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計費用.....	1,348	1,146	1,164	3,990
其他應付款.....	56,088	234,560	219,074	181,808
	<u>57,436</u>	<u>235,706</u>	<u>220,238</u>	<u>185,798</u>

其他應付款的賬面金額與其公允值相若。

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的其他應付款項包括應付 貴集團附屬公司的少數股東的款項，分別為人民幣24,911,000元、人民幣12,000,000元、人民幣12,631,000元及人民幣12,631,000元。少數股東權益結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

## 25. 計息銀行借款及其他借款

### 貴集團

	於12月31日						於6月30日					
	2006年		2007年		2008年		2009年					
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>												
銀行貸款												
— 無抵押			—	7.56%	2008年	230,000	7.56%	2009年	69,691			—
銀行貸款										5.4%	2009年	
— 有抵押	6.3%	2007年	282,200	7.56%	2008年	714,350	7.56%	2009年	756,862	7.56%	2010年	893,440
其他貸款												
— 無抵押			—			—	8.69%	2009年	145,000	8.69%	2009年	90,000
			<u>282,200</u>			<u>944,350</u>			<u>971,553</u>			<u>983,440</u>
<b>非即期</b>												
銀行貸款												
— 無抵押	6.3%	2008年	230,000			—						—
銀行貸款										5.4%	2010年	
— 有抵押	6.3%	2008至2009年	405,000	7.56%	2009年至2010年	1,098,750	7.56%–8.32%	2010年至2011年	1,392,950	8.32%	2011年	730,000
			<u>635,000</u>			<u>1,098,750</u>			<u>1,392,950</u>			<u>730,000</u>
			<u>917,200</u>			<u>2,043,100</u>			<u>2,364,503</u>			<u>1,713,440</u>

### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析如下：				
須償還銀行貸款的期限：				
於1年內或應要求	282,200	944,350	826,553	893,440
於第2年	560,000	728,750	1,167,950	700,000
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	75,000	370,000	225,000	30,000
	<u>917,200</u>	<u>2,043,100</u>	<u>2,219,503</u>	<u>1,623,440</u>
須償還其他貸款的期限：				
於1年內或應要求	—	—	145,000	90,000
	<u>917,200</u>	<u>2,043,100</u>	<u>2,364,503</u>	<u>1,713,440</u>

- (a) 貴集團的若干銀行貸款乃由以下方式抵押或擔保：
- 貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面值總額分別約為人民幣716,605,000元、人民幣1,254,482,000元、人民幣994,072,000元及人民幣1,405,475,000元的在建物業的按揭；
  - 貴集團於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，賬面值總額分別約為人民幣782,000,000元、人民幣834,000,000元及人民幣984,000,000元的投資物業的質押；
  - 貴集團於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，金額分別為人民幣430,000,000元、人民幣700,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣960,000,000元的若干附屬公司簽署的公司擔保；及
  - 貴集團於2007年12月31日，金額為人民幣90,000,000元的附屬公司前任少數股東簽署的個人擔保。該貸款由貴集團於2008年4月償還。
- (b) 貴集團所有銀行借款均以人民幣計值。

附錄一

會計師報告

- (c) 貴集團借款的賬面金額與其公允值相若。
- (d) 其他貸款指縱橫集團透過金融機構獲得的委託貸款。該等貸款為無抵押，按年利率8.69厘計息，須於一年內償還。其他貸款已由 貴集團於2009年7月還清。

26. 土地增值稅撥備

	貴集團
	人民幣千元
於2006年1月1日	—
年內於合併收益表扣除(附註11)	2,295
年度付款	(2,295)
於2006年12月31日及2007年1月1日	—
年內於合併收益表扣除(附註11)	41,872
年度付款	(11,741)
於2007年12月31日及2008年1月1日	30,131
年內於合併收益表扣除(附註11)	200,358
年度付款	(47,525)
於2008年12月31日及2009年1月1日	182,964
期內於合併收益表扣除(附註11)	198,862
期內付款	(70,519)
於2009年6月30日	311,307

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意 貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

27. 遞延稅項

於合併財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	647	7,958	36,843	67,869
遞延稅項負債	(210)	(142,353)	(188,880)	(436,768)
	437	(134,395)	(152,037)	(368,899)

附錄一

會計師報告

於有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	預扣稅	稅項虧損	投資 物業重估	土地 增值稅撥備	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
於2006年1月1日	—	330	—	—	330
年內於合併收益表計入／ (扣除)(附註11)	—	317	(210)	—	107
於2006年12月31日及 2007年1月1日	—	647	(210)	—	437
年內於合併收益表記入／ (扣除)(附註11)	—	1,887	(18,349)	5,424	(11,038)
收購附屬公司(附註30)	—	—	(74,276)	—	(74,276)
稅率上升對遞延稅項的影響	—	—	(49,518)	—	(49,518)
於2007年12月31日及 2008年1月1日	—	2,534	(142,353)	5,424	(134,395)
年內於合併收益表記入／ (扣除)(附註11)	(19,505)	(2,534)	(27,022)	31,419	(17,642)
於2008年12月31日及 2009年1月1日	(19,505)	—	(169,375)	36,843	(152,037)
期內於合併收益表記入／ (扣除)(附註11)	(14,865)	—	(233,023)	31,026	(216,862)
於2009年6月30日	(34,370)	—	(402,398)	67,869	(368,899)

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的未動用稅項虧損分別約為人民幣15,360,000元、人民幣73,207,000元、人民幣132,524,000元及人民幣243,994,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤變現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於未來利潤的不可預測性，於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團並未於未動用稅項虧損內確認於中國產生的遞延稅項資產，分別為人民幣11,047,000元、人民幣56,313,000元、人民幣132,524,000元及人民幣243,994,000元。

根據新企業所得稅法，在中國大陸成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，自2007年12月31日起獲得的盈利適用。倘中國與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。就貴集團而言，應按5%的稅率繳納預扣稅。因此，貴集團須就獲有關在中國大陸成立的附屬公司自2008年1月1日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

貴公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

## 28. 已發行股本

貴公司於2008年4月23日註冊成立，法定股本為50,000美元，分拆為每股1美元的50,000股股份，其中100股於同日以現金按面值配發及發行。

## 29. 儲備

### (a) 貴集團

貴集團於各有關期間的儲備金額及其變動列載於合併權益變動表。

### (b) 合併儲備

合併儲備指 貴公司分佔被收購附屬公司的繳足股本面值超出 貴公司於重組(詳情見上文的附註1)時收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

### (c) 法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則和法規以及 貴公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

### (d) 於重組時視作向權益擁有人分派

就本報告而言，視作向當時的權益擁有人分派乃指 貴公司根據重組收購附屬公司而支付予權益擁有人的成本。

### (e) 其他儲備

因收購少數股東權益而產生的若干數額商譽被確認為其他儲備。

## 30. 業務合併

於2007年2月7日，豐洲公司以對價人民幣258,402,000元從若干獨立第三方收購貴豐公司的全部股本。收購之後，貴豐公司成為 貴集團的全資附屬公司。貴豐公司主要在中國大陸從事物業開發。於2007年2月8日前已合共支付部分對價人民幣193,402,000元，而於2009年6月30日剩餘對價人民幣65,000,000元仍未付。

附錄一

會計師報告

貴豐公司於收購日期的可識別資產及負債的公允值及收購前的相應賬面值如下：

	附註	收購時	
		確認的公允值	早前的賬面值
		2007年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
購入的資產淨額：			
物業、廠房及設備 .....	14	660	660
投資物業 .....	15	679,000	183,824
持作銷售的已竣工物業 .....		2,947	2,947
預付款、按金及其他應收款項 .....		12,064	12,064
現金及銀行結餘 .....		36,468	36,468
貿易應付款項 .....		(5,736)	(5,736)
其他應付款項及應計費用 .....		(57,859)	(57,859)
應付稅項 .....		(14,984)	(14,984)
遞延稅項負債 .....	27	(74,276)	—
		<u>578,284</u>	<u>157,384</u>
於收益表中確認的超出業務合併成本的金額 ...		<u>(319,882)</u>	
		<u>258,402</u>	
由以下方式支付：			
現金 .....		193,402	
其他應付款項 .....		65,000	
		<u>258,402</u>	

有關收購附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金對價 .....	(193,402)
收購的現金及銀行結餘 .....	36,468
與收購附屬公司有關的現金及現金等價物的流出淨額 .....	<u>(156,934)</u>

自其收購以來，貴豐公司於截至2007年12月31日止年度對 貴集團的營業額及合併利潤的貢獻分別為人民幣18,266,000元及人民幣59,138,000元(其中包括投資物業經扣除遞延稅項影響後的公允值收益人民幣55,047,000元)。

倘業務合併於年初進行，則對 貴集團於截至2007年12月31日止年度的收入及利潤並無重大影響。

### 31. 合併現金流量表附註

#### 主要非現金交易

於2007年8月15日，豐洲公司與若干第三方訂立協議，以對價人民幣400,000,000元收購菲律賓國際地產發展有限公司的40%股權。收購之後，菲律賓國際地產發展有限公司成為 貴集團的全資附屬公司。對價以現金人民幣300,000,000元及一筆互相抵銷的款項人民幣100,000,000元的形式支付，該筆款項乃以其中一名賣方應付予 貴公司一名董事的款項抵銷該董事應付予 貴集團的款項。

### 32. 財務擔保

貴集團於有關期間的各結算日的財務擔保如下：

#### 貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就 貴集團物業的若干買家提供按揭貸款而作出的擔保.....	<u>1,241,036</u>	<u>1,688,829</u>	<u>1,719,307</u>	<u>2,220,160</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日， 貴集團就若干銀行向 貴集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則 貴集團負責償還違約買家欠負銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法彌補未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則 貴集團負責向銀行償還不足金額。

貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

貴公司董事認為該等擔保的公允值並不重大，倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金連同累計利息及罰款，故此，財務資料內並無為該等擔保作出撥備。

### 33. 資產抵押

以 貴集團資產作抵押的 貴集團銀行貸款詳情載於財務資料附註25(a)。

### 34. 經營租賃安排

#### (a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租賃期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市場狀況定期調整租金。若干或然租賃應收款項乃以承租人的營業額為基準而釐定。

於有關期間的各結算日， 貴集團根據與承租人訂立的到期的不可撤銷經營租賃而應收的未來最少租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	408	22,020	22,257	35,188
2至5年內(包括首尾兩年).....	—	68,346	62,655	88,268
5年後.....	—	28,383	13,173	33,474
	<u>408</u>	<u>118,749</u>	<u>98,085</u>	<u>156,930</u>

#### (b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於有關期間的各結算日， 貴集團根據到期的不可撤銷經營租賃而應付的未來最少租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內.....	530	339	1,229	1,348
2至5年內(包括首尾兩年).....	26	—	1,963	1,429
	<u>556</u>	<u>339</u>	<u>3,192</u>	<u>2,777</u>

附錄一

會計師報告

35. 承擔

除詳載於上文附註34(b)的經營租賃承擔外，貴集團於各結算日的資本承擔如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
在建投資物業及在建物業.....	949,109	1,905,949	1,235,825	738,365
收購土地使用權.....	154,088	161,588	60,000	200,110
	<u>1,103,197</u>	<u>2,067,537</u>	<u>1,295,825</u>	<u>938,475</u>

36. 關連方交易

(a) 除在財務資料其他部分詳細載列的交易及結餘外，於有關期間，貴集團與關連方的重大交易如下。

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月期間	
		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
將物業售予：						
林先生.....	(i),(ii)	—	39,509	—	—	
郭女士.....	(i),(ii)	—	3,850	—	—	
陳金烈 先生(1) ...	(i),(ii)	—	2,497	—	—	
Lam Yu Fong 女士(2) ...	(i),(ii)	—	4,814	—	—	
林泓禹 先生(2) ...	(i),(ii)	3,192	53,164	—	—	
黃淑女 女士(3) ...	(i),(ii)	—	28,684	—	—	
		<u>3,192</u>	<u>132,518</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	
自郭女士購買 物業.....	(i),(ii)	—	—	2,538	—	
支付予縱橫 集團的利息 開支.....	(iii)	—	—	4,319	6,300	
應付服務費：						
縱橫置業 公司.....	(iv)	—	12,479	—	—	
廈門縱橫集團 通訊發展 有限公司 (「縱橫 通訊發展 公司」) ...	(v)	541	320	3,148	859	
		<u>541</u>	<u>12,799</u>	<u>3,148</u>	<u>859</u>	

附註：

- (1) 陳金烈先生為貴集團附屬公司的少數股東。
- (2) 林泓禹先生及 Lam Yu Fong 女士分別為創辦人的兒子及女兒。
- (3) 黃淑女女士為郭女士的姻親姐妹。

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

- (i) 物業乃按有關方共同協定的價格出售或購買。
  - (ii) 貴公司董事認為，該等交易乃於 貴集團的日常業務過程中訂立。
  - (iii) 利息支出乃由縱橫集團獲得的委託貸款支付，更多詳情載於財務資料附註25(d)。
  - (iv) 該服務費為縱橫置業公司就持作出售物業提供裝修服務所產生的服務費，根據有關各方簽訂的合約中所載的條款及條件釐定。
  - (v) 該服務費為縱橫置業公司就持作出售物業提供智能系統的設計、安裝及測試費用，根據有關各方簽訂的合約中所載的條款及條件釐定。
- (b) 貴集團主要管理層人員的薪酬
- 貴公司董事認為， 貴公司董事是指 貴集團的主要管理層人員，彼等的薪酬詳情載於財務資料附註9。
- (c) 自2009年6月30日後，創辦人已於2009年10月9日為 貴公司訂立彌償契約，據此創辦人為 貴公司提供若干稅項相關彌償保證，有關詳情載於本文件附錄七「E. 其他資料 1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證」。

**37. 貴公司的財務資料**

於2008年4月23日， 貴公司根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為禹洲地產股份有限公司(獲豁免有限公司)。 貴公司註冊成立時的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股。於2008年4月23日，林先生獲發行及配發面值1美元的50股股份，郭女士獲發行及配發面值1美元的50股股份。 貴公司於2008年12月31日及2009年6月30日的財務狀況如下：

	<u>12月31日</u>	<u>6月30日</u>
	<u>2008年</u>	<u>2009年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>		
應收股東款項 .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>權益</b>		
已發行股本.....	<u>1</u>	<u>1</u>

貴公司的法定股本隨後已增加，其股份面值已由每股1.00美元變更為每股0.10港元。

根據林先生與郭女士(均為 貴公司股東)於2009年9月14日通過的書面決議案，透過增發50,000股每股面值0.10港元的股份， 貴公司的法定股本已增加5,000港元。 貴公司已向林先生與郭女士分別配發及發行50股及50股入賬列為繳足的股份。緊隨法定股本增加及上述股份發行後， 貴公司已購回 貴公司已發行股本中全部100股現有已發行每股面值1.00美元的股份，並註銷該等股份。透過註銷 貴公司股本中50,000股每股面值1.00美元的股份， 貴公司法定股本已減少。

於以上步驟完成後， 貴公司法定股本為5,000港元，分為50,000股每股面值0.10港元的股份。於2009年10月9日，通過增發99,999,950,000股每股面值0.10港元的股份， 貴公司法定股本由5,000港元進一步增至10,000,000,000港元。

根據 貴公司股東林先生及郭女士的書面決議案，於2009年10月9日 貴公司以相同比例欠林先生及郭女士的未償還款項809,362,447港元已由 貴公司通過向林先生及郭女士分別發行403,199,459 及403,199,479股股份而悉數償還。

### 38. 按類別劃分的金融工具

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日， 貴公司及 貴集團的所有金融資產及負債分別為按攤銷成本入賬的貸款、應收款項及金融負債。

### 39. 財務風險管理的目標及政策

貴集團的主要金融工具包括銀行貸款以及現金及短期存款。該等金融工具的主要目的是為 貴集團的經營籌集資金。 貴集團擁有各種其他金融資產及負債，比如其經營中直接產生的貿易應付款項。

貴集團的金融工具所引致的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意管理各項該等風險的政策，茲概述如下：

#### 市場風險

貴集團資產的主要形式為預付土地租賃款項、投資物業、在建物業及持作銷售的已竣工物業。在物業市場十分低迷的情況下，該等資產可能不易於變現。

### 利率風險

貴集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動的影響。除銀行存款之外，貴集團並無重大計息資產。於整個有關期間，限定用途的存款按與非限定用途的存款相同的儲蓄利率存入中國大陸的銀行。貴集團所承擔市場利率變動的風險主要與貴集團的長期債務責任有關。按浮動利率計息的借款令貴集團須承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款則令貴集團須承受公允值利率風險。由於貴集團主要涉及浮動利率貸款，因此並無重大公允值利率風險。貴集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

利率的合理可能波動幅度50個基點（所有其他變量維持不變），對有關期間內貴集團的利潤並無重大影響，且對貴集團股權的其他組成部分亦無重大影響。

### 外幣風險

貴集團所有的營業額及大部分經營費用均以人民幣計值，而人民幣目前並非為可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及（於若干情況下）將貨幣滙出中國大陸施加控制。可用外幣的短缺可能限制貴集團的中國附屬公司滙出足夠外幣以向貴集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款（包括股息、貿易及與服務相關的外匯交易）在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及滙出中國大陸以支付資本賬項目（比如償還以外幣計值的銀行貸款）時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

目前，貴集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易（包括向貴公司支付股息），而無須國家外匯管理局的事先批准。貴集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響貴集團附屬公司透過債務或股權融資（包括以從貴公司取得貸款或出資的形式）獲取外匯的能力。

貴集團的金融資產及負債（包括以港幣計值的應收／應付關連方若干款項及以港幣計

值的若干短期存款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的滙率波動可能影響 貴集團的經營業績。

在中國大陸可降低 貴集團所承受的人民幣與其他貨幣之間的滙率波動風險的對沖工具有限。迄今， 貴集團並無訂立任何對沖交易以降低 貴集團的外滙風險。然而， 貴集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且 貴集團未必能夠或根本不能成功對沖 貴集團的風險。

港幣與人民幣之間的滙率的合理可能波動幅度5%，對有關期間內 貴集團的利潤並無重大影響且對 貴集團股權的其他組成部分亦無重大影響。

#### 信貸風險

所有客戶購買物業時須預付定金，此為 貴集團的政策。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸並不重大，故 貴集團並無任何重大信貸風險。 貴集團並無任何集中信貸風險。

除 貴集團提供的金融擔保(詳情見附註32)所產生的信貸風險之外， 貴集團其他金融資產的信貸風險(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)由對方違約產生，且最大風險即為該等工具的賬面值。

#### 流動資金風險

貴集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及 貴集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

貴集團的目標是透過運用銀行貸款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外， 貴集團亦備有銀行融資以應對或有事項。

附錄一

會計師報告

於結算日 貴集團金融負債的到期日(以合約訂明的未貼現付款為基準)如下：

貴集團

	於2006年12月31日			
	按要求或 1年內	第2年內	3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
計息銀行借款及其他借款	282,200	587,993	79,324	949,517
貿易應付款項	524,860	152,430	—	677,290
其他應付款項	56,088	—	—	56,088
應付關連方款項	261,545	—	—	261,545
	<u>1,124,693</u>	<u>740,423</u>	<u>79,324</u>	<u>1,944,440</u>
	於2007年12月31日			
	按要求或 1年內	第2年內	3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
計息銀行借款及其他借款	944,350	788,878	385,323	2,118,551
貿易應付款項	314,793	373,834	—	688,627
其他應付款項	234,560	—	—	234,560
應付關連方款項	805,792	—	—	805,792
	<u>2,299,495</u>	<u>1,162,712</u>	<u>385,323</u>	<u>3,847,530</u>
	於2008年12月31日			
	按要求或 1年內	第2年內	3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
計息銀行借款及其他借款	1,125,223	1,227,844	233,732	2,586,799
貿易應付款項	498,578	309,044	—	807,622
其他應付款項	219,074	—	—	219,074
應付關連方款項	578,506	—	—	578,506
	<u>2,421,381</u>	<u>1,536,888</u>	<u>233,732</u>	<u>4,192,001</u>
	於2009年6月30日			
	按要求或 1年內	第2年內	3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
計息銀行借款及其他借款	1,064,484	719,560	31,034	1,815,078
貿易應付款項	513,036	319,869	—	832,905
其他應付款項	185,798	—	—	185,798
應付關連方款項	583,767	—	—	583,767
	<u>2,347,085</u>	<u>1,039,429</u>	<u>31,034</u>	<u>3,417,548</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標乃確保 貴集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

**附 錄 一**

**會 計 師 報 告**

貴集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整支付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股。貴集團不受任何外部施加的資本要求所規限。於有關期間內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

貴集團運用資本負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本加上債務淨額計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應計費用，且須減去現金及現金等價物。資本是指貴公司股權持有人應佔權益。於結算日資本負債比率如下：

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款及其他借款.....	917,200	2,043,100	2,364,503	1,713,440
貿易應付款項.....	677,290	688,627	807,622	832,905
其他應付款項及應計費用.....	57,436	235,706	220,238	185,798
減：現金及現金等價物.....	(167,678)	(137,967)	(196,547)	(456,847)
債務淨額.....	1,484,248	2,829,466	3,195,816	2,275,296
貴公司股權持有人應佔權益.....	262,045	671,321	879,096	1,851,958
資本及債務淨額.....	1,764,293	3,500,787	4,074,912	4,127,254
資本負債比率.....	85%	81%	78%	55%

**III. 結算日後事項**

除本報告其他地方所詳列的結算日後事項外，貴集團的其他重大結算日後事項如下：

- (a) 貴公司進行了重組(重組已於2009年10月9日完成)，有關重組的其他詳情載列於本報告第II節附註1及37。
- (b) 於2009年9月，貴公司的附屬公司訂立授出土地合約，以透過政府組織的掛牌出讓而收購一幅位於廈門的地塊，對價為人民幣1,500.0百萬元，其中附屬公司已於本報告日期支付人民幣164.0百萬元。

#### IV. 結算日後財務報表

貴集團及 貴公司並無就2009年6月30日以後任何期間編製經審核財務報表。

此致

禹洲地產股份有限公司  
摩根士丹利亞洲有限公司  
列位董事 台照

安永會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

[日期]