

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下列討論應與我們的綜合財務資料連同隨附附註一併閱讀。請參閱本文件附錄一會計師報告。下列討論載有前瞻性陳述，其中涉及風險和不明朗因素。導致或促使出現差異的因素包括(但不限於)本文件「風險因素」及「業務」以及其他部分所論述的因素。

概覽

我們在中國從事物業開發、物業投資及物業管理業務。根據中國指數研究院的資料¹，按二零零六年、二零零七年及二零零八年住宅物業的合同銷售額及所銷售的建築面積計，我們是中國面積最大、人口最多的直轄市重慶的市場領導者。憑藉我們的優質品牌及管理能力，我們的業務於二零零五年擴展至成都，於二零零七年下半年擴展至西安(成都及西安是中國西部地區人口最多及最富庶的兩個城市)，於二零零五年年底擴展至北京並於二零零七年下半年擴展至上海。在成都及北京，我們迅速成為住宅物業市場的領軍企業。據中國指數研究院的資料顯示，在成都，我們於二零零七年及二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第三位；在北京，我們於二零零八年在住宅物業的年度合同銷售額方面名列第二位。於二零零九年，我們進軍無錫、瀋陽及常州市場，並計劃繼續擴展至中國其他發展迅速的目標地區，包括環渤海地區及長江三角洲地區。我們的目標是成為中國房地產行業中最受尊敬和信賴的全國市場領導者之一。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團已分別於其綜合全面收益表內錄得約人民幣482,200,000元、人民幣901,100,000元、人民幣125,100,000元及人民幣561,000,000元的投資物業公平值向上調整。根據國際會計準則委員會發出的投資物業國際會計準則第40號，投資物業可使用公平值模式或成本模式予以確認。由於董事認為根據當時市場狀況(不論市場趨勢向上或向下)定期進行的公平值調整應予以記錄，以便本集團的財務報表可列示本集團投資物業的最新公平值，故其已選擇公平值模式報告投資物業的價值。然而，有意投資者應注意，公平值向上調整主要取決於當時物業市場，乃反映本集團的投資物業於相關財務狀況報表日期的未變現資本收益，並非本集團日常投資物業租金所產生的溢利，故不會為本集團帶來

¹ 以日期為二零零九年九月九日的報告為基礎。我們委託中國指數研究院編製此報告並就其服務支付合共人民幣150,000元。中國指數研究院根據重慶、成都、西安、北京及上海的房屋管理局及房地產交易中心提供的數據和上市房地產公司的年報及公司申報表編製此資料。根據其網站，中國指數研究院為於二零零四年整合的中國房地產研究機構，其擁有眾多中國研究資源，包括中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統及中國房地產TOP 10研究組等。中國指數研究院獨立於本集團、其關連人士及●。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

現金流入供本公司向股東分派股息，直至該等投資物業被出售為止。此外，有意投資者應注意，物業價值受市場波動影響，無法保證本集團將來可持續錄得相若水平的投資物業公平值向上調整。倘日後本集團的投資物業公平值大幅下調，則本集團的業績或會遭受不利影響。

呈列基準

為籌備●，本公司於二零零七年十二月二十一日在開曼群島註冊成立。

就本文件而言，於二零零六年、二零零七年及二零零八年各年及截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團及因重組而現時組成本集團的各公司的綜合全面收益表、綜合財務狀況報表、綜合現金流量表及綜合權益變動表及其他綜合財務及經營數據（將於下文論述），於編製時乃假設本集團的架構於往績記錄期或自各自的註冊成立或成立日期起（以較短期間為準）一直存在，惟載於本文件附錄一會計師報告附註的附註33於往績期間收購的該等附屬公司除外。現時組成本集團的公司所有集團內公司間重大交易及結餘已經抵銷。然而，本文件呈列的本集團綜合財務及經營數據，並非反映假設本集團現有架構自二零零六年一月一日起一直存在的情況下其實際的財務及經營數據。

若干綜合全面收益項目表

收入

我們的收入指於往績期(i)來自銷售及交付已落成物業及預售於本期間竣工及交付予買方的物業的總收益(扣除營業稅)；(ii)來自物業租金的已收及應收經常性收入總額及(iii)所收取的其他所得款項。我們將收入分成三個分部，即物業開發(於有關期間內銷售持作出售物業的收益及倘物業於該期間交付予買方，來自過往期間發展中物業的收益)、物業投資(指來自投資物業的租金收入)及物業管理及相關服務收入。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列所示期間按業務分部劃分的收入及其佔收入總額的百分比。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月						
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年					
	(人民幣千元，百分比除外)									
物業開發	1,991,442	94.8%	3,334,339	95.3%	4,216,172	93.9%	2,123,425	94.9%	5,718,444	97.2%
物業投資	67,311	3.2	101,734	2.9	158,785	3.5	62,726	2.8	86,266	1.5
物業管理及相關服務	41,913	2.0	61,967	1.8	116,524	2.6	51,533	2.3	80,179	1.4
總計	2,100,666	100.0%	3,498,040	100.0%	4,491,481	100.0%	2,237,684	100.0%	5,884,889	100.0%

於往績記錄期，我們的絕大部分收入來自物業開發。預期於短期內，我們的絕大部分收入將繼續來自物業開發。

物業開發

物業開發的收入指該期間持作銷售物業銷售的已收或應收款項及就該期間交付予買方的發展中物業收取的所得款項。物業開發收入於已簽訂具約束力的銷售協議或物業交付予買方時確認。

按照行業慣例，在符合中國法律及法規規定的預售條件下，我們一般在物業仍處於發展階段便與買方訂立銷售合約。請參閱「業務－物業開發－銷售及營銷」一節。在交付物業前，已收來自買方的款項會記作已收按金及物業銷售預收款項，並計入流動負債。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們的已收按金及物業銷售預收款項金額分別約為人民幣2,666,200,000元、人民幣7,180,700,000元、人民幣10,959,700,000元及人民幣10,792,000,000元。在物業交付予買方後，我們確認預售物業的收入。請參閱「－關鍵會計政策－收入確認」一節。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們分別就總建築面積429,125平方米、830,404平方米、853,843平方米及567,840平方米確認收入人民幣2,100,700,000元、人民幣3,498,000,000元、人民幣4,475,200,000元及人民幣5,875,800,000元，分別相當於每平方米平均已實現售價(將已售物業收入除以已售總建築面積計算)人民幣4,641元、人民幣4,015元、人民幣4,938元及人民幣10,071元。我們預期物業開發收入將會隨著我們擴充業務而有所增長。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

物業投資

物業投資收入指來自我們投資物業的經常性收入(例如租金收入)，並於相關租賃期間以直線基準確認。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業投資收入分別為人民幣67,300,000元、人民幣101,700,000元、人民幣158,800,000元及人民幣86,300,000元。

物業管理及相關服務

物業管理及相關服務收入於物業管理及相關服務獲提供期間確認。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的物業管理及相關服務收入分別為人民幣41,900,000元、人民幣62,000,000元、人民幣116,500,000元及人民幣80,200,000元。由於我們所管理的住宅及商用物業組合會累計增長，預期我們的物業管理及相關服務收入將會有所增長。

銷售成本

下表載列有關於往績記錄期各個年度的銷售成本的資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業開發成本						
建築成本	985,493	71.4%	1,659,562	71.9%	2,159,855	65.0%
土地使用權成本	314,050	22.8	496,608	21.5	808,578	24.3
資本化成本	39,420	2.9	87,909	3.8	206,230	6.2
物業投資成本	2,129	0.1	6,491	0.3	43,594	1.4
物業管理及相關						
服務成本	39,045	2.8	56,669	2.5	102,938	3.1
總計	1,380,137	100.0%	2,307,239	100.0%	3,321,192	100.0%
	1,127,408	70.4%	1,886,783	46.8%	1,886,783	46.8%
	349,749	21.8	1,769,794	43.9	1,769,794	43.9
	69,134	4.3	310,351	7.7	310,351	7.7
	17,149	1.1	17,418	0.3	17,418	0.3
	38,432	2.4	51,397	1.3	51,397	1.3
	1,601,873	100.0%	4,035,743	100.0%	4,035,743	100.0%

銷售成本主要指物業開發業務直接產生的成本，其主要包括建築成本、土地使用權成本及資本化成本。

倘於特定期間確認來自物業的收入，則同時確認該等物業的開發成本。發展中物業落成前以成本(減任何已確認減值虧損)計入我們的綜合財務狀況報表。

建築成本

建築成本包括項目設計及建築的所有成本，包括向第三方承包商及設計師支付的款項及建築材料成本。我們的建築成本受眾多因素影響，例如建築材料(特別是鋼材及水泥)價格波動、物業的地理位置及設計特點、材料的選擇及於附屬設施的投資。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

土地使用權成本

土地使用權成本包括有關收購佔用、使用及發展土地權利的成本，主要指在政府出讓土地時或於二手市場以轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付的土地出讓金。我們的土地使用權成本受到物業位置、收購時間及項目地積比率等多個因素影響。土地使用權成本亦會受我們的收購方法影響，不論我們是透過中國政府籌辦的招標、拍賣或掛牌出售、與第三方在二手市場進行私人銷售交易及訂立合作協議或收購持有土地使用權的其他公司。我們亦可能須支付清拆及遷徙費用。我們的土地使用權成本亦易受中國政策及法規變更所影響。

資本化成本

收購、建築或生產合資格資產的直接應佔成本會資本化為該等資產成本的一部分。當資產大致可作擬定用途或出售時，則不再將該等成本資本化。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、諮詢費收入、出售附屬公司部分權益的收益、出售共同控制實體部分權益的收益、收購附屬公司額外權益的折扣、來自土地一級開發的收入及雜項收入。

投資物業公平值的變動

投資物業為持作賺取經常性收入的土地及樓宇的權益。於該等物業竣工前，該等權益於我們的綜合財務狀況報表內記錄為非流動資產的發展中物業，而在其落成後，則轉撥至綜合財務狀況報表內的投資物業。

因投資物業公平值變動而產生的盈虧於其產生年度計入我們的綜合全面收益表。請參閱本文件附錄四的物業估值。基於該項估值，我們於綜合財務狀況報表確認我們投資物業的總公平市值、於我們的綜合全面收益表確認投資物業公平值的盈虧，並於我們的綜合全面收益表所得稅開支項下確認相關遞延稅項。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們投資物業的公平值分別為人民幣2,466,900,000元、人民幣3,634,000,000元、人民幣3,759,100,000元及人民幣4,320,100,000元。於二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的投資物業公平值變動淨額(扣除遞延稅項)分別為人民幣362,300,000元、人民幣559,000,000元、人民幣93,800,000元及人民幣420,800,000元。我們的各項投資物業的公平值可能會不時變動，而日後投資物業的公平值或會減少。我們投資物業公平值減少將使我們的溢利減少。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

分銷開支

分銷開支主要包括有關銷售及出租我們的物業的促銷開支(包括印刷媒體廣告、廣告牌廣告及電視廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動、宣傳及展覽)、銷售及市場推廣員工成本及其他銷售開支。我們於任何期間的分銷開支受該期間新推出項目所影響。

行政開支

行政開支主要包括我們員工的薪金及福利、服務費、諮詢、審計及訴訟開支、交通開支及一般辦公室開支。

應佔共同控制實體的業績

應佔共同控制實體的業績指根據合資協議我們應佔共同控制實體權益的除稅後損益。於往績記錄期，我們擁有六間共同控制實體，即興龍湖置地(於二零零五年七月成立)、成都嘉南、成都拓盛、成都景滙及成都滙新(於二零零七年十月成立)和上海恒睿(於二零零八年一月成立)。

所得稅開支

我們於特定年度的所得稅開支包括於該年度的中國企業所得稅及土地增值稅撥備。二零零六年、二零零七年及二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的實際稅率分別為34.6%、44.6%、41.3%及34.8%。

中國企業所得稅

我們的營運附屬公司所應計的中國企業所得稅已根據於往績記錄期各個期間的應課稅溢利按適用稅率計算。於二零零六年及二零零七年，中國普遍適用的企業所得稅率為33%。根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零八年一月一日生效的中國企業所得稅法，在中國設立生產及經營設施的中國國內企業及外國投資及外資企業統一適用25%的企業所得稅率。然而，由於我們的部分附屬公司合資格享有優惠稅率，故其中若干附屬公司已經，而若干附屬公司將按低於一般企業所得稅率的稅率繳納所得稅。我們的中國營運附屬公司亦須向地方政府繳稅。請參閱本文件附錄一會計師報告附註的附註8。

此外，我們的部分中國企業所得稅包括遞延稅項。請參閱本文件附錄一會計師報告附註的附註32。

土地增值稅

根據中國法律及法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須於各項目所在地區繳納由地方機關所釐定的土地增值稅。在中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

施所得的全部收入，須按介乎增值價值(定義見相關稅法)30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘若出售普通住宅物業的增值價值不超過可扣稅項目(定義見相關稅法)總額的20%，則可享有若干豁免。商用物業銷售不符合享有上述豁免的條件。物業是否符合條件享有普通住宅物業豁免，須經地方政府考慮物業的地積比率、總建築面積及銷售價格後決定。較高檔的物業及商用物業銷售時一般按較高的增值價值評稅，因此一般須按較高土地增值稅率繳納稅項。於二零零六年十二月二十八日，中國國家稅務總局發出《關於管理物業開發企業土地增值稅結算的通知》，該通知已於二零零七年二月一日生效。該通知提供有關土地增值稅結算的進一步說明。地方省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定本身的實施細則。於二零零九年五月十二日，國家稅務總局頒發《土地增值稅清算管理規程》，由二零零九年六月一日起生效，進一步明確了增值稅清算的條件及程序。根據載於相關中國稅法及法規的規定，我們估計並就適用土地增值稅作出金額撥備，但僅根據當地稅務機關的普遍慣例於各個年度預售收入的預徵土地增值稅的0.6%至1.5%。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們就土地增值稅作出的撥備分別為人民幣98,800,000元、人民幣147,200,000元、人民幣55,500,000元及人民幣219,400,000元。

香港及開曼群島稅項

於往績記錄期，並無就香港利得稅作出撥備。根據開曼群島的稅項條例，由於我們為一家獲豁免公司，故毋須繳納開曼群島所得稅。

少數股東權益

由二零零六年一月一日至二零零七年十月，我們的少數股東權益主要指由吳女士及蔡先生持有於重慶龍湖企業拓展(我們的最大附屬公司之一)的40%權益。於二零零七年十月，吳女士及蔡先生的權益持有量減至8.7%，該權益於二零零八年二月轉讓予重慶旭科。

影響我們業績的關鍵因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受多個因素影響，其中許多因素並非我們所能控制。請參閱「風險因素」。若干關鍵因素包括下列各項：

中國經濟狀況及監管環境

本集團的經營業績受重慶、成都、北京、西安、上海、無錫、瀋陽、常州及中國其他地區的整體政治、經濟、財政、法律及社會發展所影響，包括：

- 中國經濟及人口的持續增長及城市化比率刺激購買或租賃住宅、零售及辦公室物業的需求。例如，近期的全球經濟危機(於二零零八年下半年加劇)導致全球及中

財務資料

國的信貸緊縮、商界及消費者拖欠情況增加、消費信心疲弱及市場減動加劇。該等因素導致中國房地產業的表現嚴重放緩，包括中國房地產的平均售價及需求於二零零八年下半年有所減少。而此與我們的業務經營息息相關，需求減少部分導致我們的兩個項目北京香醍漫步及三千里延期落成。該等項目原本計劃將於二零零八年底落成。經考慮全球經濟危機影響後，我們決定於二零零九年春天落成該等項目；

- 中國的監管及財政環境，特別是影響物業開發業的監管及財政環境，包括稅務政策（例如優惠所得稅政策及土地增值稅政策）、土地出讓政策、預售政策、利率政策及提供按揭的情況和減緩中國物業市場發展的其他宏觀經濟政策；及
- 中國物業市場的表現，特別是重慶、成都、北京、西安、上海、無錫、瀋陽及常州的住宅物業供求及中高檔物業的定價趨勢。

中國政府不時調整其宏觀經濟調控政策，透過各種與（其中包括）土地出讓、物業預售、銀行融資及稅項有關的措施鼓勵或限制私營房地產業的發展。近年，中國政府已制定連串措施，穩定及抑制房地產市場（尤其是住宅部分）可能出現的過熱情況。該等政策已導致，並將持續引起市場狀況變動，包括住宅物業的價格穩定性、所有權成本、發展成本及供需平衡方面的變動。為應對現時全球經濟危機，中國政府已實施刺激計劃及其他措施，導致銀行貸款的數額大幅增加。中國監管機構已對房地產投資的過度借貸表示擔憂，由於低信譽度導致的過快發展將導致物業存貨供過於求，導致市場大幅回落，這可能對我們項目的銷量及售價產生重大不利影響。另一方面，銀行監管機構倘為削減過度借貸情況，作出過激措施，則會導致與我們同類的發展商無法籌集啟動新項目所需的資金。中國於房地產行業的監管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

收購合適土地供未來開發的能力

我們的持續增長主要視乎我們能否以可取得合理回報的價格獲得優質的土地。根據我們目前的發展計劃，我們有足夠土地儲備供未來數年的物業開發之用。由於中國經濟持續以較快速度增長，對住宅物業的需求仍然比較高，我們預期發展商之間對適合供物業開發的土地儲備的競爭會加劇。此外，出讓國有土地使用權採用公開招標、拍賣及掛牌出讓的方式亦可能使對開發土地的競爭加劇並因此導致土地收購成本增加。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

獲取足夠融資及資本來源

銀行及其他借款是我們物業開發項目的一個重要資金來源。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，我們的尚未償還銀行及其他借款分別為人民幣3,099,400,000元、人民幣7,928,500,000元、人民幣12,839,800,000元及人民幣12,498,000,000元。由於中國的商業銀行將其銀行貸款利率與人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，上述基準借貸利率倘若上升，將會增加與我們的開發項目有關的利息成本。我們獲取資本的途徑及融資成本，亦受到中國政府不時對銀行向物業開發提供借貸施加的限制影響。

預售

預售是我們在項目發展過程中最重要的經營現金流入來源之一。中國法律允許我們在符合一定條件下預售尚未竣工的物業，並要求我們將預售所得款項用於開發該預售的項目。詳情請參閱「業務－項目發展－融資」一節。來自預售的現金流入金額和時間受到多項因素(包括各項目的發展規劃、中國政府對預售施加的限制、我們的預售物業的市場需求及我們可供預售的物業數目)的影響。我們物業的預售現金流量減少，會增加我們對對外融資的依賴，由此可能增加我們的成本，並影響我們資助持續開發房地產的能力。

物業開發時間

我們的經營業績趨向不時變動。根據我們確認收入的會計政策，我們於(其中包括)物業落成並交付予買方，即我們認為絕大部分所有權風險及回報轉移至買方時確認物業銷售收入。然而，物業落成及交付予買方的時間受若干因素影響，而其中一些不受我們控制。故該等因素中任何因素都可能影響就銷售物業確認收入，因此，我們的經營業績在各個期間有重大差異。

我們落成較多建築面積及較頻繁交付物業予買方的期間，較其他期間(例如我們預售較多建築面積，但該等物業並未於預售同期落成並交付予買方)，一般會獲得較高水平的收入。項目竣工時間對我們經營業績的影響，會因土地收購及建築成本涉及的龐大資金需求以及有限土地供應，令致我們於任何特定期間僅可進行有限數量的項目而更顯著。物業開發項目所需時間極長，可能需時多月或多年方能預售。此外，鑑於市場需求不穩，特定期間的收入亦可能視乎我們能否估計於特定項目竣工後預算推出時間時的預期市場需求而定，而建設延誤、監管審批程序及其他因素可能對我們項目的開發時間表有不利影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們物業的規模及產品組合

我們以往一直及日後擬主要保留我們的大中型購物商場以賺取經常性收入，並出售我們的住宅物業單位、小型零售商舖單位及停車位予個別買家。因此，我們的經營業績及經營產生的現金來源及數額可能會在各個期間存在重大差異，視乎我們於往績記錄期所銷售或出租的落成物業的類型及建築面積，以及我們處於不同開發階段的項目將於何時竣工而定。我們出售或出租物業時的市場需求、投資物業的租金及佔用率及住宅物業單位、小型零售商舖單位及停車位的售價，均會導致我們的經營業績及現金流量變動。我們收取來自物業開發項目的經常性收入及售價及物業開發項目的佔用水平均視乎當地市價而定，而當地市價則取決於當地的供求情況及所開發的物業類型。

建築材料價格波動

我們的經營業績受鋼鐵及水泥等建築材料價格波動影響。我們採購物業開發所使用的建築材料，因此，倘我們不能將增加的成本轉嫁予買方，我們須承受建築材料價格波動的風險。此外，我們一般會在物業落成前預售物業，倘建築成本於預售後增加，我們將不能把增加的成本轉嫁予買方。請參閱「若干綜合全面收益項目表－銷售成本－建築成本」。

我們的投資物業的估值

我們的投資物業包括北城天街商區、重慶紫都城、水晶郛城項目的晶郛館及西城天街項目。在我們的綜合財務狀況報表內，我們的投資物業於各財務狀況報表日以獨立物業估值師的估值基準按公平值列作非流動資產。因投資物業公平值變動而產生的損益於我們的綜合全面收益表列作投資物業公平值的變動，該項損益可能對我們的溢利有重大影響。物業估值涉及運用專業判斷並須使用若干基準及假設。估值師進行估值時使用的基準及假設通常參照相關市場上可資比較的銷售交易使用直接比較法，並在適當時將來自現有租約的租金收入淨額擴充資本，並充份考慮有關物業的潛在經常性收入。倘估值師使用一組不同的基準或假設或其他合資格獨立專業估值師使用一組不同的基準及假設進行估值，我們投資物業的公平值可能增加或減少。此外，重估上調反映我們投資物業於有關財務狀況報表日的未變現資本收益，並非出售所產生的溢利或投資物業的租金，在該等投資物業按相近的重估價值出售前，亦不會為我們帶來任何現金流入讓我們可能向股東分派股息。重估調整的數額一直深受現時的物業市場影響，以後可能會繼續深受影響，另外重估價值可升亦可跌。概不能保證我們日後將可繼續錄得相若的公平值收益水平。

財務資料

關鍵會計政策

關鍵會計政策是反映重大判斷及不確定性，並可能會因不同假設及條件而導致重大差異結果的會計政策。我們在編製財務報表時採納的關鍵會計政策及作出的估計包括下列各項：

收入確認

收入主要包括物業發展、物業投資及物業管理及相關服務的已收或應收代價的公平值。日常業務過程中出售物業的收入在相關物業落成並交付予買方，即滿足以下所有條件後方可確認：

- 有關物業絕大部分所有權風險及回報轉移至買方；
- 概無保留一般與擁有權相關的持續管理權或實際控制權；
- 收入金額能可靠計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流向本集團；及
- 已發生或將要發生的有關交易成本能可靠計量。

在收入確認日期前的已售物業的已收款項(包括按金和預售所得款項)計入綜合財務狀況報表內應付賬款、已收按金及應計費用項下，呈列為流動負債。產生自物業投資的收入於相關租期內以直線基準予以確認。其他收入於提供相關服務期間予以確認。

發展中物業、銷售成本及持作出售物業

倘該等物業的所得收入已於特定期間確認，則相應的物業開發成本予以同時確認。發展中物業落成前，發展中物業以成本(減任何已確認減值虧損)計入我們的綜合財務狀況報表。

物業開發成本包括建築成本、土地使用權成本及資本化成本，乃根據各項物業的實際投資分配予各項物業。我們則根據相關銷售合約完成時的可供查閱資料(包括開發計劃及該項目的預算)作出該等估計。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

倘租賃土地及樓宇處於為生產、租金或管理目的開發的過程中，租賃土地組成部分分類為預付租賃款項並於租期內以直線基準攤銷。於建築期間，租賃土地的攤銷費用歸入發展中物業成本的一部分。

擬作銷售的發展中物業被分類為流動資產。擬持作自用的發展中物業或其潛力投資分類為非流動資產。於各個財政期末尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，並分類為流動資產項下的持作出售物業。

所得稅開支

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

遞延稅項按照合併財務報表中的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基間差額進行確認，以財務狀況報表負債法入賬。遞延稅項資產的變現主要取決於在將來是否有足夠未來溢利或應課稅臨時差額。董事根據已頒佈或實際上已頒佈的稅率及法律以及本集團遞延稅項資產預期獲使用的年度溢利預測的最佳估計釐定遞延稅項資產。

董事將於財務狀況報表日前檢討假設及溢利預測。遞延稅項資產的賬面值於每個財務狀況報表日檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時調減。

確認以股份為基礎的付款開支

本集團於二零零七年十一月三十日及二零零九年七月三十一日採納●前股份獎勵計劃及於二零零七年十一月三十日採納●前購股權計劃。本集團僱用獨立估值師以協助其釐定該等所授股份及購股權的公平值。公平值乃經考慮多項因素後釐定，包括：本集團的財務及經營業績；全球整體經濟前景及影響本集團業務的特定經濟及競爭因素；中國物業市場的性質及前景；本集團的業務計劃及前景；本集團面臨的業務風險；及同類公司股份的市場收益及回報波動。該等因素具不確定性。

授出期權的公平值總額乃根據本公司相關股份的公平值於授出日期計量。此外，本集團須估計在歸屬期末預期仍受僱於本集團的受讓人比例。本集團僅就預期於歸屬期內歸屬，而受讓人無條件獲得的該等購股權確認一項開支。於各相關財務狀況報表日，本集團修訂其對預期最終歸屬的購股權數目的估計。該等估計及假設的變動可能對釐定購股權公平值及預期歸屬的該等權益獎勵的數額有重大影響，而此或會對以股份為基礎的補償開支的釐定造成重大影響。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

投資物業

我們的投資物業根據獨立物業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師以涉及對市場情況所作的若干估計的估值方法為基準。於依賴估值報告時，我們的董事已作出其判斷並信納估值所採用的假設乃反映現時市場情況。請參閱本文件「一若干綜合全面收益項目表－投資物業公平值的變更」一節及附錄一會計師報告附註的附註13。

資本化成本

請參閱「一若干綜合全面收益項目表－銷售成本－資本化成本」。

土地增值稅

我們須繳納中國土地增值稅。然而，在中國不同城市的不同稅收管轄區間有不同的稅項實施及結算方法。因此，於釐定土地增值數額及其相關所得稅撥備時須作出重要判斷。我們已根據管理層的最佳估計確認土地增值稅，請參閱「一若干綜合全面收益項目表－所得稅開支－土地增值稅」。然而，最終的稅項支出將可能與我們起初記錄的數額有出入，而該等出入將於當地稅務機關對該等稅項進行定案期間影響我們的所得稅開支及相關所得稅撥備。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

綜合財務資料概要

下表載列所示期間內摘錄自我們的綜合全面收益表的若干項目。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	(未經審核)				
	(人民幣千元)				
收入	2,100,666	3,498,040	4,475,199	2,230,128	5,875,808
銷售成本	(1,380,137)	(2,307,239)	(3,321,192)	(1,601,873)	(4,035,743)
毛利	720,529	1,190,801	1,154,007	628,255	1,840,065
其他收入	13,843	113,315	132,068	58,047	344,159
投資物業的公平值變動	482,177	901,113	125,100	71,200	561,000
分銷開支	(131,351)	(210,187)	(323,910)	(133,285)	(105,975)
行政開支	(108,755)	(335,370)	(408,286)	(169,201)	(84,822)
出售持作買賣投資虧損	—	(131)	—	—	—
融資成本	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)
應佔共同控制實體業績	602	(13,681)	63,225	(1,938)	32,570
稅前溢利	977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
所得稅開支	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)
年度／期間溢利	<u>639,468</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
年度／期間其他全面開支					
換算產生的匯兌差額	<u>(1,310)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度／期間全面收益總額	<u>638,158</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
以下應佔：					
本公司權益擁有人	370,969	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益	268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
年度／期間溢利	<u>639,468</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
以下應佔：					
本公司權益擁有人	369,659	749,990	331,590	198,158	1,456,061
少數股東權益	268,499	151,210	67,891	38,612	203,923
年度／期間全面收益總額	<u>638,158</u>	<u>901,200</u>	<u>399,481</u>	<u>236,770</u>	<u>1,659,984</u>
每股盈利(人民幣分)					
基本	<u>9.3</u>	<u>18.7</u>	<u>8.3</u>	<u>5.0</u>	<u>36.4</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

截至二零零九年六月三十日止六個月與截至二零零八年六月三十日止六個月的比較

收入

我們的收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣2,230,100,000元增至二零零九年同期的人民幣5,875,800,000元，增幅為1.6倍，主要由於物業發展所得收入增加所致。

- **物業發展。**物業發展所得收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣2,123,400,000元增至二零零九年同期的人民幣5,718,400,000元，增幅為1.7倍，主要是由於我們所售物業的平均變現售價上漲及已售建築面積總額增加所致。我們的物業每平方米平均變現售價由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣4,732元增至二零零九年同期的人民幣10,071元，增幅為1.1倍，主要由於銷售北京灑瀾山及北京香醍漫步項目(其平均變現售價較高)所致。我們的已售建築面積總額由截至二零零八年六月三十日止六個月的448,778平方米增至二零零九年同期的567,840平方米，增幅為26.5%。

下表載列截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月分別來自各個項目的所得收入、已售建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已售建築面積		平均變現售價	
	截至六月三十日止六個月					
	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
藍湖郡	95,249	10,782	9,762	2,147	9,757	5,022
重慶紫都城	349,197	671	80,831	263	4,320	2,551
觀山水	331,611	1,434	87,516	520	3,789	2,758
悠山郡	—	454,046	—	37,758	—	12,025
酈江	—	335,973	—	47,705	—	7,043
水晶酈城	86,761	4,783	21,157	2,344	4,101	2,041
西城天街	358,734	7,087	79,654	1,317	4,504	5,381
好望山	26,221	562	8,854	194	2,961	2,897
晶藍半島	862,620	35,512	155,412	5,156	5,551	6,888
翠微清波	—	33,670	—	5,512	—	6,108
三千里	—	1,722,578	—	287,707	—	5,987
北京灑瀾山	—	1,859,008	—	73,739	—	25,211
北京香醍漫步	—	1,243,140	—	101,302	—	12,272
其他	13,032	9,198	5,592	2,176	2,331	4,206
總計	2,123,425	5,718,444	448,778	567,840	4,732	10,071

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- **物業投資。**物業投資所得收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣62,700,000元增至二零零九年同期的人民幣86,300,000元，增幅為37.6%，主要是由於截至二零零九年六月三十日止六個月內的已出租建築面積總額增加及北城天街商區項目的租價上漲所致。
- **物業管理及相關服務。**物業管理及相關服務收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣51,500,000元增至二零零九年同期的人民幣80,200,000元，增幅為55.8%，主要由於管理物業的數目增加所致。

銷售成本

銷售成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣1,601,900,000元增至二零零九年同期的人民幣4,035,700,000元，增幅為1.5倍，主要由於我們每平方米的平均成本(尤其是我們北京灑瀾山項目需要較高成本取得所需土地使用權)大幅增加及我們物業的已售建築面積總額增加令已確認建築成本相應增加所致。

毛利

毛利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣628,300,000元增至二零零九年同期的人民幣1,840,100,000元，增幅為1.9倍。我們的毛利率由截至二零零八年六月三十日止六個月的28.2%微升至二零零九年同期的31.3%，毛利率上升主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月銷售高毛利率的北京灑瀾山及北京香醍漫步項目的物業所致。

其他收入

其他收入由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣58,000,000元增至二零零九年同期的人民幣344,200,000元，增幅為4.9倍。該項增加主要由於就鴻恩寺項目進行一級發展而獲補人民幣306,000,000元所致。

投資物業的公平值變動

投資物業的公平值收益由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣71,200,000元增至二零零九年同期的人民幣561,000,000元，增幅為6.9倍，這主要由於我們透過物業裝修及調整租戶組合以提升北城天街商區項目的價值，使得我們可收取較高租金，進而令物業的公平值增加所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列我們的投資物業於所示期間的公平值收益。

投資物業	截至六月三十日止六個月			
	二零零八年		二零零九年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
北城天街商區	37,000	52.0%	455,000	81.1%
重慶紫都城	9,400	13.2	5,100	0.9
水晶郦城的晶郦館	2,800	3.9	4,900	0.9
西城天街	22,000	30.9	96,000	17.1
總計	71,200	100.0%	561,000	100.0%

分銷開支

分銷開支由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣133,300,000元減少20.4%至二零零九年同期的人民幣106,000,000元。分銷開支有所減少乃主要由於我們於截至二零零九年六月三十日止六個月未有任何新項目開盤所致。缺少新開盤項目導致(其中包括)較少有關廣告、營銷及有關成本的推廣開支。我們認為本期間分銷開支減少不會對我們造成任何長期重大不利影響。

行政開支

行政開支由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣169,200,000元減少49.9%至二零零九年同期的人民幣84,800,000元。行政開支有所減少乃主要由於我們於截至二零零九年六月三十日止六個月削減僱員人數所致。該減幅直接導致有關(其中包括)招聘、挽留及培訓的一般行政開支整體減少。我們並不相信本期間行政開支減少將對我們造成任何長期重大不利影響。

融資成本

融資成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣33,400,000元增至二零零九年同期的人民幣41,600,000元，增幅為24.6%，這主要由於就二零零七年定期貸款已付的未能全數資本化的利息增加所致。

應佔共同控制實體的業績

截至二零零九年六月三十日止六個月，應佔共同控制實體的溢利為人民幣32,600,000元，主要由於江與城項目所產生的溢利所致，而截至二零零八年六月三十日止六個月則錄得應佔共同控制實體的虧損人民幣1,900,000元。

除稅前溢利

除稅前溢利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣419,700,000元增至二零零九年同期的人民幣2,545,400,000元，增幅為5.1倍。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣182,900,000元增至二零零九年同期的人民幣885,400,000元，增幅為3.8倍，這主要由於我們的除稅前溢利較高所致，而我們的實際稅率由截至二零零八年六月三十日止六個月的56.4%減至二零零九年同期的34.8%，主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月我們的投資物業(毋須繳納增值稅)的公平值收入較截至二零零八年同期為高。我們的實際稅率減低亦由於我們就二零零九年鴻恩寺項目的土地一級開發產生的收入所致。該等收入毋須繳納土地增值稅。

期間溢利

期間溢利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣236,800,000元增至二零零九年同期的人民幣1,660,000,000元，增幅為6.0倍。作為收入的一部分，由於上述因素的累計影響，截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利由二零零八年同期的10.6%增至28.3%。

本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣198,200,000元增至二零零九年同期的人民幣1,456,100,000元，增幅為6.3倍。

少數股東應佔溢利

少數股東應佔溢利於截至二零零九年六月三十日止六個月為人民幣203,900,000元，而二零零八年同期則為人民幣38,600,000元，主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月期間的溢利較二零零八年同期增加所致。

二零零八年與二零零七年的比較

收入

我們的收入由二零零七年的人民幣3,498,000,000元增至二零零八年的人民幣4,475,200,000元，增幅27.9%，主要由於物業開發所得收入增加所致。

- **物業開發。**物業開發所得收入由二零零七年的人民幣3,334,300,000元增至二零零八年的人民幣4,216,200,000元，增幅為26.4%，主要由於我們的已售物業的平均變現售價增加，以及已售建築面積總額增加所致。我們的已售物業的每平方米平均變現售價由二零零七年的人民幣4,015元增至二零零八年的人民幣4,938元，增幅為22.9%，主要由於我們銷售晶藍半島及翠微清波項目的物業收入比例較高，導致較高平均變現售價所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列於二零零七年及二零零八年分別來自各個項目的所得收入、已售建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已售建築面積		平均變現售價	
	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
藍湖郡	846,290	729,276	143,703	123,340	5,889	5,913
重慶紫都城	817,008	364,911	224,176	101,162	3,644	3,607
觀山水	596,665	332,520	201,597	87,904	2,960	3,783
水晶酈城	56,863	99,147	26,749	25,939	2,126	3,822
西城天街	—	347,344	—	77,388	—	4,488
好望山	514,797	28,855	125,908	9,559	4,089	3,019
晶藍半島	461,831	897,608	90,997	159,447	5,075	5,630
翠微清波	—	1,399,312	—	263,374	—	5,313
其他	40,885	17,199	17,274	5,730	2,367	3,002
總計	<u>3,334,339</u>	<u>4,216,172</u>	<u>830,404</u>	<u>853,843</u>	<u>4,015</u>	<u>4,938</u>

- 物業投資。物業投資所得收入由二零零七年的人民幣101,700,000元增至二零零八年的人民幣158,800,000元，增幅為56.1%，主要是由於西城天街項目一期於二零零七年底竣工，給我們帶來二零零八年的額外租賃物業及我們現有投資物業的平均租金增加所致。
- 物業管理及相關服務收入。物業管理及相關服務收入由二零零七年的人民幣62,000,000元增至二零零八年的人民幣116,500,000元，增幅為87.9%，主要是由於管理物業的數量增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零零七年的人民幣2,307,200,000元增至二零零八年的人民幣3,321,200,000元，增幅為43.9%，主要是由物業開發成本增加所帶動。物業開發成本增加主要是由於原材料成本(特別是鋼材及水泥)增加所致。此外，於二零零八年，一般所需成本較低的低端物業佔我們所落成及交付予買方的項目的比例，較二零零七年底。

毛利

毛利由二零零七年的人民幣1,190,800,000元減至二零零八年的人民幣1,154,000,000元，減幅3.1%。我們的毛利率由二零零七年的34.0%降至二零零八年的25.8%。毛利率下降主要由於二零零八年我們所落成及交付予買方的大部分項目的毛利率較低，而這主要由於該等物業的每平方米平均成本增加速度高於相同物業的每平方米平均售價升幅速度所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

其他收入

其他收入由二零零七年的人民幣113,300,000元增至二零零八年的人民幣132,100,000元，增幅16.6%。該項增加主要是由於二零零八年出售一間共同控制實體的部分權益所得收益人民幣36,800,000元及匯兌收益淨額人民幣38,600,000元所致，部分由於二零零七年收購一家附屬公司額外權益折讓人民幣41,000,000元抵銷。

投資物業公平值的變動

投資物業的公平值收益由二零零七年的人民幣901,100,000元減至二零零八年的人民幣125,100,000元，減幅86.1%，主要是由於西城天街項目一期於二零零七年竣工，導致於二零零七年確認公平值收益人民幣627,200,000元所致。

下表載列所示期間我們投資物業的公平值收益(虧損)。

投資物業	截至十二月三十一日止年度			
	二零零七年		二零零八年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
北城天街商區	285,000	31.6%	76,000	60.8%
重慶紫都城	29,000	3.2	12,400	9.9
水晶郦城的晶郦館	(40,060)	(4.4)	4,700	3.8
西城天街	627,173	69.6	32,000	25.5
總計	<u>901,113</u>	<u>100.0%</u>	<u>125,100</u>	<u>100%</u>

分銷開支

分銷開支由二零零七年的人民幣210,200,000元增至二零零八年的人民幣323,900,000元，增幅為54.1%。該項增加主要由於我們擴展至上海及西安相關的促銷成本增加及我們於二零零八年開始預售的項目數量較二零零七年增多所致。

行政開支

行政開支由二零零七年的人民幣335,400,000元增至二零零八年的人民幣408,300,000元，增幅為21.7%，這主要由於與於二零零七年十一月三十日採納的●前股份獎勵計劃及●前購股權計劃相關的開支增加人民幣60,100,000元所致。

融資成本

融資成本由二零零七年的人民幣20,600,000元增至二零零八年的人民幣61,500,000元，增幅2.0倍，這主要由於就二零零七年定期貸款已付的未能全數資本化利息增加所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

應佔共同控制實體的業績

與二零零七年的應佔共同控制實體的虧損人民幣13,700,000元比較，於二零零八年的應佔共同控制實體的溢利為人民幣63,200,000元，主要是由於我們的江與城項目產生的溢利所致。

除稅前溢利

除稅前溢利由二零零七年的人民幣1,625,300,000元減至二零零八年的人民幣680,700,000元，減幅58.1%。

所得稅開支

所得稅開支由二零零七年的人民幣724,100,000元減至二零零八年的人民幣281,200,000元，減幅為61.2%，主要由於我們的除稅前溢利較低、我們的實際稅率由二零零七年的44.6%降至二零零八年的41.3%（主要由於在中國營運的企業的適用實際企業所得稅率自二零零八年一月一日起自33%降至25%），及增值稅由二零零七年的人民幣147,200,000元減至二零零八年的人民幣55,500,000元，部分由中國政府實施並於二零零八年一月一日起生效並向若干公司（例如我們）適用的5%預扣稅抵銷所致。

本年度溢利

本年度溢利由二零零七年的人民幣901,200,000元減至二零零八年的人民幣399,500,000元，減幅為55.7%，這主要由於投資物業的公平值收益（經扣除遞延稅項及少數股東應佔溢利）由二零零七年的人民幣470,900,000元減至二零零八年的人民幣85,700,000元所致。由於上述因素的累計影響，溢利佔收入的百分比由二零零七年的25.8%減至二零零八年的8.9%。

本公司權益擁有人應佔溢利

本公司權益擁有人應佔溢利由二零零七年的人民幣750,000,000元減至二零零八年的人民幣331,600,000元，減幅為55.8%。

少數股東應佔溢利

少數股東應佔溢利由二零零七年的人民幣151,200,000元減至二零零八年的人民幣67,900,000元，減幅為55.1%，這主要由於二零零八年的溢利較二零零七年減少所致。

二零零七年與二零零六年的比較

收入

我們的收入由二零零六年的人民幣2,100,700,000元增至二零零七年的人民幣3,498,000,000元，增幅為66.5%，主要是由於已售總建築面積增加及物業投資所得收入及其他收入增加所致，部分由我們已售物業的平均變現售價減少所抵銷。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- **物業開發。**物業開發所得收入由二零零六年的人民幣1,991,400,000元增至二零零七年的人民幣3,334,300,000元，增幅為67.4%，主要是由於已售總建築面積增加所致。我們物業的每平方米平均變現售價由二零零六年的人民幣4,641元減至二零零七年的人民幣4,015元，減幅為15.6%。每平方米平均變現售價減少主要是由於在二零零七年銷售重慶紫都城、觀山水及好望山項目較多，而該等項目較於二零零六年我們所售物業的平均已變現售價低。

下表載列於二零零六年及二零零七年分別來自各個項目的所得收入、已售建築面積及平均變現售價。

項目	收入		已售建築面積		平均變現售價	
	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣千元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
藍湖郡	1,075,036	846,290	153,240	143,703	7,015	5,889
重慶紫都城	616,263	817,008	190,223	224,176	3,240	3,644
觀山水	—	596,665	—	201,597	—	2,960
水晶郛城	268,910	56,863	79,343	26,749	3,389	2,126
好望山	—	514,797	—	125,908	—	4,089
晶藍半島	—	461,831	—	90,997	—	5,075
其他	31,233	40,885	6,319	17,274	4,942	2,367
總計	<u>1,991,442</u>	<u>3,334,339</u>	<u>429,125</u>	<u>830,404</u>	<u>4,641</u>	<u>4,015</u>

- **物業投資。**物業投資所得收入由二零零六年的人民幣67,300,000元增至二零零七年的人民幣101,700,000元，增幅為51.1%，主要是由於租賃物業的數量增加及北城天街商區項目的物業租金增加所致。
- **物業管理及相關服務。**物業管理及相關服務收入由二零零六年的人民幣41,900,000元增至二零零七年的人民幣62,000,000元，增幅為48.0%，主要是由於管理物業的數量增加所致。

銷售成本

銷售成本由二零零六年的人民幣1,380,100,000元增至二零零七年的人民幣2,307,200,000元，增幅為67.2%，主要是由於物業開發成本增加所致。物業開發成本增加主要是由於已竣工建築面積增加，部分由土地使用權平均成本減少所抵銷。我們的每平方米土地使用權成本由二零零六年的人民幣731.8元減至二零零七年的人民幣598.0元。

銷售成本增加亦是由於物業管理及有關服務成本由二零零六年的人民幣39,000,000元增至二零零七年的人民幣56,700,000元所致，物業管理及有關服務成本增加的主要原因是二零零七年的管理物業數量增加帶來較高成本。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

毛利

毛利由二零零六年的人民幣720,500,000元增至二零零七年的人民幣1,190,800,000元，增幅為65.3%。我們的毛利率由二零零六年的34.3%略減至二零零七年的34.0%。

其他收入

其他收入由二零零六年的人民幣13,800,000元增至二零零七年的人民幣113,300,000元，增幅為7.2倍。其他收入增加，主要是由於在二零零七年收購一間附屬公司的額外權益折讓人民幣41,000,000元；於二零零七年出售一間附屬公司的部分權益所得收益人民幣23,100,000元；及利息收入由二零零六年的人民幣9,700,000元增至二零零七年的人民幣28,900,000元。於二零零七年，重慶龍湖企業拓展向重慶龍湖地產發展注資人民幣160,000,000元，繼而以代價人民幣2,500,000元收購少數股東餘下股權，因此，重慶龍湖企業拓展持有重慶龍湖地產發展100%股權。收購折讓及視作收購的折讓合共人民幣41,100,000元已予以確認。

投資物業公平值的變動

投資物業的公平值收益由二零零六年的人民幣482,200,000元增至二零零七年的人民幣901,100,000元，增幅為86.9%，主要是由於在二零零七年竣工的西城天街項目一期的投資物業導致於二零零七年確認公平值收益人民幣627,200,000元。

下表載列所示期間我們投資物業的公平值收益。

投資物業	截至十二月三十一日止年度			
	二零零六年		二零零七年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
北城天街商區	107,000	22.2%	285,000	31.6%
重慶紫都城	244,183	50.6	29,000	3.2
水晶郛城的晶郛館	130,994	27.2	(40,060)	(4.4)
西城天街	—	—	627,173	69.6
總計	<u>482,177</u>	<u>100%</u>	<u>901,113</u>	<u>100%</u>

分銷開支

分銷開支由二零零六年的人民幣131,400,000元增至二零零七年的人民幣210,200,000元，增幅為60.0%。分銷開支增加主要是由於我們繼續加強宣傳及市場推廣力度以促銷我們的產品及擴大我們的市場知名度，從而令總促銷開支增加所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

行政開支

行政開支由二零零六年的人民幣108,800,000元增至二零零七年的人民幣335,400,000元，增幅2.1倍，主要因為我們僱員總體薪酬福利增加，主要來自二零零七年支付的一次性花紅人民幣116,000,000元以及僱員人數由二零零六年的2,463人增至二零零七年的3,179人，而新行政僱員總體薪酬高於平均水平。

融資成本

融資成本由二零零六年的零元增至二零零七年的人民幣20,600,000元，乃由於Citicorp Securities Asia Pacific Limited續訂的定期貸款融資產生的利息未能在我們將貸款所得款項開始用於物業開發前期間資本化。

應佔共同控制實體的業績

與二零零六年的應佔共同控制實體的溢利人民幣600,000元比較，於二零零七年的應佔共同控制實體的虧損為人民幣13,700,000元，主要是由於興龍湖置地於二零零七年開始建築項目而引致開支增加。

除稅前溢利

除稅前溢利由二零零六年的人民幣977,000,000元增至二零零七年的人民幣1,625,300,000元，增幅為66.4%。除稅前溢利佔收入的百分比於二零零七年及二零零六均保持在46.5%。

所得稅開支

所得稅開支由二零零六年的人民幣337,600,000元增至二零零七年的人民幣724,100,000元，增幅為1.1倍，而我們的實際稅率由二零零六年的34.6%增至二零零七年的44.5%。於二零零七年，我們的實際稅率為44.5%，主要是因預期於未來期間適用於重慶龍湖的稅率由16.5%增至25.0%，從而導致我們一次性確認的遞延稅項負債增加。

本年度溢利

本年度溢利由二零零六年的人民幣639,500,000元增至二零零七年的人民幣901,200,000元，增幅為40.9%。由於上述因素的累計影響，本年度溢利佔收入的百分比由二零零六年的30.4%減至二零零七年的25.8%。

本公司權益擁有人應佔溢利

本公司權益擁有人應佔溢利由二零零六年的人民幣371,000,000元增至二零零七年的人民幣750,000,000元，增幅為102.2%。由於上述因素的累計影響，本公司權益持有人應佔溢利佔收入的百分比由二零零六年的17.6%增至二零零七年的21.4%。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

少數股東應佔溢利

少數股東應佔溢利由二零零六年的人民幣268,500,000元減至二零零七年的人民幣151,200,000元，減幅為43.7%，主要是由於二零零七年十月吳女士及蔡先生持有我們的權益由40%減至8.7%所致。

若干財務狀況項目表

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
非流動資產	3,413,107	10,032,821	9,110,364	8,617,479
投資物業	2,466,926	3,634,000	3,759,100	4,320,100
物業、廠房及設備	55,229	133,386	166,976	179,331
發展中物業	—	—	10,701	—
預付租賃款項	142,226	3,418,668	3,026,288	25,446,841
收購土地使用權支付按金	586,475	2,249,415	845,780	89,527
流動資產	6,675,703	12,606,662	23,285,903	25,456,732
發展中物業	4,740,061	8,702,421	14,880,070	16,817,943
持作出售物業	421,603	363,516	2,582,592	902,708
應收賬款及其他應收款項、				
按金及預付款項	426,208	686,599	1,611,597	1,038,374
銀行結餘及現金	729,106	2,337,618	3,228,797	5,919,421
流動負債	4,844,705	13,113,585	21,360,847	22,534,570
應付賬款、已付按金及				
應計費用	3,777,580	9,096,044	13,843,721	13,464,958
銀行及其他借款				
— 一年內到期	649,100	3,175,520	6,480,051	7,549,506
非流動負債	2,754,053	5,397,430	7,091,186	5,910,032
銀行及其他借款				
— 一年後到期	2,450,260	4,752,930	6,359,700	4,948,494
遞延稅項負債	303,793	625,194	731,486	961,538
總權益	2,490,052	4,128,468	3,994,234	5,619,718

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項分別為人民幣426,200,000元、人民幣686,600,000元、人民幣1,611,600,000元及人民幣1,038,400,000元。我們的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項包括貿易應收款項、其他應收款項、支付予供應商的墊款、預付營業稅以及預付款項及按金。下表載列於所示期間，我們的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項的進一步詳情。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
貿易應收款項	38,695	34,931	41,996	31,821
其他應收款項	213,017	128,549	713,343	308,879
支付予供應商的墊款	13,392	98,207	111,824	115,438
預付稅項	161,086	424,772	742,885	581,751
預付款項及設施按金	18	140	1,549	485
總計	<u>426,208</u>	<u>686,599</u>	<u>1,611,597</u>	<u>1,038,374</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的貿易應收款項分別為人民幣38,700,000元、人民幣34,900,000元、人民幣42,000,000元及人民幣31,800,000元。貿易應收款項主要來自緊接呈報期間結束日前銷售的物業，我們一般於訂立銷售協議45日內收取該等款項。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的其他應收款項分別為人民幣213,000,000元、人民幣128,500,000元、人民幣713,300,000元及人民幣308,900,000元。我們的其他應收款項包括其他借貸的抵押按金、競標按金、代表客戶支付的臨時款項、支付予合約商的按金及其他。其他借貸的抵押按金包括與西城天街項目相關的按金。代表客戶支付的臨時款項包括我們代表物業購買者支付的住宅專項維修基金、契稅和印花稅。其他應收款項於二零零六年至二零零七年間減少主要是由於支付予合約商的按金及競標按金減少所致。支付予合約商的按金及競標按金於二零零七年減少主要由於我們的業務擴展導致合約商要求我們支付的按金減少或額度較小。其他應收款項於二零零七年至二零零八年間增加主要由於二零零八年出售我們於一家附屬公司的股權所致。二零零八年十二月三十一日至二零零九年六月三十日的其他應收款項減少主要由於就二零零九年收取該等應收付項所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表載列如所示期間，我們其他應收款項的細分。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
其他借貸的抵押按金	50,000	50,000	—	—
競標按金	14,000	5,000	—	—
代表客戶支付的臨時款項	16,581	10,917	1,392	297
支付予合約商的按金	72,946	55,877	113,991	122,070
就出售物業權益的應收款項	—	—	—	110,060
其他	9,490	6,755	597,960	76,452
總計	<u>163,017</u>	<u>128,549</u>	<u>713,343</u>	<u>308,879</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日支付予供應商的墊款分別為人民幣13,400,000元、人民幣98,200,000元、人民幣111,800,000元及人民幣115,400,000元。支付予供應商的墊款增加主要由於我們的業務擴展所致。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的預付稅項分別為人民幣161,100,000元、人民幣424,800,000元、人民幣742,900,000元及人民幣581,800,000元。預付土地增值稅及營業稅增加主要由於我們預售總量增加所致。

應付賬款、已收按金及應計費用

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的應付賬款、已收按金及應計費用分別為人民幣3,777,600,000元、人民幣9,096,000,000元、人民幣13,843,700,000元及人民幣13,465,000,000元。我們的應付賬款、已收按金及應計費用包括貿易應付款項、應付票據、物業銷售的已收按金及預收款項，以及其他應付款項及應計費用。下表列示我們於所示期間的應付賬款，已收按金及應計費用的詳情。

	於十二月三十一日			於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日
	(人民幣千元)			
貿易應付款項	320,089	389,002	1,453,839	1,526,892
應付票據	434,890	474,946	282,789	62,386
物業銷售的已收按金及 預收款項	2,666,158	7,180,704	10,959,662	10,791,999
其他應付款項及應計費用	356,443	1,051,392	1,147,431	1,083,681
總計	<u>3,777,580</u>	<u>9,096,044</u>	<u>13,843,721</u>	<u>13,464,958</u>

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的貿易應付款項分別為人民幣320,100,000元、人民幣389,000,000元、人民幣1,453,800,000元及人民幣1,526,900,000元。貿易應付款項增加主要由於我們的建築合同數量增加所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的應付票據分別為人民幣434,900,000元、人民幣474,900,000元、人民幣282,800,000元及人民幣62,400,000元。應付票據減少主要由於我們減少使用票據作為支付方式所致。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的物業銷售的已收按金及預收款項分別為人民幣2,666,200,000元、人民幣7,180,700,000元、人民幣10,960,000,000元及人民幣10,792,000,000元。物業銷售的已收按金及預收款項增加主要由於我們預售的物業數量增加所致。物業銷售的已收按金及預收款項主要指於物業落成前就該等預售物業所收取的付款。

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的其他應付款項及應計費用(包括應計工資、應付利息及其他應付款項)分別為人民幣356,400,000元、人民幣1,051,400,000元、人民幣1,147,400,000元及人民幣1,083,700,000元。

預付租賃款項

預付租賃款項指我們為在中國取得尚未進行土地開發物業的土地使用權證而支付的款項。該等款項最初按成本確認，並以直線法按租賃年期於綜合全面收益表內入賬。

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的預付租賃款項分別為人民幣142,200,000元、人民幣3,418,700,000元、人民幣3,026,300,000元及人民幣2,566,300,000元。二零零六年至二零零七年的預付租賃款項增加，主要由於就花盛香醍、小院青城及曲江盛景項目預付的租賃款項所致。二零零七年至二零零八年的預付租賃款項減少，主要由於我們於二零零八年開始對二零零七年獲取土地使用權的項目進行開發，而毋須於二零零八年繼續就該等項目預付租賃款項所致。預付租賃款項於二零零八年十二月三十一日至二零零九年六月三十日間減少的主要原因同上。

就收購土地使用權所支付的按金

就收購土地使用權所支付的按金指就我們尚未取得土地使用權證且尚未完成土地轉讓程序的土地的預付款項。

我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日就收購土地使用權所支付的按金分別為人民幣586,500,000元、人民幣2,249,400,000元、人民幣845,800,000元及人民幣89,500,000元。二零零六年至二零零七年就收購土地使用權所付的按金增加，主要是由於就鴻恩寺、紫晶城及重慶弗萊明戈項目收購土地使用權所支付的按金增加所致。二零零七年至二零零八年就收購土地使用權所付的按金減少，主要由於我們於二零零八年開始對二零零七年獲取土地使用權的項目進行開發所致。就收購土地使用權所支付的按金於二零零八年十二月三十一日至二零零九年六月三十日間減少的主要原因同上。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

流動資金及資本來源

我們至今一直以內部資金、銀行借貸、發行債券、股東注資以及來自銷售及預售已開發物業的所得款項為我們的營運資金、資本開支及其他資本需要提供資金。

流動資產淨值

於二零零九年九月三十日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,619,000,000元。本集團的流動資產主要包括人民幣17,606,300,000元的發展中物業、人民幣4,244,700,000元的銀行結餘及現金、人民幣1,396,700,000元的應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項以及人民幣732,000,000元的持作出售物業。於二零零九年九月三十日，本集團的流動負債主要包括人民幣16,618,100,000元的應付賬款、已收按金及應計費用、人民幣5,290,300,000元的銀行及其他借款（於一年內到期）及人民幣1,275,600,000元的應付稅款。

於二零零九年六月三十日，我們的銀行及其他借款（於一年內到期）包括就為進行重組而從安排人Citicorp Securities Asia Pacific Limited獲得的二零零七年定期貸款作出的2,518,000,000港元借貸。我們已於二零零九年八月全數償還二零零七年定期貸款。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

現金流量

下表載列我們於所示期間的合併現金流量表的現金流量數據摘要。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	未經審核 (人民幣千元)				
營運資金變動前的經營現金流量 ⁽¹⁾	490,845	708,120	596,469	373,337	1,698,122
營運資金變動：					
存貨增加	(10,169)	(20,376)	(92,928)	(48,856)	(65,908)
發展中物業及持作					
出售物業減少(增加)	(2,542,911)	(2,910,708)	(4,590,814)	(2,692,349)	1,124,707
應收賬款及其他應收款項、					
按金及預付款項減少(增加) ...	82,880	(230,330)	(414,134)	(196,834)	788,716
應收關連人士款項減少(增加) ...	(82,206)	9,585	40,017	(73,545)	32,678
應付賬款、已收按金					
及應計費用減少(增加)	1,747,939	5,086,089	4,697,603	1,660,228	(297,973)
經營活動(所用)所得現金	(313,622)	2,642,380	236,213	(978,019)	3,280,342
已付中國所得稅	(85,299)	(151,406)	(272,905)	(251,172)	(239,290)
經營活動(所用)所得現金淨額	(398,921)	2,490,974	(36,692)	(1,229,191)	3,041,052
投資活動(所用)所得現金淨額	(892,626)	(6,281,170)	(3,077,581)	(2,298,512)	334,183
融資活動所得(所用)現金淨額	1,665,293	5,398,708	4,005,452	3,828,664	(684,611)
現金及現金等價物增加淨額	373,746	1,608,512	891,179	300,961	2,690,624
年初/期初現金及現金等價物	356,110	729,106	2,337,618	2,337,618	3,228,797
外匯匯率變動的影響	(750)	—	—	—	—
年終/期終現金及現金等價物	729,106	2,337,618	3,228,797	2,638,579	5,919,421

(1) 指就撇減存貨、應收少數股東款項的估算利息收入、來自一級發展項目的賠償、以股份為基礎的付款開支、物業、廠房及設備折舊、持作買賣投資公平值增加、應佔共同控制實體(溢利)虧損、出售物業、廠房及設備(收益)虧損、出售持作買賣投資虧損、利息收入、投資物業公平值增加、於一家聯營公司投資減值虧損、出售一家附屬公司部分權益收益、出售一家附屬公司(收益)虧損、收購一家附屬公司額外權益產生的折讓、來自可供出售投資的股息收入、來自持作買賣投資的股息收入、應收一關連方款項的減值虧損、應收貸款的減值虧損、其他應收款項的減值虧損及匯兌收益淨額作出調整後的除稅前溢利。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

經營活動現金流量

我們經營業務所用的現金主要包括我們就物業開發活動所支付的款項，而該等款項則於綜合財務狀況報表列作我們物業存貨增加。我們的經營業務所產生現金主要來自銷售我們物業的所得款項，包括預售發展中物業。

截至二零零九年六月三十日止六個月，我們錄得經營活動現金流入淨額人民幣3,041,100,000元，主要由於除稅前溢利人民幣2,545,400,000元、發展中物業及持作出售物業減少人民幣1,124,700,000元及應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項減少人民幣788,700,000元所致。

於二零零八年，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣36,700,000元，主要由於發展中物業及持作出售物業增加人民幣4,590,800,000元，部分由應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣4,697,600,000元抵銷所致。

於二零零七年，我們錄得經營活動現金流入淨額人民幣2,491,000,000元，主要由於應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣5,086,100,000元及除稅前溢利人民幣1,625,300,000元，部分由發展中物業及持作出售物業增加人民幣2,910,700,000元抵銷所致。

於二零零六年，我們錄得經營活動現金流出淨額人民幣398,900,000元，主要由於發展中物業及持作出售物業增加人民幣2,542,900,000元，部分由應付賬款、已收按金及應計費用增加人民幣1,747,900,000元抵銷所致。

投資活動現金流量

截至二零零九年六月三十日止六個月，我們錄得投資活動現金流入淨額人民幣334,200,000元，主要由於來自一級發展項目的賠償人民幣1,000,000,000元，部分由於共同控制實體收購額外權益人民幣537,800,000元抵銷所致。

於二零零八年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣3,077,600,000元，主要由於預付租賃款項人民幣2,232,900,000元及收購於附屬公司的額外權益人民幣508,600,000元所致。

於二零零七年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣6,281,200,000元，主要由於預付租賃款項增加人民幣3,276,400,000元及就收購土地使用權所支付的按金人民幣1,662,900,000元所致。

於二零零六年，我們錄得投資活動現金流出淨額人民幣892,600,000元，主要由於就收購土地使用權所支付的按金人民幣525,500,000元所致。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

融資活動現金流量

截至二零零九年六月三十日止六個月，我們錄得融資活動現金流出淨額人民幣684,600,000元，主要由於償還銀行貸款人民幣3,762,300,000元，部分由新造銀行貸款人民幣1,855,400,000元及發行其他長期貸款票據所得款項淨額人民幣1,384,900,000元抵銷所致。

於二零零八年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣4,005,500,000元，主要由於新造銀行貸款人民幣8,592,200,000元，部分由償還銀行貸款人民幣3,680,900,000元抵銷所致。

於二零零七年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣5,398,700,000元，主要由於新造銀行貸款人民幣5,900,600,000元，部分由償還銀行貸款人民幣1,071,400,000元抵銷所致。

於二零零六年，我們錄得融資活動現金流入淨額人民幣1,665,300,000元，主要由於新造銀行貸款人民幣2,445,000,000元，部分由二零零六年償還銀行貸款人民幣639,400,000元所致。

資本來源

物業開發須投入龐大的資本投資，以供收購土地及建築之用，並可能需時多月甚至多年才可獲得正現金流量。至今，我們主要以內部資金、銀行借貸、發行債券、股東注資、已開發物業的銷售及預售所得款項來為業務發展撥資。我們的融資方式因應個別項目而有所不同，並須遵守中國法規及貨幣政策所施加的限制。

經計及可動用銀行融資及我們經營活動的現金流量，我們相信，我們有充裕營運資金以應付自本文件刊發日期起十二個月的需求及可預見的債務償還責任。

我們擬繼續以現有財務資源及經營業務所得現金為未來發展及償債成本撥資。我們日後亦可通過發債或股份發售或出售或以其他方式處置資產籌集更多資金，為我們的未來發展提供全部或部分資金，以及用作償債或其他用途。我們能否取得充足資金以滿足償債需求，可能會受到我們的財務狀況和經營業績、以及國際和國內金融市場流通量所限。一旦我們未能及時延展、延續其短期債務或就此再融資，則可能導致我們在償債、應付賬款及／或其他負債到期償還時無法履行還款責任。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的業務須投入大量資本。我們於往績記錄期的經營現金流量為負數，且未必能為我們的業務擴張取得充足的資金」。於最後實際可行日期，我們預期於可預見的未來將不會進行任何重大的外部債務融資。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

受限制現金

我們的受限制現金包括已抵押銀行存款，用於擔保授予我們或限制用作物業按揭銷售用途的銀行融資。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，該等按金分別約為人民幣138,900,000元、人民幣187,200,000元、人民幣605,400,000元及人民幣353,300,000元。該等存款的固定年利率於二零零六年為0.81%，於二零零七年為0.72%，於二零零八年為0.72%，於截至二零零九年六月三十日止六個月為0.36%。

債務

借貸及其他非流動應付款項

於二零零九年九月三十日營業時間結束時，我們的債項總額為人民幣10,954,700,000元，下表載列我們於所示日期的銀行及其他借貸總額：

	有抵押		無抵押		總計	
	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零九年 九月三十日	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零九年 九月三十日	於 二零零九年 六月三十日	於 二零零九年 九月三十日
	(人民幣千元)					
銀行及其他 借貸—						
一年內到期	7,500,506	3,814,300	49,000	1,476,000	7,549,506	5,290,300
銀行及其他 借貸—						
一年後到期	1,956,200	4,099,058	2,992,294	1,245,700	4,948,494	5,344,758
應付共同控制 實體款項—						
一年內到期	—	—	226,576	300,000	226,576	300,000
應付董事款項—						
一年內到期	—	—	79,181	19,672	79,181	19,672
銀行及其他 借貸總計	<u>9,456,706</u>	<u>7,913,358</u>	<u>3,347,051</u>	<u>3,041,372</u>	<u>12,803,757</u>	<u>10,954,730</u>

於二零零九年九月三十日，我們的銀行借貸以若干投資物業、預付租賃款項、發展中物業、持作出售物業及已抵押銀行存款作抵押。請參閱「流動資金及資本來源—受限制現金」。

除本文件所披露者外，於二零零九年九月三十日營業時間結束時，我們並無任何尚未行使的已發行債券、尚未行使或已授權或已按其他方式設立但未發行的債券、未償還定期貸款、其他屬於借貸性質的借貸或債務(包括銀行透支、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭和押記、重大或然負債或擔保)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

下表列示我們於所示日期的借貸淨額：

	於十二月三十一日			二零零九年	於二零零九年
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	九月三十日
	(人民幣千元)				
銀行貸款，有抵押	2,383,600	5,567,790	10,448,051	9,456,706	6,527,600
銀行貸款，無抵押	410,000	2,054,900	2,312,700	1,567,100	2,622,700
其他貸款，有抵押	305,760	305,760	—	—	—
其他貸款，無抵押	—	—	79,000	89,000	99,000
債券，有抵押	—	—	—	1,385,194	1,385,758
應付聯繫人款項，無抵押	1,402	—	—	—	—
應付共同控制實體款項， 無抵押	—	117,331	19,957	226,576	19,672
應付董事款項，無抵押	35,594	36,722	81,590	79,181	300,000
應付少數股東款項，無抵押 ...	—	19,306	—	—	—
借貸總額	<u>3,136,356</u>	<u>8,101,809</u>	<u>12,941,298</u>	<u>12,803,757</u>	<u>10,954,730</u>

銀行貸款有固定及浮動利率。固定利率借貸按市場利率計息。餘下借貸按根據中國人民銀行或香港銀行同業拆息加溢價所報的利率釐定的浮動利率計息。

下表列示於所示期間的借貸利率：

	截至十二月三十一日止年度			截至	截至
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日 止六個月	二零零九年 九月三十日 止期間
銀行貸款	5.49%~7%	6.50%~6.75%	6.75%~7.47%	5.31%	5.31%~7.56%
債券	—	—	—	5.40%~9.22%	6.7%
餘下借貸	5.49%~6.30%	5.47%~7.56%	5.20%~10.71%	5.40%~9.22%	5.31%
加權平均年利率	6.25%	6.23%	7.37%	5.79%	4.55%

下表列示我們的銀行及其他借貸於所示日期的到期日：

	於十二月三十一日			於	於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年 六月三十日	二零零九年 九月三十日
	(人民幣千元)				
一年內或要求時償還	686,096	3,329,573	6,581,598	7,855,263	5,609,972
一年後，但不超過兩年	2,450,260	3,827,236	5,279,700	2,069,700	2,689,000
兩年後，但不超過五年	—	945,000	1,080,000	1,493,600	1,270,000
五年以上	—	—	—	1,385,194	1,385,758
總計	<u>3,136,356</u>	<u>8,101,809</u>	<u>12,941,298</u>	<u>12,803,757</u>	<u>10,954,730</u>

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

董事已確認，本集團的債務及或然負債自二零零九年九月三十日以來並無任何重大變動。

所有來自及給予控股股東、董事及關連人士的擔保及財務資助將於●前結付或解除。

合同債務

於二零零九年六月三十日，本公司有關物業開發活動的合同債務為人民幣7,039,000,000元，主要由已訂約的施工費用或作未來物業開發用途的其他資本承擔產生。下表載列我們截至二零零九年六月三十日的合同債務。

	期間前到期的款項		
	一年內	兩年至五年 (包括首尾兩年)	五年後
	(人民幣千元)		
經營租賃安排	13,476	13,560	—
已訂約但未計提撥備的其他承擔：			
發展中物業開支	3,584,979	830,048	—
收購土地使用權的開支	951,109	1,673,000	—
總計	4,549,564	2,516,608	—

自有物業及物業估值

我們連同我們的共同控制實體實質上擁有我們位於中國的全部物業。該等物業包括持作佔用的物業、持作出售物業、發展中物業、持作未來發展物業、持作投資物業及其他物業權益。請參閱本文件附錄四所載由戴維斯編製的物業估值，以閱覽我們與其共同控制實體於二零零九年六月三十日所擁有的物業權益的詳情。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財 務 資 料

下表載列二零零九年六月三十日的經審核合併財務報表中我們的物業及其共同控制實體物業與本文件附錄四物業估值所載於二零零九年六月三十日的估值之對賬。

	於二零零九年 六月三十日	於二零零九年 八月三十一日
	(人民幣百萬元)	
本文件附錄四物業估值所載於		
二零零九年六月三十日的物業估值		37,871.0
減：共同控制實體持有的物業估值		(3,163.9)
		34,707.1
於二零零九年六月三十日的賬面淨值：		
物業、廠房及設備 ⁽¹⁾	148.6	
預付租賃款項	2,566.3	
發展中物業	16,817.9	
投資物業	4,320.1	
持作出售物業	902.7	
總計	24,755.6	
加：由二零零九年七月一日至		
二零零九年八月三十一日期間的添置	779.6	
減：由二零零九年七月一日至		
八月三十一日期間的出售	(49.2)	
減：由二零零九年七月一日至		
二零零九年八月三十一日期間的		
土地使用權攤銷及持作自用樓宇折舊	(1.3)	
本文件附錄四物業估值所載		
於二零零九年八月三十一日的本集團物業賬面 ..		25,533.9
淨值重估盈餘 (除企業所得稅及土地增值稅前)		9,173.2

附註：

- (1) 約人民幣30,700,000元的物業、廠房及設備未包括在本文件附錄四物業估值內，故亦未包括在本對賬表內。

財務資料

市場風險

利率風險

我們的業務容易受利率波動影響。在●完成前，由於我們的部分長期債務均根據貸款協議按浮動利率計息，一旦調高利率，將會增加我們的融資成本。我們目前並無對沖利率風險，但日後或會如此行事。

利率上升，亦可能對我們準買家取得融資的能力產生不利影響，並壓低整體房屋需求。調高利率可能會對我們的收入、毛利及純利產生不利影響。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，人民銀行頒佈的中國一年期基準貸款利率(會直接影響中國商業銀行所提供的物業按揭利率)分別為6.12%、7.47%、5.31%及5.31%。於二零零五年三月十七日，人民銀行將物業按揭貸款利率的下限，上調至有關基準貸款利率的90%，於二零零六年八月十九日調整至有關基準貸款利率的85%。於二零零七年九月二十七日，人民銀行及中國銀監會將按揭貸款利率進一步提高至已利用按揭貸款購買其首個住房的住宅物業買家的相應人民銀行基準貸款利率的至少1.1倍。我們無法向閣下保證人民銀行將不會進一步提高貸款利率，亦不能保證我們的業務、財務狀況及經營業績將不會受到該等調整的不利影響。

商品風險

我們須承受我們的物業發展所採用原材料(主要為鋼筋及水泥)的價格波動風險。我們採購原材料(如水泥及鋼材)，因此我們承受該等材料成本的波動風險。我們目前並無且不預期從事商品對沖活動。

匯率風險

我們主要以人民幣經營業務。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變其將人民幣價值與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣獲准參考一籃子外幣，在有管理的窄幅內浮動。該政策變更近期已導致人民幣兌美元升值。中國政府可能採取進一步措施，從而導致未來匯率與目前或過往匯率大為不同。人民幣貶值可能會對我們支付予中國境外投資者的任何股息的價值造成不利影響，亦會導致有我們從我們的供應商所採購的有進口含量商品的價格上升。然而，倘若我們自●獲得的所得款項未能及時轉換成人民幣，人民幣增值可能會對該等所得款項的價值造成不利影響。此外，我們進行若干以外幣計值的交易，於二零零九年六月三十日，我們有分別以美元及港元計值的資產價值人民幣66,200,000元及人民幣111,700,000元，以及以港元計值的負債人民幣1,170,000,000元。人民幣兌該等貨幣的任何升值或貶值將影響該等資產及負債的價值。我們目前並無從事任何旨在或擬控制該等貨幣風險的對沖活動。亦請參閱「風險因素—與中國有關的風險—我們的業務(特別是發放股息的能力)可能受中國外匯條例的修訂及人民幣價值升跌的不利影響」。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

通脹

自二零零七年一月以來，中國的通脹率一直上升，且我們未能保證我們日後將不會受到中國通脹的不利影響。根據中國國家統計局的資料，於二零零六年、二零零七年、二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，中國整體全國通脹率(以整體消費物價指數表示)分別約為1.5%、4.8%、5.9%及2.7%。於本文件刊發日期，我們從未因任何通脹而受到嚴重影響。我們無法向閣下保證中國的通脹率日後將會下降或上升。我們無法預測通脹持續上升將對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景帶來的影響。

股票價格風險

我們須承受股票投資所產生的股票價格風險。該等股票投資持作策略性而非買賣性用途，且我們並無積極買賣該等投資。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

我們已編製我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測純利。該溢利預測乃按截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務資料、截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核管理賬目及截至二零零九年十二月三十一日止餘下三個月的預測綜合業績所編製而成。編製截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測所採用的會計政策與編製本文件附錄一會計師報告所採納者及本文件附錄三「溢利預測」一節所載假設一致。

	人民幣 (除每股 股份數據外， 均為百萬元)
本公司股權持有人應佔預測純利 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	不少於2,018.7
估計投資物業的總公平值收益	836.1
減：就投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備	(209.0)
估計投資物業的公平值收益(經扣除遞延稅項)	627.1
減：估計公平值收益的少數股東權益	(54.6)
估計投資物業的公平值收益(經扣除遞延稅項及少數股東權益)	572.5
估計本公司股權持有人應佔綜合純利(經扣除公平值收益)	不少於1,446.2
每股預測盈利	
未經審核備考悉數攤薄 ⁽⁴⁾	0.4037
加權平均 ⁽⁵⁾	0.4902

(1) 上述溢利預測乃根據下列主要假設編製而成：

- 中國的現有政治、法律、財政或經濟狀況對我們業務將不會有重大影響；
- 監管我們物業的定價及銷售的中國政策將無重大變動；

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

- 我們買方適用的通行銀行及按揭政策將無重大變動；
 - 中國的稅基或稅率將無重大變動；
 - 通脹及利率將無重大變動；
 - 我們的經營、業績及財務狀況將不會受到本文件「風險因素」一節所述的風險重大及不利影響；
 - 外幣匯率變動將不會對我們的經營造成重大影響；●籌得的餘下海外資本將於年內兌換為人民幣，故溢利預測毋須考慮重大匯兌收益或虧損；及
 - 我們的投資物業於二零零九年十二月三十一日的預期市值乃由我們的董事經參考本文件附錄四所載由我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯發出的獨立物業估值師報告後估計得出。我們的獨立估值師第一太平戴維斯已採納投資法評估我們的投資物業市值，方法為資本化現有租約的所得租金收入淨額，並已計及各別物業的租金收入可能出現逆轉情況。根據投資法，物業市值乃透過加上(i)物業的租賃期權益；及(ii)物業的應復歸權益等預測值進行評估。該等租賃期權益的預測值來自資本化物業於相關期間的合約租金收入，於本情況下為二零零九年六月三十日起至有關租約年期完結為止。應復歸權益的預測值按資本化物業於相關租期完結後餘下年期的預測市場租金來計算。編製我們對溢利預測公平值增加的影響所作的分析時，我們的預測乃按(i)由第一太平戴維斯編製我們於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日的投資物業市場估值；及(ii)由第一太平戴維斯作出預測的估計穩定至適當上揚物業指定市場趨勢而作出。
- (2) 按上述基準及假設，以及並無未能預見的情況下，我們預測本公司權益持有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔的綜合純利將不少於人民幣2,018,700,000元，其中包括來自二零零九年一級土地發展的投資物業公平值變動人民幣572,500,000元(已扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益及來自一級發展項目的賠償人民幣306,000,000元)，並已考慮●前股份獎勵計劃產生的僱員補償成本人民幣38,300,000元及●前購股權計劃人民幣12,500,000元。

根據國際財務報告準則，投資物業的估值變動將透過我們的綜合全面收入報表於我們的財務報表中反映。我們的投資物業公平值變動所產生的收益或虧損已在我們的綜合全面收入報表中的投資物業入賬為重估溢利或虧損增加/減少。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值(以及投資物業的任何公平值收益)將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素而定，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的假設而進行的估值計算。見「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 物業權益所附帶的估值包含未必實現的假設」。

我們的投資物業公平值變動視乎市況及我們未能控制的其他因素而定。儘管我們已就溢利預測考慮我們相信為對我們投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值的最佳預測，以及我們

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

的獨立物業估值師認為預測所依賴的假設屬合理，惟我們的投資物業公平值及／或投資物業於有關期間的任何公平值收益或虧損可能與我們的預測有重大差異(可能大幅高於或低於我們預測)。

截至二零零六年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣107,000,000元及落成投資物業的人民幣375,200,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣273,900,000元及落成投資物業的人民幣627,200,000元。截至二零零八年十二月三十一日止年度的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣125,100,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月的重估收益乃來自現有投資物業重估額人民幣561,000,000元。截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測重估收益乃來自現有投資物業重估額，但並無計乃落成現時在建中的投資物業或重新分類物業為投資物業及其他收益。我們現時不擬重新分類我們持作出售的任何物業為投資物業。

我們預期我們於二零零九年十二月三十一日的投資物業公平值以及任何未來公平值變動將繼續視乎市況及我們未能控制的其他因素，以及按獨立專業物業估值師涉及使用性質屬主觀及不明確的趨勢預計進行的估值計算。

下表列示我們權益持有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度平均售價的敏感度。

平均售價的變動百分比	5%	10%	15%	20%	-5%	-10%	-15%	-20%
對我們權益持有人目標為 二零零九年的純利影響 (人民幣百萬元)	17.9	35.7	53.6	71.4	(17.9)	(35.7)	(53.6)	(71.4)
總純利佔權益持有人的百分比	0.9%	1.8%	2.7%	3.5%	-0.9%	-1.8%	-2.7%	-3.5%

倘平均售價上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,036,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高0.9%)。

倘平均售價上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,054,400,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高1.8%)。

倘平均售價上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,072,300,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高2.7%)。

倘平均售價上升20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,090,100,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高3.5%)。

倘平均售價下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,000,800,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.9%)。

倘平均售價下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,983,000,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低1.8%)。

倘平均售價下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,965,100,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低2.7%)。

倘平均售價下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,947,300,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低3.5%)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

上述分析僅包括於二零零九年八月三十一日未向買方預售的5.6%總建築面積平均售價變動。

下表列示我們權益持有人應佔純利對截至二零零九年十二月三十一日止年度已售及已交付目標總建築面積的敏感度。

已售及已交付目標總建築面積變動百分比	-5%	-10%	-15%	-20%	-25%
對我們權益持有人目標為二零零九年的 純利影響(人民幣百萬元)	(2.4)	(4.8)	(7.1)	(9.5)	(11.9)
總純利佔我們權益持有人的百分比	-0.1%	-0.2%	-0.4%	-0.5%	-0.6%

倘已售及已交付目標總建築面積下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,016,300,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.1%)。

倘已售及已交付目標總建築面積下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,014,900,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.2%)。

倘已售及已交付目標總建築面積下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,011,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.4%)。

倘已售及已交付目標總建築面積下跌20%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,009,200,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.5%)。

倘已售及已交付目標總建築面積下跌25%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,006,800,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低0.6%)。

上述分析僅包括於二零零九年八月三十一日尚未預售5.6%總建築面積的將銷售及已交付總建築面積變動。

下表列示我們權益持有人應佔純利(經扣除遞延稅項影響)對截至二零零九年十二月三十一日止年度投資物業的重估增加/減少水平的敏感度。

投資物業的公平值減動百分比	-5%	-10%	-15%	5%	10%	15%
對我們權益持有人目標為二零零九年 的純利影響(人民幣百萬元)	(28.6)	(57.3)	(85.9)	28.6	57.3	85.9
總純利佔我們權益持有人的百分比	-1.4%	-2.8%	-4.3%	1.4%	2.8%	4.3%

倘投資物業公平值上升5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,047,300,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高1.4%)。

倘投資物業公平值上升10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,075,900,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高2.8%)。

倘投資物業公平值上升15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣2,104,600,000元(即較本集團目標為二零零九年純利高4.3%)。

倘投資物業公平值下跌5%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,990,100,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低1.4%)。

倘投資物業公平值下跌10%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,961,400,000元(即較本集團目標為二零零九年純利低2.8%)。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

倘投資物業公平值下跌15%，本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度的純利將為人民幣1,932,800,000元（即較本集團目標為二零零九年純利低4.3%）。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測對截至二零零九年十二月三十一日止年度的目標平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動作出本公司認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、已出售及交付建築面積以及投資物業公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，且取決於市場狀況及其他超越我們控制範圍的因素。

- (3) 我們董事相信我們截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測乃合理、恰如其分及最新，且將不會被現有市況及中國政府的緊縮政策重大影響。我們的物業預售一直穩定強勁。於二零零九年八月三十一日，我們已訂約或預售我們約94.4%將於二零零九年入賬的總樓面面積。於二零零九年八月三十一日，我們於二零零九年下半年向買方交付的項目建設進度如下：悠山郡二期的裝修及安裝均已完成，而該發展項目現正進行美化園林工程。有關春森彼岸一期、睿城、酈江、北京灑瀾山、北京香醍漫步、花盛香醍、大方居及曲江盛景的大多數建設工程均已完成。該等項目現正進行裝修及安裝工程。我們就該等項目於二零零九年下半年的營銷計劃與我們過往的營銷慣例一致。一般而言，我們每年春天及秋天的銷售均大幅高於其他時間。
- (4) 備考全面攤薄每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司大多數權益持有人應佔預測綜合溢利，並假設本公司自二零零九年一月一日已經●而整個年度已發行合共5,000,000,000股股份計算。以上計算乃基於●以及假設將於緊隨●完成後發行5,000,000,000股股份，惟並無計及因●、●前購股權計劃及●前股份獎勵計劃獲行使而可能發行的任何股份。
- (5) 加權平均每股盈利預測乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益擁有人應佔預測綜合溢利，以及於整個年度已發行股份加權平均數為約為4,117,808,219股計算，並已假設●、●前購股權計劃及●前股份獎勵計劃均未獲行使。
- (6) 總建築面積及各項目的公平值變動如下：

	建築面積 (平方米)	於 二零零七年 十二月 三十一日 的公平值		於 二零零八年 十二月 三十一日 的公平值		於 二零零九年 十二月 三十一日 的公平值	
		公平值	變動	公平值	變動	公平值	變動
(除建築面積外，均為人民幣千元)							
北城天街商區	146,262	2,120,000	76,000	2,196,000	663,000	2,859,000	
重慶紫都城	29,413	357,000	12,400	369,400	6,900	376,300	
水晶酈城晶酈館	44,514	180,000	4,700	184,700	7,200	191,900	
西城天街	111,654	977,000	32,000	1,009,000	159,000	1,168,000	
總計	331,843	3,634,000	125,100	3,759,100	836,100	4,595,200	

財務資料

資本支出

於二零零六年、二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的資本支出分別為人民幣153,100,000元、人民幣222,900,000元、人民幣零元及人民幣零元，主要包括投資物業及辦公室的支出。

營運資金

鑑於房地產行業當前市況及中國政府的緊縮政策，董事會信納在作出審慎周詳的查詢後，經計及是次●估計所得款項淨額、可動用銀行信貸及經營活動所得現金流量後，本集團擁有充足的營運資金應付本集團目前的需求，即由本文件刊發日期起計至少十二個月所需。

股息

在公司法的規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟此等股息不得超過董事會建議宣派的數額。本公司章程細則規定可動用本公司的利潤(已變現或未變現)或動用董事認為不再需要的利潤中撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可動用開曼群島公司法就此批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬戶宣派及派付股息。

除任何股份所附權利或其發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳足的股款，將不會被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按就有關股份已實繳的款額及股息所派付的任何期間，按比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可從本公司派發予彼的任何股息或本公司應付該股東的其他款項或與任何股份有關的其他款項中扣除欠付的全部數額(如有)。

此外，董事可酌情宣派股息，而實際宣派及支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 本公司整體業務狀況；
- 本公司財務業績；
- 本公司資本需求；
- 本公司股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們日後向我們的股東派付的股息款項亦將取決於我們有否以中國的附屬公司取得股息而定。中國法律規定以根據中國會計原則(於若干方面有別於國際財務報告準則)所計算的純利派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部分純利保留作法定儲備。該等法定儲備不可用作分派現金股息。倘我們的附屬公司錄得虧損，自該等公司所得的分派亦可能受限制。

根據於二零零八年一月一日生效的《國家稅務總局關於下發協定股息稅率情況一覽表的通知》(國稅函[2008]112號)，稅率為10%的中國預扣所得稅適用於派付予「非居民」投資者(其在中國並無設立機構或營運地點)的股息。就本集團而言，根據內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排及國稅函 [2008] 112號，5%股息預扣稅稅率適用於直接擁有中國公司股本最少25%的香港居民公司。該數額指就若干中國附屬公司於截至二零零九年六月三十日止六個月所產生溢利而撥備的預扣所得稅，而其可向嘉遜發展進行分配。

本公司董事將根據每股股份基準以港元宣派股息(如有)，並以港元支付該等股息。任何財政年度的任何末期股息將須經本公司股東批准。

經考慮我們的財務狀況，在上文所述限制及在概無可能減少可用於分派的儲備的任何情況(無論是否基於虧損或其他情況)的條件下，董事會目前擬將任何可供分派利潤不少於20%(不包括投資物業公平值收益或虧損淨額)分派予本公司股東。然而，不保證將每年或於任何年度宣派或分派該數額或任何數額的股息。

截至二零零六年、二零零七年及二零零八年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，我們向我們的股東宣派合共人民幣138,408,000元的股息。

我們於二零零九年十月向我們的股東(即Charm Talent、Precious Full及Fit All)宣派一次性且非經常性股息100,000,000港元，惟須待●後方可作實，並計劃於●後短期內派發該等股息。

無重大不利變動

於過去十二個月，本公司業務並無出現可能或已經對本公司的財務狀況造成重大影響的中斷。自二零零九年六月三十日(即本文件附錄一會計師報告所載的本公司最近期經審核合併財務報表的編制日期)以來，我們的董事並未察覺本公司的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

本網上預覽資料集為初稿，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

財務資料

我們的董事確認，我們並無遇到銀行融資遭撤回、遭要求提早償還未償銀行貸款或提高質押金額、取消訂單、客戶或供應商破產或欠款等對我們業務經營造成重大不利影響的事宜。

根據●第13.13條至13.19條作出的披露

根據●第13.17條，如本公司控股股東已質押其持有的本公司股份權益，作為本公司債項的抵押或作為本公司取得擔保或其他責任上支持的抵押，則本公司須承擔一般披露責任。

於二零零七年九月二十一日，嘉遜發展(作為借款人)與(其中包括) Citicorp Securities Asia Pacific Limited (作為安排人及貸款人之一) 及 Citicorp International Limited (作為抵押代理) 就一項為數2,518,000,000港元的定期貸款融通訂立一項融資協議，該筆融通的抵押品為(包括其他類型的抵押品) 就 Charm Talent 及 Precious Full 持有的2,361,591,600股股份及1,574,394,400股股份設立的質押。該項貸款連同所有應計利息已於二零零九年八月悉數償還，且所有擔保權益已解除。

除上文所披露者外，我們董事確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何可能須根據●第13.13至13.19條承擔披露責任的情況。