

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。

## 附錄一

## 會計師報告

# Deloitte.

# 德勤

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu  
35/F One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

敬啟者：

以下載列吾等有關龍湖地產有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）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三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月（「有關期間」）的財務資料（「財務資料」）的報告，以供載入貴公司於[●]刊發的文件（「該文件」）內。

貴公司根據開曼群島公司法（二零零四年修訂本）於二零零七年十二月二十一日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司及註冊為有限公司。根據企業重組（「企業重組」，詳情請參閱該文件「歷史、重組及集團架構」一節），貴公司於二零零八年六月十一日成為組成貴集團的各公司的控股公司。

所有附屬公司、共同控制實體及聯營公司均已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。截至本報告刊發日期，貴公司在下列附屬公司、共同控制實體及聯營公司直接及間接擁有權益：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日							
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	二零零九年 本報告日期			
<b>附屬公司</b>									
重慶龍湖企業拓展有限公司 (前稱重慶佳辰經濟文化促進 發展有限公司及重慶佳辰經濟 發展有限公司) (「重慶龍湖企業拓展」)	中華人民共和國 (「中國」) 一九九四年 十月十八日	60.0%	91.3%	91.3%	91.3%	91.3%	註冊資本 人民幣230,000,000元 繳足股本 人民幣230,000,000元	中國	物業發展 及投資

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		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	本報告日期			
成都龍湖錦華置業有限公司 (前稱成都龍湖地產 發展有限公司)	中國 二零零四年 十一月十日	69.4%*	86.2%*	86.2%*	86.2%*	86.2%*	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本 人民幣100,000,000元	中國	物業發展
四川龍湖地產發展有限公司	中國 二零零六年 四月十四日	60.0%*	85.5%*	85.5%*	85.5%*	85.5%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
成都龍湖物業服務有限公司	中國 二零零六年 四月十三日	60.0%*	91.04%*	91.04%*	91.04%*	91.04%*	註冊資本 人民幣5,000,000元 繳足股本 人民幣5,000,000元	中國	物業管理
成都元博苗藝有限公司	中國 二零零九年 七月二十三日	不適用	不適用	不適用	不適用	91.3%*	註冊資本 人民幣20,000元 繳足股本 人民幣20,000元	中國	樹苗培育
重慶新龍湖物業服務有限公司 (「重慶新龍湖」)	中國 二零零三年 十一月六日	60.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣5,000,000元 繳足股本 人民幣5,000,000元	中國	物業管理
重慶龍湖地產發展有限公司 (「重慶龍湖」)	中國 一九九五年 六月二十日	57.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣844,912,450元 繳足股本 人民幣844,912,450元	中國	物業發展 及投資
北京龍湖置業有限公司	中國 二零零二年 十二月十一日	51.0%*	89.9%*	89.9%*	89.9%*	89.9%*	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本 人民幣100,000,000元	中國	物業發展及 提供諮詢 服務
重慶龍湖西街置業有限公司 (前稱重慶航星置業 發展有限公司) (「重慶龍湖西街」)	中國 二零零二年 五月二十四日	30.6%*	46.6%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣624,000,000元 繳足股本 人民幣624,000,000元	中國	物業發展 及投資
北京龍湖物業服務有限公司 (前稱北京龍湖物業 管理有限公司)	中國 二零零六年 十月十八日	60.0%*	89.9%*	89.9%*	89.9%*	89.9%*	註冊資本 人民幣5,000,000元 繳足股本 人民幣5,000,000元	中國	物業管理

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		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	本報告日期			
北京龍湖慶華置業有限公司	中國 二零零六年 四月十四日	60.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
重慶北龍湖置地發展有限公司	中國 二零零四年 五月十二日	60.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
重慶嘉遜地產開發有限公司 (「重慶嘉遜」)	中國 二零零三年 十一月二十四日	70.0%*	93.5%*	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
重慶嘉遜建築營造工程有限公司 (「重慶嘉遜建築」)	中國 二零零五年 八月二十四日	42.0%*	—**	—	—	—	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
重慶龍湖恒尚地產發展有限公司	中國 二零零六年 九月十三日	60.0%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣30,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
成都龍湖同晉置業有限公司	中國 二零零七年 四月十九日	不適用	46.6%*	68.5%*	68.5%*	68.5%*	註冊資本 人民幣966,549,865元 繳足股本	中國	物業發展
成都龍湖錦城置業 有限公司(「成都龍湖錦城」) (前稱成都市時運房地產 開發有限責任公司)	中國 二零零五年 八月十八日	—	87.2%	91.1%*	91.1%*	91.1%*	註冊資本 人民幣120,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
成都佳遜投資有限公司	中國 二零零七年 七月十三日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣30,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
西安龍湖地產發展有限公司	中國 二零零七年 九月四日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
西安龍湖錦城置業有限公司	中國 二零零七年 九月二十五日	不適用	82.2%*	82.2%*	82.2%*	82.2%*	註冊資本 人民幣30,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
北京匯晟投資有限公司	中國 二零零七年 八月二十一日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣10,000,000元 繳足股本	中國	物業發展

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		二零零九年		本報告日期			
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日				
重慶龍湖宜恒地產發展有限公司 (「重慶龍湖宜恒」)	中國 二零零六年 十一月二十三日	78.1%*	46.6%*	46.6%*	46.6%*	46.6%*	註冊資本 人民幣360,000,000元 繳足股本 人民幣360,000,000元	中國	物業發展
重慶龍湖凱安地產發展有限公司	中國 二零零六年 十一月三十日	79.6%*	95.6%*	95.6%*	95.6%*	95.6%*	註冊資本 人民幣600,000,000元 繳足股本 人民幣600,000,000元	中國	物業發展
重慶龍湖恒弘投資有限公司	中國 二零零七年 八月二日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣10,000,000元 繳足股本 人民幣10,000,000元	中國	物業發展
重慶融凱實業有限公司	中國 二零零七年 一月十日	不適用	93.5%*	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	物業發展
西安龍湖半坡置業有限公司 (「西安龍湖半坡」)	中國 二零零七年 十月十八日	不適用	46.6%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣19,610,000元 繳足股本 人民幣19,610,000元	中國	物業發展
四川興龍湖地產發展有限公司	中國 二零零七年 十二月十二日	不適用	85.5%	85.5%*	85.5%*	85.5%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展及 投資
成都錦騰貿易有限公司	中國 二零零七年 十二月二十六日	不適用	91.3%*	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本 人民幣20,000,000元	中國	建材貿易
西安龍湖興城置業有限公司 (「西安興城」)	中國 二零零七年 十月十八日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣200,000,000元 繳足股本 人民幣200,000,000元	中國	物業發展
北京龍湖中佰置業有限公司	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	82.2%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣1,500,000,000元 繳足股本 人民幣1,500,000,000元	中國	物業發展
上海龍湖置業發展有限公司	中國 二零零七年 十一月二十二日	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
龍湖投資有限公司 (「龍湖投資」)	英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」) 二零零八年 一月八日	不適用	不適用	100%	100%	100%	法定股本1美元 繳足股本1美元	香港	投資控股
嘉遜發展香港(控股)有限公司 (「嘉遜發展」)	香港(「香港」) 二零零二年 一月十一日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 2,000,000港元 繳足股本 2,000,000港元	香港	投資控股
Jasmine Spread Investment Limited (「Jasmine」)	英屬維爾京群島 二零零六年 十月九日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		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	本報告日期			
Fantastic Star Investment Limited (「Fantastic」)	英屬維爾京群島 二零零六年 五月十二日	100%	—**	—	—	—	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股
Everbay Investment Limited (「Everbay」)	英屬維爾京群島 二零零六年 九月二十七日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股
Silver Oak Enterprises Limited (「Silver Oak」)	英屬維爾京群島 二零零六年 十一月六日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股
Join Dragon Limited (「Join Dragon」)	英屬維爾京群島 二零零六年 十一月六日	100%	100%	100%	100%	100%	法定股本 50,000美元 繳足股本2美元	香港	投資控股
上海萬卓投資有限公司	中國 二零零八年 十二月十七日	不適用	不適用	100%	—**	—	註冊資本人民幣 50,000,000元 繳足股本 人民幣50,000,000元	中國	物業發展
COF V SRL (「COF V」)	巴巴多斯 二零零七年 一月二十四日	不適用	不適用	—**	—	—	法定股本 1美元 繳足股本1美元	香港	投資控股
兆安國際貿易 有限公司 (「兆安」)	香港 二零零九年 一月十五日	不適用	不適用	不適用	89.9%	89.9%	法定股本10,000港元 繳足股本2港元	香港	投資控股
寶欣貿易有限公司 (「寶欣」)	香港 二零零九年 二月十九日	不適用	不適用	不適用	91.3%	91.3%	法定股本10,000港元 繳足股本2港元	香港	投資控股
駿景貿易有限公司 (「駿景」)	香港 二零零九年 二月十九日	不適用	不適用	不適用	61.2%	61.2%	法定股本10,000港元 繳足股本2港元	香港	投資控股
保裕貿易有限公司	香港 二零零九年 三月四日	不適用	不適用	不適用	—	91.3%*	註冊資本 10,000港元 繳足股本 1港元	香港	投資控股
凱盟貿易有限公司	香港 二零零九年 三月四日	不適用	不適用	不適用	—	91.3%*	註冊資本 10,000港元 繳足股本 1港元	香港	投資控股
成都西璽置業有限公司 (「成都西璽」)	中國 二零零八年 一月二十四日	不適用	不適用	27.4%#	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣335,660,000元 繳足股本 人民幣335,660,000元	中國	物業發展
成都西祥置業有限公司 (「成都西祥」)	中國 二零零八年 一月二十四日	不適用	不適用	27.4%#	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣436,370,000元 繳足股本 人民幣436,370,000元	中國	物業發展

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日			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	本報告日期			
北京龍湖時代置業有限公司	中國 二零零八年 一月三日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣900,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
北京龍湖天行置業有限公司	中國 二零零八年 二月二十五日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣900,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
北京德卓貿易有限公司	中國 二零零八年 一月九日	不適用	不適用	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣10,000,000元 繳足股本	中國	建材貿易
北京龍湖成恒裝飾 有限公司	中國 二零零八年 五月十六日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本	中國	房屋裝修
重慶天卓投資有限公司	中國 二零零八年 六月二十五日	不適用	不適用	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣2,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
重慶龍湖成恒地產 發展有限公司	中國 二零零八年八月七日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
重慶天朗農業發展 有限公司 (「重慶天朗農業」)	中國 二零零九年 六月一日	不適用	不適用	不適用	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣50,000,000元 繳足股本	中國	樹苗培育
上海龍湖物業管理有限公司	中國 二零零八年 六月十八日	不適用	不適用	91.3%*	91.3%*	91.3%*	註冊資本 人民幣10,000,000元 繳足股本	中國	物業管理
上海渝久實業有限公司	中國 二零零八年 七月八日	不適用	不適用	68.5%*	68.5%*	68.5%*	註冊資本 人民幣5,000,000元 繳足股本	中國	建材貿易
上海恒馳房地產有限公司	中國 二零零八年 七月八日	不適用	不適用	93.5%*	93.5%*	93.5%*	註冊資本 人民幣20,000,000元 繳足股本	中國	物業發展
西安龍湖物業服務有限公司	中國 二零零八年 七月三日	不適用	不適用	82.2%*	82.2%*	82.2%*	註冊資本 人民幣120,566,000元 繳足股本	中國	物業發展
西安業恒實業 有限公司 (「西安業恒實業」)	中國 二零零九年 三月三十日	不適用	不適用	不適用	68.5%*	68.5%*	註冊資本 人民幣1,000,000元 繳足股本	中國	建材貿易
							人民幣20,000,000元 繳足股本		

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	貴集團於下列日期應佔股權					已發行及 繳足股本/ 註冊資本	經營地點	主要業務
		於十二月三十一日		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	本報告日期			
無錫龍湖置業發展有限公司	中國 二零零九年 七月十六日	不適用	不適用	不適用	不適用	91.3%*	註冊資本 人民幣100,000,000元 繳足股本 人民幣100,000,000元	中國	物業發展
上海莘潤園林綠化 有限公司 (「上海莘潤園林綠化」)	中國 二零零九年 六月二十五日	不適用	不適用	不適用	100%	100%	註冊資本 人民幣2,000,000元 繳足股本 人民幣2,000,000元	中國	樹苗培育
<b>共同控制實體</b>									
重慶興龍湖置地發展 有限公司 (「興龍湖置地」)	中國 二零零五年 七月十九日	50%#	50%#	50%#	50%#	50%#	註冊資本 27,000,000美元 繳足股本 27,000,000美元	中國	物業發展
成都嘉南置業有限公司 (「成都嘉南」)	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	7.2%#	7.2%#	7.2%#	7.2%#	註冊資本 人民幣382,890,100元 繳足股本 人民幣382,890,100元	中國	物業發展
成都拓盛置業有限公司 (「成都拓盛」)	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	4.3%#	4.3%#	4.3%#	4.3%#	註冊資本 人民幣633,495,100元 繳足股本 人民幣633,495,100元	中國	物業發展
成都景匯置業有限公司 (「成都景匯」)	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	4.2%#	4.2%#	4.2%#	4.2%#	註冊資本 人民幣653,275,800元 繳足股本 人民幣653,275,800元	中國	物業發展
成都匯新置業有限公司 (「成都匯新」)	中國 二零零七年 十月二十四日	不適用	57.8%	29.3%#	29.3%#	29.3%#	註冊資本 人民幣629,993,500元 繳足股本 人民幣629,993,500元	中國	物業發展
上海恒睿房地產有限公司 (「上海恒睿」)	中國 二零零八年 一月二十八日	不適用	不適用	18.3%#	45.7%#	45.7%#	註冊資本 人民幣1,589,000,000元 繳足股本 人民幣1,589,000,000元	中國	物業發展
<b>聯營公司</b>									
嘉遜置地(中國) 有限公司(前稱Easeridge Investments Limited)	英屬維爾京群島 二零零四年 十二月三日	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	47.4%	法定股本 100美元 繳足股本 100美元	香港	投資控股
埃克爾空調技術(無錫) 有限公司(「埃克爾」)	中國 二零零二年 七月七日	20%	20%	20%	20%	20%	註冊資本 1,250,000美元 繳足股本 100美元	中國	生產空調

\* 該等公司為重慶龍湖企業拓展(貴公司於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日分別擁有其60%、91.3%、91.3%及91.3%股權的一間附屬公司)



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。

## 附錄一

## 會計師報告

持有的附屬公司。該等公司為 貴公司的間接控制附屬公司。因此，儘管根據實際權益持有百分比， 貴公司應佔該等公司的有效實益權益少於50%，但 貴公司仍可透過重慶龍湖企業拓展對該等公司進行控制。

# 該等公司於各別期間完結日根據各公司組織章程大綱及細則列賬記為共同控制實體，合營夥伴訂約同意共同控制該等公司的財務及經營政策。

\*\* 該實體已於有關期間出售。(附註35及36)。

附註：除於英屬維爾京群島、巴巴多斯及香港註冊成立的公司於香港經營外，其他附屬公司均於中國經營。

由於 貴公司、龍湖投資、Jasmine、Fantastic、Silver Oak、Join Dragon、Everbay及COF V在並無法定審核規定的司法權區註冊成立，故自註冊成立日期以來，並無編製任何法定經審核財務報表。由於重慶天朗農業、西安業恒實業及上海莘潤園林綠化並無展開任何業務，故自其各自的成立日期以來，並無編製任何法定經審核財務報表。由於兆安、寶欣及駿景自註冊成立日期起至二零零九年六月三十日期間不足一年，故並無編製任何經審核財務報表。然而，為編製本報告，我們已審閱 貴公司、龍湖投資、Jasmine、Fantastic、Silver Oak、Join Dragon、Everbay、COF V、重慶天朗農業、西安業恒實業、上海莘潤園林綠化、兆安、寶欣及駿景自其各自的註冊成立／成立日期以來的一切相關交易，並已採取我們認為所需的程序以便將有關該等公司的財務資料納入本報告。

於有關期間，在中國成立的下列 貴公司附屬公司(除前段所述附屬公司外)的法定財務報表乃根據適用於中國成立實體的相關會計準則及財務規例(「中國會計準則」)編製而成，並經以下香港／中國註冊執業會計師審核：

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
重慶龍湖企業拓展	二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	重慶永和會計師事務所 (「重慶永和」)
成都龍湖錦華置業有限公司	二零零六年十二月三十一日 二零零七年十二月三十一日 及二零零八年十二月三十一日	重慶永和
四川龍湖地產發展有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日 二零零八年十二月三十一日	重慶永和 北京永拓會計師 事務所重慶分所 (「北京永拓」)
成都龍湖物業服務有限公司	二零零六年十二月三十一日、 二零零七年十二月三十一日及 二零零八年十二月三十一日	重慶永和



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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
重慶新龍湖	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
重慶龍湖	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖置業有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
重慶龍湖西街	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖物業服務有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
北京龍湖慶華置業有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶北龍湖置地發展有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
重慶嘉遜	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶嘉遜建築營造工程有限公司	二零零六年十二月三十一日	重慶永和
	重慶龍湖恒尚地產發展有限公司	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日
成都龍湖同晉置業有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都龍湖錦城	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師
成都佳遜投資有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
西安龍湖地產發展有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
西安龍湖錦城置業有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京匯晟投資有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶龍湖宜恒	二零零六年十二月三十一日及 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶龍湖凱安	二零零六年十一月三十日至 二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶恒弘投資有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶融凱	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
西安龍湖半坡	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
四川興龍湖地產發展有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都錦騰貿公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	及二零零八年十二月三十一日	
西安興城	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓

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。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	截至以下日期止財務期間	核數師名稱
北京龍湖中佰置業有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
上海龍湖置業發展有限公司	二零零七年十二月三十一日	重慶永和
	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
嘉遜發展	二零零六年十二月三十一日	Louis Leung & Partners
	二零零七年十二月三十一日及	CPA Limited
	二零零八年十二月三十一日	德勤華永會計師事務所
上海萬卓投資有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都西璽	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
成都西祥	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖時代置業有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖天行置業有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京德卓貿易有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
北京龍湖成恒裝飾有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶天卓投資有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
重慶龍湖成恒地產發展有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
上海龍湖物業管理有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
上海渝久實業有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
上海恒馳房地產有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
西安龍湖物業服務有限公司	二零零八年十二月三十一日	北京永拓
興龍湖置地	二零零六年十二月三十一日、	普華永道中天會計師事務
	二零零七年十二月三十一日及	所有限公司
	二零零八年十二月三十一日	

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。

## 附錄一

## 會計師報告

為編製本報告，貴公司董事已根據國際財務報告準則編製貴公司及其附屬公司於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查相關財務報表。

本報告內貴集團於有關期間的財務資料乃根據下文A部分附註1所載基準編製的相關財務報表（以便編製吾等的報告載入該文件）編製而成。吾等認為，編製本報告時不必為載入該文件而對相關財務報表進行任何調整。

編製相關財務報表及批准其刊發乃貴公司董事的責任。貴公司董事亦負責載有本報告的該文件的內容。吾等則負責按相關財務報表編製載於本報告的財務資料，以就財務資料達致獨立意見，並向閣下呈報吾等的意見。

吾等認為，根據下文A部分附註1所載的呈報基準，就本報告而言，財務資料真實公平地反映貴公司於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日；貴集團於二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的財務狀況；以及貴集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年六月三十日止六個月的綜合業績及綜合現金流量。

貴集團於截至二零零八年六月三十日止六個月的比較綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表及其附註，乃摘錄自貴集團於相同期間的綜合財務資料（「中期財務資料」），中期財務資料乃貴公司董事僅為編製本報告而編製。吾等已根據香港會計師公會發出的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱進程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會就中期財務資料發表審核意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據編製財務資料所採用符合國際財務報告準則的會計政策而編製。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### A. 財務資料

#### 綜合全面收益表

	附註	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入 .....	5	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 .....	6	13,843	113,315	132,068	58,047	344,159
投資物業公平值變動 .....		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 投資的虧損 .....		—	(131)	—	—	—
融資成本 .....	7	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)
分佔共同控制 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 .....	8	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)
本年度／期間溢利 .....	9	639,468	901,200	399,481	236,770	1,659,984
本年度／期間其他全面開支 貨幣換算產生的匯兌虧損		(1,310)	—	—	—	—
本年度／期間全面收入總額		638,158	901,200	399,481	236,770	1,659,984
以下應佔：						
貴公司權益持有人 .....		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
本年度／期間溢利		639,468	901,200	399,481	236,770	1,659,984
以下應佔：						
貴公司權益持有人 .....		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
本年度／期間全面 收入總額 .....		638,158	901,200	399,481	236,770	1,659,984
每股盈利(人民幣分)	12					
基本 .....		9.2	18.7	8.3	5.0	36.4

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 財務狀況報表

附註	貴集團			貴公司			
	於十二月三十一日			於二零零九年	於二零零八年	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	十二月三十一日	六月三十日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>非流動資產</b>							
投資物業 .....	13	2,466,926	3,634,000	3,759,100	4,320,100	—	—
物業、廠房及設備 .....	14	55,229	133,386	166,976	179,331	—	—
發展中物業 .....	15	—	—	10,701	—	—	—
預付租賃款項 .....	16	142,226	3,418,668	3,026,288	2,566,294	—	—
於聯營公司的權益 .....	17	1	1	1	1	—	—
於附屬公司的投資 .....	17A	—	—	—	—	2,875,598	2,875,598
於共同控制實體的權益 .....	18	49,066	506,095	932,468	1,232,161	—	—
可供出售投資 .....	19	8,820	8,600	8,600	8,600	—	—
信託基金投資 .....	20	14,823	—	—	—	—	—
就購入土地使用權已付的按金 .....		586,475	2,249,415	845,780	89,527	—	—
就收購附屬公司／一間附屬公司的額外權益已付的按金 .....		30,000	—	—	—	—	—
遞延稅項資產 .....	32	44,945	71,503	347,960	209,042	—	—
應收少數股東款項 .....	43(e)	—	11,153	12,490	12,423	—	—
應收貸款 .....		14,596	—	—	—	—	—
		<u>3,413,107</u>	<u>10,032,821</u>	<u>9,110,364</u>	<u>8,617,479</u>	<u>2,875,598</u>	<u>2,875,598</u>
<b>流動資產</b>							
存貨 .....	21	27,244	47,620	138,652	204,560	—	—
發展中物業 .....	15	4,740,061	8,702,421	14,880,070	16,817,943	—	—
持作出售物業 .....	22	421,603	363,516	2,582,592	902,708	—	—
應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項 .....	23	426,208	686,599	1,611,597	1,038,374	—	—
持作買賣投資 .....	24	1,148	—	—	—	—	—
信託基金投資 .....	20	—	74,863	—	—	—	—
應收關連方款項 .....	25	159,696	147,111	107,094	74,416	—	—
可收回稅項 .....		31,725	59,668	131,722	136,081	—	—
已抵押銀行存款 .....	26	138,912	187,246	605,379	353,338	—	—
銀行結餘及現金 .....	26	729,106	2,337,618	3,228,797	5,919,421	—	4
		<u>6,675,703</u>	<u>12,606,662</u>	<u>23,285,903</u>	<u>25,446,841</u>	<u>—</u>	<u>4</u>
<b>流動負債</b>							
應付賬項、已收按金及應計費用 .....	27	3,777,580	9,096,044	13,843,721	13,464,958	—	—
應付聯營公司款項 .....		1,402	—	—	—	—	—
應付附屬公司款項 .....		—	—	—	—	53	57
應付共同控制實體款項 .....	28	—	117,331	19,957	226,576	—	—
應付董事款項 .....	28	35,594	36,722	81,590	79,181	—	—
應付稅項 .....		381,029	687,968	935,528	1,214,349	—	—
銀行及其他借款							
— 一年內到期 .....	29	649,100	3,175,520	6,480,051	7,549,506	—	—
		<u>4,844,705</u>	<u>13,113,585</u>	<u>21,360,847</u>	<u>22,534,570</u>	<u>53</u>	<u>57</u>
<b>流動資產(負債)淨額 .....</b>		<u>1,830,998</u>	<u>(506,923)</u>	<u>1,925,056</u>	<u>2,912,271</u>	<u>(53)</u>	<u>(53)</u>
<b>總資產減流動負債 .....</b>		<u>5,244,105</u>	<u>9,525,898</u>	<u>11,035,420</u>	<u>11,529,750</u>	<u>2,875,545</u>	<u>2,875,545</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。

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	貴集團			貴公司		
		於十二月三十一日			於二零零九年	於二零零八年	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	十二月三十一日	六月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資本及儲備</b>							
股本 .....	30	2,125	2,125	351,668	351,668	351,668	351,668
儲備 .....		1,491,410	2,867,115	2,770,893	4,242,454	2,523,877	2,523,877
貴公司擁有人應佔權益 .....		1,493,535	2,869,240	3,122,561	4,594,122	2,875,545	2,875,545
少數股東權益 .....		996,517	1,259,228	821,673	1,025,596	—	—
<b>權益總額 .....</b>		<b>2,490,052</b>	<b>4,128,468</b>	<b>3,944,234</b>	<b>5,619,718</b>	<b>2,875,545</b>	<b>2,875,545</b>
<b>非流動負債</b>							
銀行及其他借款							
—一年後到期 .....	29	2,450,260	4,752,930	6,359,700	4,948,494	—	—
應付少數股東款項 .....	31	—	19,306	—	—	—	—
遞延稅項負債 .....	32	303,793	625,194	731,486	961,538	—	—
		2,754,053	5,397,430	7,091,186	5,910,032	—	—
		5,244,105	9,525,898	11,035,420	11,529,750	2,875,545	2,875,545

由於 貴公司於二零零七年十二月二十一日註冊成立，故並無呈列 貴公司於二零零六年十二月三十一日的財務狀況報表。於二零零七年十二月二十一日， 貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於註冊成立日期， 貴公司的初始法定股本為50,000港元，分成500,000股每股面值0.10港元的普通股，其中1股認購人股份已配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited (作為初始認購人)。同日，Codan Trust Company (Cayman) Limited將該股股份轉讓予Charm Talent International Limited，並分別向Charm Talent International Limited及Precious Full International Limited配發及發行599股及400股股份。根據股東於二零零八年五月二十七日通過的一項書面決議案， 貴公司透過增設9,999,500,000股新股將其法定股本由50,000港元增至1,000,000,000港元。

於二零零七年十二月三十一日的股本指嘉遜發展及 貴公司的股本總和。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的股本指 貴公司的股本。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔										
	股本	資本儲備	特別儲備	法定				保留溢利	總計	少數	
				盈餘儲備	匯兌儲備	購股權儲備	注資儲備			股東權益	總計
人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	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	
於二零零六年一月一日 .....	2,125	215	—	51,474	(344)	—	—	1,070,406	1,123,876	759,629	1,883,505
年內溢利 .....	—	—	—	—	—	—	—	370,969	370,969	268,499	639,468
貨幣換算產生的匯兌差額 .....	—	—	—	—	(1,310)	—	—	—	(1,310)	—	(1,310)
本年度全面收入總額 .....	—	—	—	—	(1,310)	—	—	370,969	369,659	268,499	638,158
已向少數股東支付的股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(31,611)	(31,611)
撥作儲備 .....	—	—	—	396	—	—	—	(396)	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日 .....	2,125	215	—	51,870	(1,654)	—	—	1,440,979	1,493,535	996,517	2,490,052
本年度溢利及全面收入總額 .....	—	—	—	—	—	—	—	749,990	749,990	151,210	901,200
少數股東注資 .....	—	—	—	—	—	—	43	—	43	911,225	911,268
確認按股本結算以股份 為基礎的付款 .....	—	—	—	—	—	1,000	4,000	—	5,000	—	5,000
已向少數股東支付的股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(161,440)	(161,440)
視為收購附屬公司的額外權益 .....	—	—	620,672	—	—	—	—	—	620,672	(640,727)	(20,055)
收購附屬公司的額外權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,963)	(17,963)
透過收購附屬公司收購 資產及承擔負債 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,869	25,869
出售附屬公司 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(5,995)	(5,995)
出售於附屬公司的部分權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	532	532
撥作儲備 .....	—	—	—	306	—	—	—	(306)	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日 .....	2,125	215	620,672	52,176	(1,654)	1,000	4,043	2,190,663	2,869,240	1,259,228	4,128,468
本年度溢利及全面收入總額 .....	—	—	—	—	—	—	—	331,590	331,590	67,891	399,481
少數股東注資 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,000	13,000
確認按股本結算以股份 為基礎的付款 .....	—	—	—	—	—	12,513	47,626	—	60,139	—	60,139
確認為分派的股息 .....	—	—	—	—	—	—	—	(138,408)	(138,408)	—	(138,408)
收購附屬公司的額外權益 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(518,446)	(518,446)
重組後 貴公司股本增加 .....	349,543	(349,543)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
撥作儲備 .....	—	—	—	79,137	—	—	—	(79,137)	—	—	—
於二零零八年十二月三十一日 .....	351,668	(349,328)	620,672	131,313	(1,654)	13,513	51,669	2,304,708	3,122,561	821,673	3,944,234
期間溢利及全面收入總額 .....	—	—	—	—	—	—	—	1,456,061	1,456,061	203,923	1,659,984
確認按股本結算以股份 為基礎的付款 .....	—	—	—	—	—	3,338	12,162	—	15,500	—	15,500
撥作儲備 .....	—	—	—	1,490	—	—	—	(1,490)	—	—	—
於二零零九年六月三十日 .....	351,668	(349,328)	620,672	132,803	(1,654)	16,851	63,831	3,759,279	4,594,122	1,025,596	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。

## 附錄一

## 會計師報告

	貴公司擁有人應佔										
	股本	資本儲備	特別儲備	法定				保留溢利	總計	少數	
				盈餘儲備	匯兌儲備	購股權儲備	注資儲備			股東權益	總計
人民幣千元 (附註1)	人民幣千元	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>未經審核</b>											
於二零零八年一月一日 .....	2,125	215	620,672	52,176	(1,654)	1,000	4,043	2,190,663	2,869,240	1,259,228	4,128,468
期間溢利及全面收入總額 .....	-	-	-	-	-	-	-	198,158	198,158	38,612	236,770
少數股東注資 .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,000	13,000
確認按股本結算以股份 為基礎的付款 .....	-	-	-	-	-	6,257	23,813	-	30,070	-	30,070
確認為分派的股息 .....	-	-	-	-	-	-	-	(138,408)	(138,408)	-	(138,408)
收購附屬公司的額外權益 .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(274,810)	(274,810)
重組後 貴公司股本增加 (附註1) .....	349,543	(349,543)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
撥作儲備 .....	-	-	-	49,998	-	-	-	(49,998)	-	-	-
於二零零八年六月三十日 (未經審核) .....	351,668	(349,328)	620,672	102,174	(1,654)	7,257	27,856	2,200,415	2,959,060	1,036,030	3,995,090

### 附註：

- 於二零零八年六月十一日，透過發行4,000,000,000股每股面值0.1港元的股份完成重組。詳情載於該文件「歷史、重組及集團架構」一節。貴公司所發行股份的面值與嘉遜發展的股本總額之間的差額記入股本儲備。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，嘉遜發展已向一家非全資附屬公司重慶龍湖企業拓展注入額外資本770,000,000港元，而 貴公司的最終股東吳亞軍女士及蔡奎先生亦為重慶龍湖企業拓展的少數股東。 貴集團於重慶龍湖企業拓展的股權由60%增至91.3%，而視作收購折讓人民幣620,672,000元則指所收購額外權益的應佔資產淨值超出注資金額的部分，已於注資儲備內確認為權益持有人注資。
- 根據在中國成立的若干附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須向法定盈餘儲備轉撥其除稅後溢利的5%至10%，直至儲備達到註冊資本的50%為止。轉撥須於向股東分派股息之前作出。法定盈餘儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有的經營業務或轉換為附屬公司的額外資本。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 綜合現金流量表

	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	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</b>					
除稅前溢利 .....	977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
經以下調整：					
融資成本 .....	—	20,579	61,525	33,415	41,634
撇減存貨 .....	—	—	1,094	—	—
應收關連方款項減值虧損 .....	—	3,000	—	—	—
應收貸款減值虧損 .....	—	15,471	—	—	—
其他應收款項減值虧損 .....	80	12,000	31,109	—	—
於聯營公司的投資減值虧損 .....	414	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊 .....	5,839	10,031	16,884	6,535	7,777
應收少數股東款項的					
推算利息收入 .....	—	—	(1,337)	—	—
持作買賣投資的公平值增加 .....	(126)	—	—	—	—
投資物業公平值增加 .....	(482,177)	(901,113)	(125,100)	(71,200)	(561,000)
應佔共同控制實體(溢利)虧損 .....	(602)	13,681	(63,225)	1,938	(32,570)
出售物業、廠房及設備的虧損					
(收益) .....	94	(1,281)	(77)	(233)	(7)
自一級開發項目收取的超額賠償 .....	—	—	—	—	(306,000)
出售持作買賣投資的虧損 .....	—	131	—	—	—
出售於附屬公司的部分					
權益的收益 .....	—	(23,121)	—	—	—
出售附屬公司(收益)虧損 .....	—	(10)	5,787	—	10,533
出售於共同控制實體的部分					
權益的收益 .....	—	—	(36,774)	(36,774)	—
收購附屬公司額外權益					
產生的折讓 .....	—	(41,017)	—	—	—
利息收入 .....	(9,671)	(28,942)	(33,388)	(10,077)	(23,108)
可供出售投資的股息收入 .....	—	(1,297)	(847)	—	—
持作買賣投資的股息收入 .....	(51)	(273)	—	—	—
以股份為基礎的付款開支 .....	—	5,000	60,139	30,070	15,500
<b>營運資金變動前的經營</b>					
現金流量 .....	490,845	708,120	596,469	373,337	1,698,122
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					
(增加)減少 .....	(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
應收關連方款項(增加)減少 .....	(82,206)	9,585	40,017	(73,545)	32,678
應付賬款、已收按金及應計					
費用增加(減少) .....	1,747,939	5,086,089	4,697,603	1,660,228	(297,973)
<b>經營產生(動用)的現金</b> .....	(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)
<b>經營活動所得(動用)</b>					
的現金淨額 .....	(398,921)	2,490,974	(36,692)	(1,229,191)	3,041,052

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。

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	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	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>投資活動</b>						
發展中的投資物業增加 .....		(148,641)	(173,467)	—	—	—
預付租金增加 .....		(142,226)	(3,276,442)	(2,232,949)	(1,848,145)	(35,387)
收購土地使用權所支付的按金 .....		(525,475)	(1,662,940)	(302,292)	(276,600)	(37,747)
退還收購土地使用權所支付的按金 ..		—	—	365,650	106,650	—
透過收購附屬公司收購資產						
及承擔負債／償付應付代價 .....	33	—	(633,754)	(190,664)	—	(400,789)
收購共同控制實體的						
額外權益 .....		—	(470,710)	(56,231)	(56,231)	(537,796)
已收共同控制實體的股息 .....		—	—	—	—	41,490
發展中物業增加 .....		—	—	(10,701)	—	—
少數股東的還款 .....		—	—	—	—	67
收購信託基金投資 .....		(14,823)	(60,690)	—	—	—
已抵押銀行存款(增加)減少 .....		(28,968)	(48,334)	(418,133)	59,976	252,041
購入物業、廠房及設備 .....		(11,974)	(11,555)	(27,731)	(15,882)	(2,583)
收購附屬公司的額外						
權益／償付應付代價 .....		—	(2,500)	(508,554)	(274,810)	(25,000)
收購附屬公司／附屬公司的						
額外權益所支付按金 .....		(30,000)	—	—	(200,000)	—
已收利息 .....		8,845	28,067	28,145	10,077	23,108
出售附屬公司的淨現金流入(流出) ..	36	—	13,015	(2,616)	—	56,691
出售於共同控制實體的						
部分權益所得款項 .....		—	—	196,105	196,105	—
出售附屬公司部分權益所得款項 .....		—	12,500	—	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項 .....		585	2,183	1,437	348	88
自一級發展項目收取的賠償 .....		—	—	—	—	1,000,000
可供出售投資所收取股息 .....		—	1,297	847	—	—
出售持作買賣投資所得款項 .....		—	1,017	—	—	—
出售信託基金投資所得款項 .....		—	650	80,106	—	—
持作買賣投資所收取股息 .....		51	273	—	—	—
出售可供出售投資所得款項 .....		—	220	—	—	—
<b>投資活動(動用)所得的現金淨額 .....</b>		<b>(892,626)</b>	<b>(6,281,170)</b>	<b>(3,077,581)</b>	<b>(2,298,512)</b>	<b>334,183</b>

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。

## 附錄一

## 會計師報告

附註	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	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>融資活動</b>					
償還銀行及其他貸款 .....	(639,364)	(1,071,434)	(3,680,948)	(791,000)	(3,762,345)
已付利息 .....	(134,251)	(316,614)	(812,409)	(332,852)	(366,807)
已向少數股東支付的股息 .....	(31,611)	(161,440)	—	—	—
新造銀行及其他貸款 .....	2,445,000	5,900,565	8,592,249	5,277,972	1,855,400
發行債券所得款項 .....	—	—	—	—	1,384,931
少數股東注資 .....	—	911,268	13,000	13,000	—
墊款自(退款予)聯營公司 .....	1,598	(1,402)	—	—	—
墊款自(退款予)共同控制實體 .....	—	117,331	6,406	(152,140)	206,619
墊款自(退款予)少數股東 .....	—	19,306	(19,306)	(19,059)	—
墊款自(退款予)董事 .....	23,921	1,128	(10,633)	(84,350)	235
股息 .....	—	—	(82,907)	(82,907)	(2,644)
<b>融資活動所得(動用)的現金淨額 .....</b>	<b>1,665,293</b>	<b>5,398,708</b>	<b>4,005,452</b>	<b>3,828,664</b>	<b>(684,611)</b>
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/期初的現金及現金等價物 .....	356,110	729,106	2,337,618	2,337,618	3,228,797
匯率變動的影響 .....	(750)	—	—	—	—
<b>年末/期末的現金及現金等價物 .....</b>	<b>729,106</b>	<b>2,337,618</b>	<b>3,228,797</b>	<b>2,638,579</b>	<b>5,919,421</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
銀行結餘及現金 .....	729,106	2,337,618	3,228,797	2,638,579	5,919,421

## 財務資料附註

### 1. 財務資料的編製基準

根據重組(於整頓 貴公司及龍湖投資在嘉遜發展與最終股東所控制的若干公司之間的關係後已完成)， 貴公司已於二零零八年六月十一日成為 貴集團旗下公司的控股公司。重組之後， 貴集團(包括 貴公司及其附屬公司)被視為持續經營實體。於是重組前後， 貴集團由最終股東吳亞軍和蔡奎控制。

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的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括 貴集團現時旗下公司的業績、權益變動及現金流量，其編製的前提是假設目前的集團架構於有關期間或自其各自的註冊成立／成立日期以來(以較短者為準)一直存在。

經已編製 貴集團於二零零六年及二零零七年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，以呈列 貴集團現時旗下公司於有關日期的資產及負債(前提是假設目前的集團架構於有關日期一直存在)。

財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈報，人民幣為 貴公司及其主要附屬公司的功能貨幣。

### 2. 採納國際財務報告準則

國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈一系列新訂及經修訂國際會計準則(「國際會計準則」)、國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、修訂及相關詮釋(「國際會計準則詮釋委員會」)(下文統稱為「新國際財務報告準則」)，該等新國際財務報告準則於二零零九年一月一日開始的 貴集團財政年度生效。就編製及呈報有關期間的財務資料而言， 貴集團已就有關期間貫徹採納所有該等新國際財務報告準則。

貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

國際財務報告準則(修訂本)	修訂國際財務報告第5號作為改進2008年5月國際財務報告的一部分 <sup>1</sup>
國際財務報告準則(修訂本)	改進2009年4月國際財務報告準則 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號(經修訂2008)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
國際會計準則第32號(修訂本)	供股的分類 <sup>3</sup>
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第1號(修訂本)	額外豁免首次採納者 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算的股份付款交易 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第3號(經修訂2008)	業務合併 <sup>1</sup>

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。

國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會第18號	來自客戶之資產轉讓 <sup>5</sup>

- <sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>2</sup> 該等修訂於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(如適用)或之後開始的年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效
- <sup>5</sup> 適用於二零零九年七月一日或之後的轉讓

採納國際財務報告準則第3號(經修訂2008)可能影響 貴集團收購日期為二零一零年一月一日或以後業務合併的會計方法。國際會計準則第27號(經修訂2008)將影響 貴集團於附屬公司權益變動的會計處理。貴公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋對 貴集團的業績及財務狀況不會產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃根據歷史成本法(投資物業及若干金融工具按公平值計量除外)及下文所載符合國際財務報告準則的會計政策而編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露事項。該等政策乃於整段有關期間內貫徹採用。

#### 合併基準

財務資料包括 貴公司及 貴公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘 貴公司有權力規管一家實體的財務及經營政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

本年度/期間購入或售出附屬公司業績按自有關收購生效日期起計或截至出售生效日期止(倘適用)計入綜合全面收益表內。

附屬公司的財務報表於有需要情況下作出調整，以使其會計政策與 貴集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間所有交易、結餘及收支乃於合併賬目時對銷。

於綜合附屬公司淨資產的少數股東權益與 貴集團於該等公司的權益分開呈列。淨資產的少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的金額及少數股東應佔自合併日期起計的權益變動。少數股東應佔虧損超過少數股東於附屬公司權益的部分，則分配往 貴集團的權益內予以抵銷，除非少數股東負有具約束力的責任，有能力作出額外投資以填補該等虧損，則屬例外。



## 業務合併

收購業務乃使用收購法列賬。收購成本按 貴集團為換取被收購公司的控制權而於交換日期所賦予資產的公平值、所產生或接管的負債及發行的股本工具的總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購日期的公平值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併的成本高於 貴集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部分)作初步計量。於重新評估後，倘 貴集團於被收購公司的已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益高於業務合併的成本，則該高出數額即時於損益確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

## 商譽

收購一家附屬公司所產生的商譽乃指收購成本超逾 貴集團於收購當日於相關附屬公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益的差額。商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司所產生的資本化商譽於綜合財務狀況報表內獨立呈列。

就減值測試而言，收購產生的商譽獲分配至預期將自收購協同效應中獲益的有關現金產生單位或多組現金產生單位。已獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，並當有跡象顯示單位有可能出現減值時進行減值測試。就財政年度內收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於該財政年度結束前進行減值測試。倘現金產生單位可收回金額少於該單位賬面值，則會先分配減值虧損，以調低分配予該單位的任何商譽賬面值，繼而根據單位內每項資產的賬面值按比例分配至該單位其他資產。商譽的減值虧損直接於綜合全面收益表內確認。商譽的減值虧損不會於其後期間撥回。

其後於出售一家附屬公司時，釐定出售損益款額時須計入資本化商譽之應佔金額。

### 收購附屬公司額外權益

於收購附屬公司的額外權益時，所付代價與所收購額外權益應佔的相關資產及負債之賬面值的差額於商譽內確認。

於收購附屬公司的額外權益而導致收購資產及承擔負債時，有關代價與所收購額外權益應佔相關資產及負債的賬面值之間的差額計入相關資產的賬面值或從中扣除（如適用）。

收購附屬公司額外權益所產生的折讓指所收購額外權益應佔淨資產的賬面值超出收購成本的差額，並計入綜合全面收益表。

### 收入確認

收入乃按已收或應收代價的公平值計算，乃一般業務過程中出售貨物及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項後的金額。

日常業務過程中銷售物業的收入須滿足下列標準方予確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 不再保留對物業施加如同擁有權的管理參與程度及實際控制權；
- 有關收入可以可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益很可能流入 貴集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本可以可靠地計量。

在收入確認日期前從買家所收取的訂金及分期供款，則列於財務狀況報表流動負債項下。

來自經營租賃的租金收入，於有關租賃期內按直線法確認。

物業管理及相關服務費於提供服務的有關期間確認。

其他服務收入於提供服務時確認

金融資產的利息收入乃參考尚未償還本金額採用適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入透過金融資產預期壽命準確地折現為該資產的賬面淨值的利率。

投資所得股息收入於股東收取款項的權利獲確立時確認。

### 投資物業

於初步確認時，投資物業以成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業(包括已落成及發展中)採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變動所產生盈虧於產生期間計入損益中。

在建或開發作未來投資物業用途的物業分類為發展中投資物業。倘無法可靠地釐定公平值，則發展中投資物業於公平值可以釐定或工程完工時方獲以成本計量，當時的公平值與賬面值之間的差異將在期內的損益中確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時解除確認。解除確認資產所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該項目解除確認期間計入綜合全面收益表中。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何已確認減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目的折舊乃經計及其估計剩餘價值，使用直線法於估計可使用年期內撇銷成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後繼續使用有關資產不會產生經濟利益時解除確認。解除確認資產所產生的任何盈虧(按該項目的出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計算)於該項目解除確認期間計入綜合全面收益表中。

### 預付租賃款項

預付租賃款項乃指土地使用權的預付款項，初步按成本確認及於租期內以直線法轉撥至綜合全面收益表內，惟分類或入賬列為擬持作出售的發展中物業則另當別論。

### 於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本減任何已識別減值虧損計入 貴公司的財務狀況報表中。

### 於聯營公司的權益

聯營公司為投資者可對其有重大影響，且並非附屬公司或於合營企業的權益的實體。重大影響指參與被投資公司的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法列入本財務資料內。根據權益法，於聯營公司的投資按成本就 貴集團應佔該聯營公司資產淨值的收購後變動調整，減任何已識別的減值虧損於綜合財務狀況報表列賬。當 貴集團應佔聯營公司的虧損相等於或超出其於該聯營公司的權益(包括實質上組成 貴集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益)，則 貴集團不再確認其應佔的進一步虧損。額外應佔虧損會計提撥備並確認為負債，惟僅以 貴集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付的款項為限。

當集團實體與 貴集團聯營公司進行交易時，盈虧將會撇銷，惟僅以 貴集團於相關聯營公司的權益為限。

### 於共同控制實體的權益

合營企業安排涉及成立獨立實體，而當中各經營方對該實體的經濟活動擁有共同控制權者乃列作共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債按權益會計法列入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的投資按成本就 貴集團應佔該共同控制實體的資產淨值的收購後變動作出調整，減任何已識別的減值虧損於綜合財務狀況報表列賬。當 貴集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超出其於該共同控制實體的權益(包括實質上組成 貴集團於該共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則 貴集團不再確認其應佔的進一步虧損。額外應佔虧損會計提撥備並確認為負債，惟僅以 貴集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付的款項為限。

當集團實體與 貴集團共同控制實體進行交易時，盈虧將會撇銷，惟僅以 貴集團於該共同控制實體的權益為限。

### 發展中物業

租賃土地及樓宇處於發展作生產、租賃或行政用途的過程中時，租賃土地部分歸類為預付租賃款項，並按直線法於租期攤銷。於工程進行期間，就租賃土地所作的攤銷撥備計入為發展中物業成本的一部分。不作出售用途的發展中物業以成本減任何已識別減值虧損列賬。擬持作自用或因具投資潛力而持有的發展中物業列為非流動資產。

擬持作出售的發展中物業列作流動資產(包括相關土地成本)，並按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。

### 持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地成本、產生的發展開支及已資本化的借貸成本(倘適用)。可變現淨值按當時市況釐定。

### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按加權平均法計算。

### 金融工具

當一間集團公司成為工具合約條文的訂約方，金融資產及金融負債於財務狀況報表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本(按公平值計入損益的金融資產及金融負債除外)於初步確認時加入，或從金融資產或金融負債的公平值扣除(倘適用)。就按公平值計入損益的金融資產及金融負債的收購或發行而言，直接應佔的交易成本即時於損益內確認。

### 金融資產

貴集團及 貴公司的金融資產分為三類：包括按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。所有定期買賣的金融資產於交易日確認及解除確認。定期買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產的定期資產買賣。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率是按金融資產的預計年期或(倘適用)較短期間準確折讓估計未來現金收入(包括所支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折價)之比率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產有兩個分類，包括持作買賣的金融資產及於初始確認時指定按公平值計入損益的金融資產。

倘若出現下列情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 構成 貴集團合併管理的金融工具確定組合一部分，在最近出現實際短期獲利模式；或
- 為並非指定作有效對沖工具的衍生工具。

倘若出現下列情況，金融資產(持作買賣金融資產除外)可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定對銷或大幅減少可能出現不一致的計量或確認歧異；或
- 根據 貴集團既定風險管理或投資策略管理組成一組金融資產或金融負債或兩者其中部分的金融資產，並按公平值基準評估其表現，且有關分類的資料乃按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一項或以上嵌入式衍生工具的合約其中部分，且國際會計準則第39號准許整份合併合約指定按公平值計入損益。

於初步確認後的每個報告期間截止日，按公平值計入損益的金融資產以公平值計量，其公平值變動於產生變動的期間直接於損益中確認。於損益中確認的盈虧淨值不包括金融資產所賺取的任何股息或利息。



### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生性質金融資產，於初步確認後的每個報告期間截止日，貸款及應收款項(包括應收貸款、按金、應收少數股東款項、應收賬款及其他應收款項、應收關連方款項、已抵押銀行存款及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文金融資產減值虧損的會計政策)。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

就無活躍市場報價及其公平值無法可靠計量的可供出售股本投資，須於初步確認後的每個報告期間截止日按成本減任何已識別減值虧損計量(請參閱下文金融資產減值虧損的會計政策)。

### 金融資產的減值

金融資產(按公平值計入損益者除外)會於每個報告期間截止日評定是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對約方出現重大財政困難；或
- 未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如應收賬款)而言，不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款組合出現減值的客觀證據包括 貴集團過往收款記錄、組合延遲付款(超逾信貸期)數目增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按已攤銷成本列賬的金融資產而言，當有客觀證據證明資產已減值時於損益中確認減值虧損，並按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額計算。



與所有金融資產有關的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內的賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款及其他應收款項被視為不可收回時，其會於撥備賬內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，會計入損益內。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損的金額按該項資產的賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現時市場回報率折讓的現值之間的差額計量。該減值虧損不會於其後期間撥回。

就按已攤銷成本計量的金融資產而言，如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

#### 金融負債及股本

貴集團及 貴公司所發行的金融負債及股本工具根據所訂立合約安排的內容及金融負債與股本工具的定義予以分類。

股本工具為證明於 貴集團資產的剩餘權益經扣除其所有負債後的任何合約。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息支出的方法。實際利率是可準確按金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間折讓估計未來現金付款之比率。

利息開支按實際利息基準予以確認。

#### 金融負債

金融負債(包括應付賬項及其他應付款項、應付聯營公司款項、應付附屬公司款項、應付共同控制實體款項、應付董事款項、銀行及其他借款以及應付少數股東款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 股本工具

集團公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後記錄。

### 財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具的原有或經修改條款如期付款時，發行人須支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失的合約。貴集團所發行而並不指定按公平值計入損益的財務擔保合約初步以公平值減發行財務擔保合約的直接應佔交易成本確認。於初步確認後，貴集團以(i)按照國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減按照國際會計準則第18號「收入」確認的累計攤銷(如適用)兩者中的較高者計量財務擔保合約。

### 解除確認

若從資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及貴集團已轉讓該金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及直接於權益確認的累計盈虧總和之間的差額，將於損益內確認。

倘於有關合約的特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將解除確認。已解除確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額，將於損益內確認。

### 有形資產減值虧損

貴集團於各申報期間完結時審閱其有形資產的賬面值，以釐定有關資產是否出現減值虧損跡象。若資產的可收回金額估計低於其賬面值，則資產的賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

於其後回撥減值虧損時，資產賬面值調高至其經修訂的估計可收回金額，因此增加的賬面值不會高於倘該資產往年並無確認減值虧損時釐定的賬面值。撥回的減值虧損會即時確認為收入。

## 租賃

當租賃條款的絕大部分所有權風險及回報轉移至承租人，則有關租賃被分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

### 貴集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於綜合全面收益表內確認。

### 貴集團作為承租人

根據經營租賃的應付租金於有關租賃年期按直線法於損益中扣除。已收及應收作為訂立經營租賃獎勵的利益於有關租賃年期按直線法確認為租金開支減少。

## 租賃土地及樓宇

土地及樓宇租約中的土地及樓宇部分就租賃分類而言獨立處理，除非租賃款項無法於土地與樓宇部分間可靠分配，在此情況下，整份租約整體視作融資租約處理，列作物業、廠房及設備。倘能夠可靠分配租賃款項，則土地租賃權益列作經營租約，惟按公平值模型分類及入賬列作投資物業者另當別論。

## 借貸成本

由於收購、建設或生產合資格資產而直接產生的借貸成本乃資本化作為該等資產成本的一部分。當此等資產大致上可作其擬定用途或出售時，該等借貸成本將停止資本化。某些借款在未用於合資格資產開支之暫時投資所得收入，會從資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益內確認。

## 外幣

編製每個個別集團實體的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按其功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)於交易日的匯率記錄。於每個報告期間截止日，以外幣列值的貨幣項目按報告期間截止日的匯率重新換算。按外幣的過往成本計量的非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在綜合全面收益表內確認。

就呈列財務資料而言，貴集團海外業務的資產及負債按報告期間截止日匯率換算為貴集團的呈列貨幣（即人民幣），而有關收入及開支則按年度／期間平均匯率換算，除非該年度／期間匯率出現重大波幅，在此情況下，將採用交易日的匯率。所產生匯兌差額（倘有）確認為權益的獨立部分（匯兌儲備）。有關匯兌差額於海外業務出售期間在損益內確認。

## 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項乃按本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表所報溢利，因其不包括其他年度的應課稅收入或可扣減支出項目，亦不包括永久免稅或可扣減項目。貴集團現時稅項負債按報告期間截止日前已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間的差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產則按可能出現可利用暫時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽或因初步確認（業務合併情況下除外）其他資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債確認來自投資附屬公司及聯營公司與合營企業權益的應課稅暫時差額，惟倘貴集團可控制撥回暫時差額及該暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

於每個報告期間截止日會審閱遞延稅項資產的賬面值，並於沒可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部分資產價值時作出調減。

遞延稅項按預期於負債償還或資產變現期間的適用稅率計算。遞延稅項於損益中扣除或計入損益，惟倘其與直接在權益中扣除或計入權益的項目有關時，遞延稅項亦會於權益中處理。

#### 退休福利成本

定額供款退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。倘 貴集團在國營退休福利計劃下的責任與定額供款退休福利計劃所產生者相等，則國營退休福利計劃供款視同定額供款退休福利計劃的供款予以處理。

#### 以股份為基礎的付款交易

##### 以權益方式結算及股份為基礎的付款交易

#### 向僱員提供的購股權／股份獎勵

所獲服務的公平值參照所授出購股權或股份於授出當日的公平值釐定，在歸屬期間隨權益的相應增加，以直線法列作支出。

於每個報告期間截止日， 貴集團會對預期最終歸屬的購股權或股份的估計數目進行修訂。估計變動的影響(如有)在損益中確認，並對儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認的款項將轉撥至保留溢利。

#### 政府資助

政府資助會在須與有關成本配對之期間確認為收入。有關可折舊資產的資助列作有關資產的賬面值減少，於資產的可使用年期撥至收入。有關開支項目的資助按該等開支自綜合全面收益表扣除的相同期間確認。

#### 4. 估計存在不明朗因素的主要來源

於採用附註3所述 貴集團會計政策時， 貴公司董事須就未能透過其他來源確定的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能與該等估計不盡相同。

有關估計及假設經過持續檢討。對會計估計進行修訂時，若修訂會計估計只影響到某一期間，則修訂會計估計會在該段期間確認；若修訂影響到現行修訂期間以及未來期間，則在現行修訂期間以及未來期間確認。

##### 投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法為準計算。在依賴估值報告時， 貴公司董事已自行作出判斷，並信納估值所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變 貴集團投資物業的公平值，並須對綜合全面收益表所報盈虧金額作相應調整。

##### 發展中投資物業

貴集團若干投資物業正在發展中。有鑑於過往公平值因難以覓得當時的相關可資比較案例而不能可靠計量，故 貴公司董事認為發展中投資物業的公平值不能可靠地計量。該等物業乃按成本列值減減值而公平值在能可靠地計量的情況下，任何公平值變動均會影響期間的損益。

##### 所得稅開支

誠如附註32所載，於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，為數人民幣44,945,000元、人民幣71,503,000元、人民幣347,960,000元及人民幣209,042,000元的主要有關稅項虧損、土地增值稅撥備、呆賬撥備、政府資助、集團內購買的未變現溢利及其他項目的遞延稅項資產經抵銷若干遞延稅項負債後已予確認。遞延稅項資產能否實現主要視乎未來有無足夠可供動用的未來溢利或應課稅臨時差額。 貴公司董事釐定遞延稅項資產乃根據所頒佈或實質已頒佈的稅率，以及 貴集團預期動用遞延稅項資產的未來數年所作溢利預測的最佳資料。 貴公司董事會於報告期間截止日前審閱假設及溢利預測。倘所產生的實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於確認或撥回期間於綜合全面收益表內確認。



## 土地增值稅

貴集團在中國須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國不同城市的不同稅務司法權區而有異，且 貴集團若干項目尚未與中國任何地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此， 貴集團於釐定土地增值及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。 貴集團根據管理層的最佳估計確認土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於 貴集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅開支及相關所得稅撥備構成影響。

## 5. 分部資料

貴集團根據主要經營決策人(即 貴公司董事會)為按分部配置資源及評估其業績而定期檢討的有關 貴集團組成實體的內部報告，確定其經營分部。

貴集團按其產品及服務組成業務單元，為配置資源及評估業績目的而按其向 貴集團主要經營決策人編製及呈報資料。 貴集團根據國際財務報告準則第8號編製的可申報分部可分為以下三項主要的業務：

- 物業發展：該分部發展及銷售辦公室場所、商業及住宅物業。貴集團在中國開展所有這方面的業務。
- 物業投資：該分部租賃 貴集團發展的投資物業，乃為了賺取租金收入並長期而言從物業增值中受益。貴集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及相關服務：該分部主要透過物業管理產生收入。貴集團目前在中國開展這方面的業務。

### (a) 分部業績、資產及負債

就評估分部業績及在各分部之間配置資源而言， 貴集團董事會按以下基準監督各報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產及流動資產，惟於聯營公司的權益、於共同控制實體的權益、可供出售投資、信托基金投資、遞延稅項資產、持作買賣投資、可收回稅項及其他公司資產除外。主要經營決策人評估時，計入分部資產的投資物業乃以成本列賬。分部負債包括貿易應付款項、應付票據、已收按金、物業銷售預收款以及其他應付款項，惟應付稅項、遞延稅項負債及其他公司負債除外。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

收入及支出分配至報告分部時乃根據報告分部實現的銷售收入及發生的相關支出或因報告分部應佔的資產折舊或攤銷而產生的收入及支出。分部溢利不包括 貴集團應佔其共同控制實體的業績。

用於衡量報告分部之溢利的指標為未計利息、稅項、折舊及攤銷、投資物業公平值變動及融資成本前的經調整盈利（「經調整盈利」），此處所指的利息包括投資收入，而「折舊」則包括非流動資產的減值虧損。為確定經調整盈利， 貴集團的盈利會就未具體劃撥至個別分部的項目，如董事及核數師薪酬、其他總部或公司行政開支，作進一步調整。

除了獲取有關經調整盈利的分部資料，管理層獲取了各分部的相關資訊，包括收入（包括分部間收入）、由分部直接管理的利息收入和貸款產生的融資成本、折舊及減值虧損以及分部用於經營業務的新增非流動分部資產。分部間銷售是參照同類服務對第三方售價而定價的。

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度， 貴集團已根據中國會計準則編製財務報表，主要經營決策人並無編製及審閱任何正式報告。自二零零八年一月一日起，財務報表已根據國際財務報告準則編製而正式報告則由主要經營決策人編製及審閱。

貴集團於有關期間的可申報分部資料列示如下：

	截至二零零六年十二月三十一日止年度			
	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入 .....	1,991,442	67,311	41,913	2,100,666
分部間收入 .....	—	—	—	—
報告分部收入 .....	<u>1,991,442</u>	<u>67,311</u>	<u>41,913</u>	<u>2,100,666</u>
報告分部溢利 (經調整盈利) .....	<u>518,999</u>	<u>49,004</u>	<u>2,869</u>	<u>570,872</u>
利息收入 .....	9,671	—	—	9,671
融資成本 .....	—	—	—	—
本年度折舊 .....	—	—	(5,839)	(5,839)
報告分部資產 .....	6,341,306	1,911,749	46,479	8,299,534
本年度新增非流動 分部資產 .....	—	148,641	9,422	158,063
報告分部負債 .....	2,666,158	13,831	27,861	2,707,850

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。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入 .....	3,334,339	101,734	61,967	3,498,040
分部間收入 .....	—	—	—	—
報告分部收入 .....	<u>3,334,339</u>	<u>101,734</u>	<u>61,967</u>	<u>3,498,040</u>
報告分部溢利 (經調整盈利) .....	<u>873,583</u>	<u>87,963</u>	<u>5,298</u>	<u>966,844</u>
利息收入 .....	28,942	—	—	28,942
融資成本 .....	(20,579)	—	—	(20,579)
本年度折舊 .....	—	—	(10,031)	(10,031)
報告分部資產 .....	15,470,158	2,177,710	14,375	17,662,243
本年度新增 非流動分部資產 .....	—	265,961	5,309	271,270
報告分部負債 .....	7,176,847	23,322	33,465	7,233,634

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入 .....	4,216,172	158,785	100,242	4,475,199
分部間收入 .....	—	—	16,282	16,282
報告分部收入 .....	<u>4,216,172</u>	<u>158,785</u>	<u>116,524</u>	<u>4,491,481</u>
報告分部溢利 (經調整盈利) .....	<u>637,418</u>	<u>103,214</u>	<u>17,794</u>	<u>758,426</u>
利息收入 .....	33,388	—	—	33,388
融資成本 .....	(61,525)	—	—	(61,525)
本年度折舊 .....	(15,988)	—	(896)	(16,884)
報告分部資產 .....	22,387,387	2,177,710	19,138	24,584,235
本年度新增 非流動分部資產 .....	4,355,509	—	32,322	4,387,831
報告分部負債 .....	10,962,757	44,099	57,698	11,064,554

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。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零零八年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入 .....	2,123,425	62,726	43,977	2,230,128
分部間收入 .....	—	—	7,556	7,556
報告分部收入 .....	<u>2,123,425</u>	<u>62,726</u>	<u>51,533</u>	<u>2,237,684</u>
報告分部溢利 (經調整盈利) .....	<u>443,699</u>	<u>40,384</u>	<u>8,347</u>	<u>492,430</u>
利息收入 .....	10,077	—	—	10,077
融資成本 .....	(33,415)	—	—	(33,415)
本期間折舊 .....	(6,182)	—	(353)	(6,535)
報告分部資產 .....	不適用	不適用	不適用	不適用
本期間新增 非流動分部資產 .....	3,751,527	—	17,498	3,769,025
報告分部負債 .....	不適用	不適用	不適用	不適用

截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業發展	物業投資	物業管理 及相關服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自外部客戶的收入 .....	5,718,444	86,266	71,098	5,875,808
分部間收入 .....	—	—	9,081	9,081
報告分部收入 .....	<u>5,718,444</u>	<u>86,266</u>	<u>80,179</u>	<u>5,884,889</u>
報告分部溢利 (經調整盈利) .....	<u>1,631,561</u>	<u>65,416</u>	<u>18,628</u>	<u>1,715,605</u>
利息收入 .....	23,108	—	—	23,108
融資成本 .....	(41,634)	—	—	(41,634)
本期間折舊 .....	(7,040)	—	(737)	(7,777)
報告分部資產 .....	21,498,926	2,177,710	30,947	23,707,583
本期間新增 非流動分部資產 .....	1,030,909	—	2,748	1,033,657
報告分部負債 .....	10,725,807	66,191	61,455	10,853,453

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 報告分部收入、損益、資產及負債的對賬

	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	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>					
報告分部收入 .....	2,100,666	3,498,040	4,491,481	2,237,684	5,884,889
分部間收入抵銷 .....	—	—	(16,282)	(7,556)	(9,081)
綜合營業額 .....	<u>2,100,666</u>	<u>3,498,040</u>	<u>4,475,199</u>	<u>2,230,128</u>	<u>5,875,808</u>
<b>溢利</b>					
報告分部溢利 .....	570,872	966,844	758,426	492,430	1,715,605
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
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
折舊 .....	(5,839)	(10,031)	(16,884)	(6,535)	(7,777)
未分配營運及 公司開支 .....	(84,610)	(311,700)	(319,731)	(160,126)	(58,560)
綜合除稅前溢利 .....	<u>977,045</u>	<u>1,625,281</u>	<u>680,679</u>	<u>419,663</u>	<u>2,545,363</u>
			於十二月三十一日		於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
<b>資產</b>					
報告分部資產 .....	8,299,534	17,662,243	24,584,235		23,707,583
投資物業的公平值變動 .....	555,177	1,456,290	1,581,390		2,142,390
於聯營公司的權益 .....	1	1	1		1
於共同控制實體的權益 .....	49,066	506,095	932,468		1,232,161
可供出售投資 .....	8,820	8,600	8,600		8,600
信託基金投資 .....	14,823	74,863	—		—
遞延稅項資產 .....	44,945	71,503	347,960		209,042
持作買賣投資 .....	1,148	—	—		—
可收回稅項 .....	31,725	59,668	131,722		136,081
未分配總部及公司資產 .....	1,083,571	2,800,220	4,809,891		6,628,462
綜合資產總值 .....	<u>10,088,810</u>	<u>22,639,483</u>	<u>32,396,267</u>		<u>34,064,320</u>
<b>負債</b>					
報告分部負債 .....	2,707,850	7,233,634	11,064,554		10,853,453
應付稅項 .....	381,029	687,968	935,528		1,214,349
遞延稅項負債 .....	303,793	625,194	731,486		961,538
未分配總部及公司負債 .....	4,206,086	9,964,219	15,720,465		15,415,262
綜合負債總額 .....	<u>7,598,758</u>	<u>18,511,015</u>	<u>28,452,033</u>		<u>28,444,602</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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (c) 地區資料

下表載列有關 貴集團來自外部客戶的收入的地區分佈資料。客戶的地區分佈乃基於提供服務或交付貨物的地點。

	來自外部客戶的收入				
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
重慶 .....	2,100,666	3,029,071	2,184,825	1,330,086	1,174,380
成都 .....	—	468,969	2,285,681	898,214	1,874,169
北京 .....	—	—	4,693	1,828	2,817,766
其他地區 .....	—	—	—	—	9,493
	<u>2,100,666</u>	<u>3,498,040</u>	<u>4,475,199</u>	<u>2,230,128</u>	<u>5,875,808</u>

於有關期間，概無與單一外界客戶進行交易的收入達 貴集團於各申報期間的收入10%或以上。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 6. 其他收入

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
利息收入 .....	9,671	28,942	28,145	10,077	23,108
信託基金投資的利息收入 .....	—	—	5,243	—	—
應收少數股東款項 的推算利息收入 .....	—	—	1,337	—	—
諮詢費收入 (附註1) .....	838	6,916	4,291	132	18
可供出售投資的股息收入 .....	—	1,297	847	—	—
持作買賣投資的股息收入 .....	51	273	—	—	—
自一級開發項目 收取的超額賠償 (附註2) .	—	—	—	—	306,000
持作買賣投資的 公平值變動收益 .....	126	—	—	—	—
出售物業、廠房 及設備的收益 .....	—	1,281	77	233	7
出售附屬公司的收益 .....	—	10	—	—	—
出售於附屬公司 部分權益的收益 .....	—	23,121	—	—	—
出售於共同控制實體 部分權益的收益 (附註3) .	—	—	36,774	36,774	—
收購於附屬公司額外 權益的折讓 (附註4) .....	—	41,017	—	—	—
匯兌收益淨額 .....	—	—	38,555	7,570	—
雜項收入 .....	3,157	10,458	16,799	3,261	15,026
總計 .....	13,843	113,315	132,068	58,047	344,159

#### 附註：

- 指 貴集團向北京及香港的獨立第三方提供的有關房地產開發的設計及諮詢服務。
- 截至二零零六年十二月三十一日止年度，重慶龍湖已與政府訂立聯合土地改造和開發協議並於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度支付按金人民幣185,000,000元、人民幣511,050,000元及人民幣97,950,000元（計入收購土地使用權已付按金內）。於二零零八年十二月十五日，由於該地區的發展計劃有變，重慶龍湖訂立協議終止聯合土地改造和開發。根據終止聯合土地改造和開發的協議，政府的賠償（包括 貴集團已付政府的按金）為人民幣1,100,000,000元。於二零零九年六月三十日，重慶龍湖已接獲人民幣1,000,000,000元的賠償。由於已接獲的賠償人民幣1,000,000,000元於截至二零零九年六月三十日止六個月僅符合國際會計準則第18號收入確認的規定，即「與交易相關的經濟利益可能流入實體」，故自一級開發項目收取的超額賠償已於截至二零零九年六月三十日止六個月確認。賠償的餘下部分預期將於一年內償還，並入賬至「應收賬款與其他應收款項、按金及預付款項」。
- 截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團出售於一間共同控制實體成都匯新的28.5%股權，現金代價約為人民幣196,105,000元，乃參考成都匯新應佔註冊股本釐定。出售產生收益約人民幣36,774,000元。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，重慶龍湖企業拓展向重慶龍湖注入額外資本人民幣160,000,000元，從而令重慶龍湖企業拓展的股權由95%增至98.81%，並確認人民幣25,554,000元的視作收購折讓。重慶龍湖企業拓展進一步自少數股東（ 貴公司董事的近親家族成員）以人民幣2,500,000元的代價收購其餘1.19%的股權並確認人民幣15,463,000元的收購折讓。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 7. 融資成本

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於五年內悉數償還的					
銀行及其他借款利息 .....	(134,251)	(337,193)	(814,722)	(332,852)	(366,526)
減：發展中物業的					
資本化金額 .....	134,251	316,614	753,197	299,437	324,892
	—	(20,579)	(61,525)	(33,415)	(41,634)

資本化的借貸成本均源自 貴集團的一般借款額，並為合資格資產開支的資本化而於截至二零零六年、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二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月按6.50%、6.23%、7.36%、7.44%及7.36%的比率計算。

### 8. 所得稅開支

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
中國企業所得稅：					
即期所得稅 .....	(190,537)	(282,018)	(396,746)	(137,024)	(294,361)
土地增值稅 (「土地增值稅」) .....	(98,783)	(147,220)	(55,478)	(46,147)	(219,390)
	(289,320)	(429,238)	(452,224)	(183,171)	(513,751)
遞延稅項(附註32)					
本年度 .....	(48,257)	(203,467)	171,026	278	(371,628)
稅率變動應佔 .....	—	(91,376)	—	—	—
	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)

截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，一般按33%的適用企業所得稅率(包括30%的所得稅及3%的當地所得稅)就 貴集團各公司的估計應課稅溢利計提中國企業所得稅撥備。

根據於二零零七年三月十六日頒佈的中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，境內及境外投資企業統一按25%的稅率繳納企業所得稅。採納統一稅率後，以下優惠稅率仍屬有效。

根據(財稅[2001]202)號文件，對於在西部地區註冊成立的中國外商投資企業從事受鼓勵業務(包括開發普通住宅單位)，倘其來自受鼓勵業務的年收入超過年收入總額的70%而獲主管稅務機關批准(「若干條件」)，可合資格享有15%的優惠稅率。此外，根據相關稅務



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。

## 附錄一

## 會計師報告

機關發出的批准文件，若干中國附屬公司進一步獲批准享有2年豁免3%的當地所得稅以及餘下3年減免50%的當地所得稅。因此，就 貴集團的該等附屬公司而言，於其各別年度／期間的中國企業所得稅已按各自的估計應課稅溢利的31.5%、18%、16.5%或15%的減免企業所得稅率作出撥備。

根據重慶市國家稅務局發出的(渝國稅函[2003]447)號文件，重慶龍湖企業拓展由二零零二年至二零一零年基於若干條件的適用所得稅率為15%。此外，根據重慶市國家稅務局轄下直屬稅務局發出的(北新國稅函[2005]19)號文件，重慶龍湖企業拓展於二零零五年至二零零七年享有3%的中國當地所得稅50%減免。

然而，由於重慶龍湖企業拓展於二零零七年、二零零八年及截至二零零九年六月三十日止六個月分別未能符合有關優惠稅率15%的規定，故該附屬公司已分別就截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的各自估計應課稅溢利按16.5%、31.5%、25%及25%稅率撥備企業所得稅。

根據重慶市地稅局發出的(渝地稅免[2007]416)號文件，重慶新龍湖由二零零七年至二零一零年基於若干條件的適用所得稅率為15%。

根據重慶市國家稅務局發出的(經開國稅減[2007]19)號文件，重慶嘉遜由二零零七年至二零一零年的基於若干條件適用所得稅率為15%。

根據重慶市國家稅務局發出的(經開國稅減[2007]20)號文件，重慶嘉遜由二零零七年起至二零零八年止兩年獲豁免3%中國地方所得稅，並於隨後二零零九年至二零一一年獲50%減免。因此，該附屬公司截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的企業所得稅已按估計應課稅溢利的15%作出撥備。

根據重慶市國家稅務局發出的相關文件，重慶龍湖宜恒及重慶龍湖凱安於二零零七年及於二零零八年至二零一零年基於若干條件的適用減免企業所得稅率分別為18%及15%。

根據重慶市國家稅務局發出的(經開國稅減[2008] 5)號文件，重慶融凱於二零零七年至二零一零年的適用所得稅率為15%。

土地增值稅撥備乃根據載於相關中國稅務法律及法規的規定來估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備(附帶若干可准許豁免及減免)。

由於 貴集團旗下各公司的收入既不產自亦非來自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

遞延稅項的詳情載於附註32。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

本年度／期間稅項費用與綜合全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利 .....	977,045	1,625,281	680,679	419,663	2,545,363
33%的中國企業 所得稅(二零零八年 及截至二零零九年 六月三十日 止六個月：25%) .....	(322,425)	(536,343)	(170,170)	(104,916)	(636,341)
應佔共同控制實體業績 的稅務影響 .....	199	(4,515)	15,806	(484)	8,143
就稅項而言不可扣除開支 的稅務影響(附註1) .....	(7,371)	(47,921)	(50,835)	(30,026)	(13,899)
就稅項而言毋須課稅收入 的稅務影響(附註2) .....	388	18,851	9,730	4,006	250
適用稅率變動導致的期初 遞延稅項結餘變動 .....	—	(91,376)	—	—	—
土地增值稅 .....	(98,783)	(147,220)	(55,478)	(46,147)	(219,390)
土地增值稅的影響 .....	32,598	48,676	13,869	11,537	54,847
未確認稅項虧損的影響 .....	(1)	(1,216)	(3,974)	(832)	(686)
動用先前未確認 的稅項虧損 .....	—	—	129	—	—
動用先前未確認的 可扣減暫時差額 .....	—	—	11,748	6,358	—
稅項豁免對中國附屬 公司獲授的優惠 稅率的稅務影響 .....	58,198	36,072	(376)	880	11,956
其他司法權區經營的 附屬公司不同 稅率的影響 .....	(380)	911	(6,760)	(3,851)	(4,248)
待分派保留溢利 的預扣稅(附註3) .....	—	—	(44,887)	(19,418)	(86,011)
本年度／期間 稅項費用 .....	(337,577)	(724,081)	(281,198)	(182,893)	(885,379)

附註：

1. 該等金額主要包括嘉遜發展不可扣減企業開支及若干附屬公司開支超出相關稅務法規規定的可扣減限額的稅務影響。
2. 截至二零零七年十二月三十一日止年度的金額主要包括因嘉遜發展出售附屬公司部分權益而獲得收益所產生的無需課稅收入及收購附屬公司額外權益的折讓的稅務影響。
3. 根據於二零零八年一月一日生效的(國稅函[2008] 112)號文件，稅率為10%的中國預扣所得稅適用於應付「非居駐」(其在中國並無設立機構或營運地點)投資者的股息。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%股息預扣稅稅率應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二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及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，而其可用作向嘉遜發展進行分派。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 9. 本年度／期間溢利

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經扣除(計入)下列各項後 的本年度／期間溢利：					
核數師酬金 .....	548	533	3,000	545	1,708
計入銷售成本的物業 存貨成本 .....	1,339,369	2,250,570	3,239,602	1,519,648	3,973,155
計入銷售成本的 物業存貨撇減 .....	—	—	1,094	—	—
物業、廠房及 設備折舊 .....	5,839	10,031	16,884	6,535	7,777
出售物業、廠房及 設備(收益)虧損 .....	94	(1,281)	(77)	(233)	(7)
出售附屬公司虧損 .....	—	—	5,787	—	10,533
應收一關連方款項的 減值虧損 .....	—	3,000	—	—	—
應收貸款減值虧損 .....	—	15,471	—	—	—
其他應收款項 減值虧損 .....	80	12,000	31,109	—	—
經營租賃的租金 .....	1,141	2,957	9,100	4,256	3,705
員工成本					
董事薪酬(包括以權益 方式結算及股份為基礎 的付款)(附註10) .....	6,439	16,560	20,902	9,461	7,706
其他員工成本 .....					
員工成本(不包括 退休福利成本) .....	89,883	255,173	375,607	121,421	125,905
退休福利成本 .....	3,984	6,711	28,260	4,736	8,107
以權益方式結算及 股份為基礎的 付款(附註42) .....	—	4,230	50,897	25,448	12,628
總員工成本 .....	100,306	282,674	475,666	161,066	154,346
減：發展中物業的 資本化金額 .....	(24,157)	(44,384)	(151,921)	(62,038)	(53,913)
	76,149	238,290	323,745	99,028	100,433
投資物業總租金收入 .....	67,311	101,734	158,785	62,726	86,266
減：產生租金收入 的直接開支 .....	(18,307)	(13,771)	55,571	(22,342)	(20,850)
	49,004	87,963	103,214	40,384	65,416
分佔共同控制實體稅項 (包括分佔共同控制 實體溢利) .....	284	(2,381)	20,722	(629)	12,113

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 10. 董事及僱員薪酬

#### 董事薪酬

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
董事袍金 .....	—	—	—	—	—
非執行董事及獨立非執行 董事的其他薪酬 .....	—	—	—	—	—
執行董事的其他薪酬					
— 基本薪金及津貼 .....	5,942	9,027	9,558	4,791	4,771
— 花紅 (附註) .....	300	6,470	2,000	—	—
— 退休福利供款 .....	197	293	102	48	63
— 以權益方式結算及股份 為基礎的付款 .....	—	770	9,242	4,622	2,872
	<u>6,439</u>	<u>16,560</u>	<u>20,902</u>	<u>9,461</u>	<u>7,706</u>

附註：表現相關獎勵付款乃按 貴集團有關期間的溢利百分比釐定。

	董事 袍金	基本薪金 及津貼	花紅	退休福利 供款	以權益方式 結算及股份 為基礎 的付款	總計
					人民幣千元	
截至二零零六年十二月 三十一日止年度						
董事姓名						
吳亞軍 .....	—	1,799	—	85	—	1,884
蔡奎 .....	—	1,550	—	73	—	1,623
林鉅昌 .....	—	1,093	—	39	—	1,132
房晟陶 .....	—	1,500	300	—	—	1,800
	<u>—</u>	<u>5,942</u>	<u>300</u>	<u>197</u>	<u>—</u>	<u>6,439</u>
截至二零零七年十二月 三十一日止年度						
董事姓名						
吳亞軍 .....	—	2,713	—	97	—	2,810
蔡奎 .....	—	2,160	—	97	—	2,257
林鉅昌 .....	—	2,319	—	80	450	2,849
房晟陶 .....	—	1,835	6,470	19	320	8,644
	<u>—</u>	<u>9,027</u>	<u>6,470</u>	<u>293</u>	<u>770</u>	<u>16,560</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。

## 附錄一

## 會計師報告

	董事袍金	基本薪金及津貼	花紅	退休福利供款	以權益方式結算及股份為基礎的付款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
<b>董事姓名</b>						
吳亞軍 .....	—	3,015	600	29	—	3,644
蔡奎 .....	—	2,412	600	10	—	3,022
林鉅昌 .....	—	2,197	300	11	5,140	7,648
房晟陶 .....	—	1,934	500	52	4,102	6,588
	—	9,558	2,000	102	9,242	20,902
截至二零零八年六月三十日止六個月 (未經審核)						
<b>董事姓名</b>						
吳亞軍 .....	—	1,507	—	14	—	1,521
蔡奎 .....	—	1,206	—	4	—	1,210
林鉅昌 .....	—	1,110	—	5	2,571	3,686
房晟陶 .....	—	968	—	25	2,051	3,044
	—	4,791	—	48	4,622	9,461
截至二零零九年六月三十日止六個月						
<b>董事姓名</b>						
吳亞軍 .....	—	1,507	—	15	—	1,522
蔡奎 .....	—	1,207	—	15	—	1,222
林鉅昌 .....	—	1,090	—	5	1,829	2,924
房晟陶 .....	—	967	—	28	1,043	2,038
	—	4,771	—	63	2,872	7,706

### 五名最高薪酬人士

五名最高薪酬人士包括截至二零零六年十二月三十一日止年度的三名董事、截至二零零七年十二月三十一日止年度的一名董事、截至二零零八年十二月三十一日止年度的二名董事、截至二零零八年六月三十日止六個月的四名董事以及截至二零零九年六月三十日止六個月的四名董事。截至二零零六年十二月三十一日止年度的其餘兩名最高薪酬人士、截至二零零七年十二月三十一日止年度的其餘四名最高薪酬人士、截至二零零八年十二月三十一日止年度的三名最高薪酬人士、截至二零零八年六月三十

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。

## 附錄一

## 會計師報告

日止六個月的一名最高薪酬人士及截至二零零九年六月三十日止六個月的一名最高薪酬人士的薪酬如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
僱員					
—基本薪金及津貼	2,063	6,162	5,478	967	967
—花紅 .....	400	27,000	2,300	—	—
—退休福利供款 .....	147	326	156	25	28
—以權益方式結算 及股份為基礎 的付款 .....	—	1,298	11,682	1,947	1,177
	<u>2,610</u>	<u>34,786</u>	<u>19,616</u>	<u>2,939</u>	<u>2,172</u>

於有關期間，貴集團並無支付 貴公司的董事或五名最高薪酬人士任何薪酬作為鼓勵加入或加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。於有關期間，概無 貴公司的董事放棄任何薪酬。

董事數目按薪酬組別歸類如下：

	董事數目				
	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
	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
無至人民幣					
1,000,000元 .....	1	—	—	—	—
人民幣1,000,001元至 人民幣1,500,000元 .....	—	—	—	—	—
人民幣2,000,001元至 人民幣2,500,000元 .....	1	—	—	—	1
人民幣2,500,001元至 人民幣3,000,000元 .....	—	1	1	1	—
人民幣3,000,001元 或以上 .....	—	3	2	—	—
	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

### 11. 股息

截至二零零八年六月三十日止六個月及截至二零零八年十二月三十一日止年度，嘉遜發展分別向最終股東吳亞軍及蔡奎宣付股息人民幣138,408,000元。已分別於截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月支付人民幣65,882,000元及人民幣2,644,000元。 貴公司董事聲明，餘下結餘將於上市前支付

截至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二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月， 貴公司概無派付或宣派股息。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 12. 每股盈利－基本

貴公司擁有人應佔每股基本盈利的計算乃基於以下數據：

	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	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>盈利</b>					
就每股基本盈利					
而言的盈利( 貴公司					
擁有人應佔本年度／					
期間溢利) .....					
	370,969	749,990	331,590	198,158	1,456,061
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	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
	千股	千股	千股	千股	千股
<b>股份數目</b>					
就每股基本					
盈利而言的普通股					
加權平均數 .....					
	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於有關期間，每股基本盈利乃基於已發行4,000,000,000股股份計算，並假設於二零零六年一月一日重組完成時 貴公司已發行該等股份。

由於 貴公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度並無任何潛在普通股，故概無就該等年度呈列每股攤薄盈利。

並無就以股份為基礎的付款交易計算截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利，原因為董事認為並無有關股份市價的可靠資料，故該等計算方式及披露並無意義。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 13. 投資物業

	已 完成	發展中	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年一月一日 .....	1,728,000	108,108	1,836,108
添置 .....	—	148,641	148,641
轉讓 .....	126,823	(126,823)	—
於綜合全面收益表確認 的公平值變動 .....	482,177	—	482,177
於二零零六年十二月三十一日 .....	2,337,000	129,926	2,466,926
添置 .....	—	173,467	173,467
轉撥自持作銷售物業 (附註15) .....	92,494	—	92,494
轉讓 .....	303,393	(303,393)	—
於綜合全面收益表確認 的公平值變動 .....	901,113	—	901,113
於二零零七年十二月三十一日 .....	3,634,000	—	3,634,000
於綜合全面收益表確認 的公平值變動 .....	125,100	—	125,100
於二零零八年十二月三十一日 .....	3,759,100	—	3,759,100
於綜合全面收益表確認 的公平值變動 .....	561,000	—	561,000
於二零零九年六月三十日 .....	4,320,100	—	4,320,100

投資物業均位於中國，屬中期租賃。所有已竣工投資物業均根據經營租賃租出。

貴集團已竣工投資物業於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的公平值乃基於由與 貴集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」，其於相關地點類似物業的估值上擁有適當資格及新近經驗）於該等日期進行的估值編製，第一太平戴維斯的地址為香港中環交易廣場第2座23樓。估值乃採用直接比較法及參考相關市場上可供比較的銷售交易，並在適當時將現有租約所得租金收入淨額資本化計算，並已考慮有關物業租金收入的復歸潛力。

貴集團已得出結論，認為其發展中投資物業的公平值不能合理計量，故 貴集團的發展中投資物業仍按成本計量，直至公平值可被釐定或建築已完成時為止。

貴集團用作賺取租金或資本增值用途的所有租賃土地及樓宇的物業權益以公平值模式計量並入賬列作投資物業。

貴集團於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日已分別抵押約人民幣1,978,681,000元、人民幣2,036,139,000元、人民幣2,945,732,000元及人民幣3,725,518,000元的投資物業，以擔保 貴集團獲授的一般銀行融資。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 14. 物業、廠房及設備

	樓宇	機動車輛	設備及家具	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>成本</b>				
於二零零六年一月一日 .....	50,682	9,367	3,106	63,155
添置 .....	—	9,246	2,728	11,974
出售 .....	(1,174)	(1,228)	(150)	(2,552)
於二零零六年十二月三十一日 .....	49,508	17,385	5,684	72,577
添置 .....	—	6,004	5,551	11,555
轉撥自發展中物業 .....	77,535	—	—	77,535
出售 .....	(1,035)	(448)	(126)	(1,609)
於二零零七年十二月三十一日 .....	126,008	22,941	11,109	160,058
添置 .....	2,186	12,357	13,188	27,731
轉撥自發展中物業 .....	24,115	—	—	24,115
出售 .....	—	(3,202)	(709)	(3,911)
出售一家附屬公司 .....	—	—	(13)	(13)
於二零零八年十二月三十一日 .....	152,309	32,096	23,575	207,980
添置 .....	—	159	2,424	2,583
收購附屬公司 .....	—	—	39	39
轉撥自發展中物業 .....	17,591	—	—	17,591
出售 .....	—	—	(425)	(425)
於二零零九年六月三十日 .....	169,900	32,255	25,613	227,768
<b>累計折舊</b>				
於二零零六年一月一日 .....	6,767	5,207	1,408	13,382
本年度扣除 .....	2,379	2,358	1,102	5,839
出售時抵銷 .....	(609)	(1,162)	(102)	(1,873)
於二零零六年十二月三十一日 .....	8,537	6,403	2,408	17,348
本年度扣除 .....	4,936	3,031	2,064	10,031
出售時抵銷 .....	(201)	(405)	(101)	(707)
於二零零七年十二月三十一日 .....	13,272	9,029	4,371	26,672
本年度扣除 .....	6,920	5,176	4,788	16,884
出售時抵銷 .....	—	(2,215)	(336)	(2,551)
出售附屬公司 .....	—	—	(1)	(1)
於二零零八年十二月三十一日 .....	20,192	11,990	8,822	41,004
本年度扣除 .....	1,144	2,520	4,113	7,777
出售時抵銷 .....	—	—	(344)	(344)
於二零零九年六月三十日 .....	21,336	14,510	12,591	48,437
<b>賬面值</b>				
於二零零六年十二月三十一日 .....	40,971	10,982	3,276	55,229
於二零零七年十二月三十一日 .....	112,736	13,912	6,738	133,386
於二零零八年十二月三十一日 .....	132,117	20,106	14,753	166,976
於二零零九年六月三十日 .....	148,564	17,745	13,022	179,331

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。

## 附錄一

## 會計師報告

上述物業、廠房及設備項目在計及按以下年率計算的其估計剩餘價值後以直線方法折舊：

樓宇	按估計可使用年期20年或租期，以較短者為佳
機動車輛	20%
設備及家具	33%

樓宇所在土地均位於中國，屬中期租賃持有。

貴集團於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日概無已抵押物業、廠房及設備。

### 15. 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>成本</b>				
本年度／期間初 .....	2,124,845	4,740,061	8,702,421	14,890,771
添置 .....	4,031,663	5,488,799	8,400,488	3,447,019
透過收購附屬公司添置 .....	—	841,481	231,782	826,203
出售 .....	—	—	—	(931)
出售一家附屬公司 .....	—	—	(858,990)	(18,112)
轉撥自預付租賃款項 .....	—	—	3,604,037	223,674
轉撥自就收購土地				
使用權所支付的按金 .....	—	—	100,000	—
轉撥至持作銷售物業 .....	(1,416,447)	(2,197,891)	(5,264,852)	(2,533,090)
轉撥至物業、廠房及設備 .....	—	(77,535)	(24,115)	(17,591)
轉撥至持作銷售物業及				
繼而轉撥至投資物業 .....	—	(92,494)	—	—
本年度／期間末 .....	<u>4,740,061</u>	<u>8,702,421</u>	<u>14,890,771</u>	<u>16,817,943</u>

發展中物業均位於中國，屬中期租賃並就呈報分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動 .....	4,740,061	8,702,421	14,880,070	16,817,943
非流動 .....	—	—	10,701	—
	<u>4,740,061</u>	<u>8,702,421</u>	<u>14,890,771</u>	<u>16,817,943</u>

流動部分及非流動部分分別指持作銷售物業及發展中自用物業。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，計入發展中物業分類為流動資產的賬面值分別為人民幣3,064,000,000元、人民幣4,322,000,000元、人民幣7,362,000,000元及人民幣6,553,000,000元，該等賬面值指預期自各個報告期末起逾十二個月後完工及可供銷售的物業的賬面值。

貴集團於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日已分別抵押約人民幣650,426,000元、人民幣3,426,790,000元、人民幣8,793,468,000元及人民幣8,112,772,000元的發展中物業，以擔保 貴集團獲授的一般銀行融資。

於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度的政府補助金為人民幣84,480,000元及人民幣60,346,000元，而於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日為人民幣零元，均已計入發展中物業。

### 16. 預付租賃款項

預付租賃款項的賬面值指在中國持有的土地使用權並分析如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
中期 .....	—	186,509	458,217	187,450
長期 .....	142,226	3,232,159	2,568,071	2,378,844
非流動 .....	142,226	3,418,668	3,026,288	2,566,294

貴集團預付租賃款項指為在中國取得40年至70年不等的租期的土地使用權的支付款項。於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日， 貴集團尚未就約人民幣142,226,000元、人民幣2,005,931,000元、人民幣1,348,406,000元及人民幣1,379,442,000的土地使用權自相關機構取得權證。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日， 貴集團已分別抵押約為人民幣142,226,000元、人民幣零元、人民幣554,567,000元及人民幣813,319,000元的土地使用權以擔保 貴集團獲授的一般銀行融資。

### 17. 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資成本(未上市) .....	415	415	415	415
減：已確認減值虧損 .....	(414)	(414)	(414)	(414)
	1	1	1	1

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 17A. 投資於附屬公司

	貴公司			於二零零九年 六月三十日 人民幣千元
	於十二月三十一日			
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	
未上市股份(按成本值) .....	—	—	2,875,598	2,875,598

### 18. 於共同控制實體的權益

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日 人民幣千元
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	
	投資成本(按成本值) .....	48,618	519,328	
應佔收購後溢利(虧損) .....	448	(13,233)	49,992	78,855
	<u>49,066</u>	<u>506,095</u>	<u>932,468</u>	<u>1,232,161</u>

於二零零六年十二月三十一日興龍湖置地已作為共同控制實體列賬，而根據貴公司董事意見，貴集團有能力對該公司的財務及營運政策行使共同控制權。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團向成都嘉南、成都拓盛、成都景匯、成都匯新及興龍湖置地注資合共人民幣470,710,000元。由於貴公司董事認為貴集團有能力對該等公司的財務及營運政策行使共同控制權，故該等公司入賬列作共同控制實體。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團出售其於成都匯新的28.5%股權。貴集團的權益因此由57.8%減至29.3%。有關詳情於附註6披露。由於根據成都匯新的組織章程大綱及細則，合營伙伴仍有訂約協定共同控制成都匯新的財務及經營政策，故成都匯新仍入賬列作共同控制實體。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團向上海恒睿注入人民幣317,800,000元作為注資(相當於上海恒睿的18.3%實際權益)，其中人民幣261,569,000元的注資乃使用上一期間就收購土地使用權支付的按金注入。

於二零零八年十月二十三日，貴集團透過出售全資附屬公司COF V出售兩家全資附屬公司成都西璽及成都西祥的70%權益。於出售完成後，成都西璽及成都西祥成為貴集團的共同控制實體(請參閱附註36)。

截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團以約人民幣537,796,000元的代價收購上海恒睿的27.4%實際股權，貴集團的權益因此由18.3%增至45.7%。由於根據上海恒睿的組織章程大綱及細則，合營夥伴仍有訂約協定共同控制上海恒睿的財務及經營政策，故上海恒睿仍入賬列作共同控制實體。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

以權益會計法列賬的 貴集團共同控制實體的財務資料概要載列如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產 .....	286	5,510	13,706	18,123
流動資產 .....	381,224	3,731,103	7,470,298	7,188,442
流動負債 .....	(283,379)	(1,133,012)	(1,650,474)	(2,357,406)
非流動負債 .....	—	(120,000)	(620,000)	(713,558)
收入 .....	7,815	1,318	678,346	679,033
開支 .....	(6,611)	(28,476)	(134,832)	(71,093)

### 19. 可供出售投資

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非上市權益證券(以成本) .....	8,820	8,600	8,600	8,600

上述非上市權益投資指於在中國成立的私營實體發行的非上市權益證券的投資。由於該等投資的合理公平值估計範圍甚大， 貴公司董事認為不能合理計量其公平值，故其於各個報告期間末以成本減減值計量。

### 20. 信託基金投資

該投資指 貴集團於公開市場購買的信託基金單位投資。該投資提供每年5.5%及每年支付的年回報率，並已於二零零八年十二月到期。 貴公司董事認為按攤銷成本計值的信託投資基金投資的賬面值與其公平值相若。

### 21. 存貨

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
建築材料 .....	27,016	47,364	138,163	204,316
消費品及其他 .....	228	256	489	244
	27,244	47,620	138,652	204,560

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 22. 持作出售物業

貴集團的持作出售物業位於中國。所有持作出售物業均以成本列賬。

貴集團已於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日分別抵押約人民幣279,740,000元、人民幣43,190,000元、人民幣9,713,000元及人民幣12,031,000元的持作出售物業，以擔保貴集團獲授的一般銀行融資。

### 23. 應收賬項及其他應收款項、按金及預付款項

貿易應收款項主要產生自銷售物業。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議條款支付，通常自協議之日起45日內支付。預售合約代價將在物業交付予購買人之前悉數收到。

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	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
供應商墊款 .....	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
	<u>426,208</u>	<u>686,599</u>	<u>1,611,597</u>	<u>1,038,374</u>

以下為於各個報告期末，貿易應收款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
60日內 .....	29,682	33,495	35,693	27,157
61至180日 .....	—	594	4,389	—
181至365日 .....	1,827	842	1,435	4,664
1至2年 .....	7,186	—	479	—
	<u>38,695</u>	<u>34,931</u>	<u>41,996</u>	<u>31,821</u>

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貿易應收款項的77%、96%、85%及85%分別既無過期亦無減值，且信貸質素令人滿意。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日計入貴集團應收賬款結餘乃賬面值分別約人民幣9,013,000元、人民幣1,436,000元、人民幣6,303,000元及人民幣4,664,000元的貿易應收款項，其已於本報告期末過期，而由於貴集團保留於各報告期末日期售予該等客戶物業的業權，故貴集團並無作出撥備。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

於釐定貿易應收款項是否可收回時，貴集團考慮由授予信貸日至報告期末貿易應收款項信貸質量的任何變動。由於客戶基礎龐大及無關連，故信貸風險集中程度有限。

### 其他應收款項的呆賬撥備變動

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘 .....	1,377	1,457	13,457	44,566
已確認減值虧損 .....	80	12,000	31,109	—
年／期末結餘 .....	<u>1,457</u>	<u>13,457</u>	<u>44,566</u>	<u>44,566</u>

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，其他應收款項主要包括臨時付款及已付但於到期日退還的各項項目相關按金，已分別減值約人民幣1,457,000元、人民幣13,457,000元、人民幣44,566,000元及人民幣44,566,000元，原因為對手方正面臨嚴重的財困且貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。餘下結餘尚未逾期。

## 24. 持作買賣投資

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的上市權益投資， 以公平值列示 .....	<u>1,148</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述投資的公平值乃基於在相關交易所可供查閱的活躍市場買入價而釐定。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 25. 應收關連方款項

應收關連方款項的詳情如下：

	最高未償付結餘								
	於二零零六年 一月一日	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日	截至十二月三十一日止年度			截至二零零九年 六月三十日 止六個月
		二零零六年	二零零七年	二零零八年		二零零六年	二零零七年	二零零八年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
應收附屬公司									
少數股東款項：									
何天濤 .....	3,000	3,000	-	-	-	3,000	3,000	-	-
北京東方苑藝 園林綠化工程 有限公司(「北京 東方苑藝」) .....	12,000	12,000	-	-	-	12,000	12,000	-	-
重慶旭科投資 有限公司 .....	-	-	-	-	50,000	-	-	-	50,000
應收共同									
控制實體款項：									
興龍湖置地 .....	62,490	144,696	147,111	-	5,678	144,696	147,111	147,111	5,678
成都滙新 .....	-	-	-	5,712	6,093	-	-	5,712	6,093
成都嘉南 .....	-	-	-	2,329	2,329	-	-	2,329	2,329
成都景滙 .....	-	-	-	5,032	5,032	-	-	5,032	5,032
成都拓盛 .....	-	-	-	5,284	5,284	-	-	5,284	5,284
成都西璽 .....	-	-	-	50,329	-	-	-	50,329	50,329
成都西祥 .....	-	-	-	38,408	-	-	-	38,408	38,408
	<u>77,490</u>	<u>159,696</u>	<u>147,111</u>	<u>107,094</u>	<u>74,416</u>				

應收附屬公司少數股東結餘為無抵押及免息。應收何天濤的款項已於二零零七年內悉數減值，而北京東方苑藝於二零零七年六月將其權益出售予獨立第三方後，不再為附屬公司少數股東，而結餘轉為其他應收款項。應收共同控制實體結餘為無抵押及免息，惟應收興龍湖置地的款項自二零零七年一月一日起以7.2%的年利率計息及須按要求償還。

貴公司董事聲明，附屬公司少數股東結餘將於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司●●(「●」)前清償。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 26. 已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

已抵押銀行存款以人民幣及港元計值，指抵押予銀行的存款，以擔保 貴集團獲授的銀行融資或限於作物業銷售按揭。於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，存款的每年固定利率分別為0.81%、0.72%、0.72%及0.36%。

銀行結餘及現金包括 貴集團持有的現金及原到期期限為三個月或以下的活期存款。銀行結餘附有現時存款利率。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行結餘及現金的貨幣分析：				
－以人民幣計值 .....	728,530	1,927,508	2,896,604	5,741,573
－以港元計值（「港元」） .....	500	367,423	233,474	111,653
－以美元計值 .....	76	42,687	98,719	66,195
	<u>729,106</u>	<u>2,337,618</u>	<u>3,228,797</u>	<u>5,919,421</u>

### 27. 應付賬款、已收按金及應計費用

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建設項目應付貿易款項及				
應計開支 .....	320,089	389,002	1,453,839	1,526,892
應付票據 .....	434,890	474,946	282,789	62,386
已收及物業銷售預收按金 .....	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
	<u>3,777,580</u>	<u>9,096,044</u>	<u>13,843,721</u>	<u>13,464,958</u>

貿易應付款項及應計建築開支包括建築費用及其他項目相關開支，乃根據 貴集團計量的項目進度支付。 貴集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期限內償還。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

以下為於報告期末，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
60日內 .....	471,123	574,955	1,491,136	1,477,528
61至180日內 .....	250,769	266,249	205,148	61,054
181至365日內 .....	14,131	12,131	23,882	26,236
1至2年 .....	16,007	8,580	11,354	19,555
2至3年 .....	1,907	1,993	5,108	3,664
超過3年 .....	1,042	40	—	1,241
	<u>754,979</u>	<u>863,948</u>	<u>1,736,628</u>	<u>1,589,278</u>

### 28. 應付共同控制實體／董事款項

該款項以人民幣計值，為無抵押、免息及須按要求償還。 貴公司董事聲明，應付予董事款項將於●前清償。

### 29. 銀行及其他借款

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
銀行借款，有抵押 .....	2,383,600	5,567,790	10,448,051	9,456,706
銀行借款，無抵押 .....	410,000	2,054,900	2,312,700	1,567,100
其他借款，有抵押(附註) .....	305,760	305,760	—	—
其他借款，無抵押 .....	—	—	7,900	89,000
債券，有抵押 .....	—	—	—	1,385,194
	<u>3,099,360</u>	<u>7,928,450</u>	<u>12,839,751</u>	<u>12,498,000</u>

附註：

於二零零五年十月， 貴集團與一家信託基金公司訂立一項注資協議，據此，一間附屬公司經擴大註冊資本的49%權益以人民幣305,760,000元的現金代價轉讓予該信託基金公司。

於二零零五年十二月， 貴集團就上述注資協議與該信託基金公司訂立一項補充協議，據此， 貴集團同意購回而該信託基金公司同意於三年期末以現金代價合共人民幣365,383,000元出售該附屬公司49%的權益。因此，於本財務資料中，注資被視為 貴集團獲授的一項貸款而非該信託基金公司的股本投資。

該貸款按年利率6.5%計息，須於二零零五年十二月二十六日至二零零八年十二月二十五日期間內分四期償還。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年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，補充協議所載分別約為人民幣19,874,000元、人民幣19,874,000元、人民幣19,874,000元及人民幣9,937,000元的利息，已在發展中物業中資本化。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

借款須於以下期限內償還：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求 .....	649,100	3,175,520	6,480,051	7,549,506
多於一年，但不超過兩年 .....	2,450,260	3,807,930	5,279,700	2,069,700
多於兩年，但不超過三年 .....	—	945,000	1,080,000	1,493,600
多於三年，但不超過五年 .....	—	—	—	—
超過五年 .....	—	—	—	1,385,194
	<u>3,099,360</u>	<u>7,928,450</u>	<u>12,839,751</u>	<u>12,498,000</u>
減：流動負債下一年內 到期款項 .....	(694,100)	(3,175,520)	(6,480,051)	(7,549,506)
一年後到期款項 .....	<u>2,450,260</u>	<u>4,752,930</u>	<u>6,359,700</u>	<u>4,948,494</u>
	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款的貨幣分析：				
— 以人民幣計值 .....	3,099,360	7,085,690	10,884,550	11,424,594
— 以港元計值 .....	—	842,760	1,955,201	1,073,406
	<u>3,099,360</u>	<u>7,928,450</u>	<u>12,839,751</u>	<u>12,498,000</u>

於報告期末的若干銀行及其他貸款以載於附註38的抵押資產所擔保。

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的借款分別包括年利率介乎5.49%至7%、6.50%至6.75%、6.75%至7.47%及5.31%的定息借款約人民幣1,472,260,000元、人民幣797,760,000元、人民幣279,000,000元及人民幣99,000,000元，因此 貴集團承受公平值利率風險。於二零零六年、二零零七年、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餘借款為浮息借款，根據中國人民銀行或香港銀行同業拆息所報利率加溢價釐定，實際年利率介乎5.49%至6.30%、5.47%至7.56%、5.20%至10.71%及5.40%至9.22%，因此 貴集團承受現金流量利率風險。

於二零零七年九月二十一日， 貴集團訂立一項新造銀行貸款協議以取得為數2,518,000,000港元的新造銀行貸款。於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分別動用總金額900,000,000港元（相等於人民幣842,760,000元）、2,517,980,000港元（約人民幣2,261,977,000元）及1,217,980,000港元（約人民幣1,073,406,000元）。銀行貸款以市場利率計息，將於(a)自融資協議之日後二十四個月之日及(b)緊隨 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司開始交易之日的付息日兩者中的較早者償還，因此，該等銀行貸款列為流動負債。

於二零零九年五月五日， 貴集團發行本金額為人民幣1,400,000,000元及將於二零一六年五月五日悉數償還的債券（可提早贖回）。債券於首五年按每年6.7%的固定息率計息，

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。

須每半年支付及 貴集團可選擇自二零一四年五月五日起一次性上調最多100個基點(包括該點)。於二零一四年四月二十五日，貴集團將選擇調高利率或維持利率為6.7%而釐定利率。債券持有人屆時可選擇按面值贖回全部或部分債券。該等債券部分(人民幣1,100,000,000元)於上海證券交易所上市及買賣。債券以 貴集團的若干物業及土地使用權擔保。

管理層估計，債券於二零零九年六月三十日的公平值約為人民幣1,461,600,000元。公平值乃參考債券的市場報價計算。

### 30. 股本

就編製財務資料而言，於二零零六年十二月三十一日的股本指 貴公司於重組後收購嘉遜發展的股本。

於二零零七年十二月二十一日， 貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。於註冊成立之日， 貴公司的最初法定股本為50,000港元，分為500,000股每股面值0.10港元的普通股，其中1股認購人股份乃配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited(作為最初認購人)。同日，1股股份由Codan Trust Company (Cayman) Limited轉讓予Charm Talent International Limited(「Charm Talent」)，而599股及400股股份則分別配發及發行予Charm Talent及Precious Full International Limited(「Precious Full」)。

於二零零七年十二月三十一日的股本指嘉遜發展及 貴公司的合併股本。

根據 貴公司股東於二零零八年五月二十七日的書面決議案， 貴公司的法定股本藉增設9,999,500,000股新股，由50,000港元增至1,000,000,000港元。

根據於二零零八年六月十一日訂立的協議，嘉遜發展的股東及董事吳亞軍及蔡奎以總代價3,201,155,089港元分別轉讓1,200,000股及800,000股嘉遜發展股份予Longfor Investment。

根據兩項於二零零八年六月十一日訂立的轉讓契據，吳亞軍及蔡奎將應收Longfor Investment的款項人民幣3,201,155,089元轉讓予Charm Talent及Precious Full，以購買嘉遜發展的全部已發行股本，而該等公司則將該筆款項轉讓予 貴公司。

Longfor Investment配發及發行1股面值為1美元的入賬列為繳足的股份，以清償其應付 貴公司的款項。

根據 貴公司股東於二零零八年六月十一日通過的書面決議案，應付Charm Talent及Precious Full總數為3,201,155,089港元的貸款已資本化及用於悉數繳足合共3,999,999,000股每股面值0.10港元的普通股。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的股本指 貴公司 4,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股股本。

### 31. 應付少數股東款項

該款項為無抵押、年利率7%及已於二零零八年悉數償還。

### 32. 遞延稅項

以下為於有關期間確認的主要遞延稅項資產(負債)及其變動：

	加速 稅項折舊	投資物業 的公平值	稅項虧損	土地 增值稅撥備	呆賬撥備	政府資助 (附註1)	集團內購 買的未變 現溢利	待分配 保留溢利 的預扣稅	其他(附註2)	收入確認 與相關 銷售成本的 暫時差額	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
於二零零六年											
一月一日 .....	(8,052)	(225,481)	1,305	20,888	-	-	-	-	749	-	(210,591)
於綜合全面收益表											
(扣除)計入 .....	(2,924)	(119,891)	14,607	31,204	-	27,878	-	-	869	-	(48,257)
於二零零六年											
十二月三十一日 ...	(10,976)	(345,372)	15,912	52,092	-	27,878	-	-	1,618	-	(258,848)
於綜合全面收益表											
(扣除)計入 .....	(6,979)	(293,693)	252	33,639	10,073	19,914	17,604	-	13,031	2,692	(203,467)
稅率變動的影響 .....	(4,169)	(48,422)	(3,093)	(13,880)	(2,323)	(11,585)	(4,268)	-	(3,636)	-	(91,376)
於二零零七年											
十二月三十一日 ...	(22,124)	(687,487)	13,071	71,851	7,750	36,207	13,336	-	11,013	2,692	(553,691)
於綜合全面收益表											
(扣除)計入 .....	(10,289)	(31,275)	18,148	23,156	1,250	(5,195)	(775)	(44,887)	13,467	207,426	171,026
出售附屬公司 .....	-	-	(861)	-	-	-	-	-	-	-	(861)
於二零零八年											
十二月三十一日 ...	(32,413)	(718,762)	30,358	95,007	9,000	31,012	12,561	(44,887)	24,480	210,118	(383,526)
於綜合全面收益表											
(扣除)計入 .....	(4,712)	(140,251)	4,259	54,535	-	-	9,510	(86,011)	1,160	(210,118)	(371,628)
收購附屬公司 .....	-	-	1,100	-	-	-	-	-	1,558	-	2,658
於二零零九年											
六月三十日 .....	(37,125)	(859,013)	35,717	149,542	9,000	31,012	22,071	(130,898)	27,198	-	(752,496)

#### 附註：

- 該金額指會計準則與稅務機關對政府資助的處理所產生暫時差額的稅務影響。稅務機關將政府資助當作收入，但會計處理上則將政府資助當作發展中物業減少。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

2. 該金額指扣除廣告開支所產生暫時差額的稅務影響。貴集團可扣除不超過其收益15%的廣告開支，而不可扣除的部分(如有)則可於日後結轉。

為呈報綜合財務狀況報表，若干遞延稅項(資產)負債已抵銷。以下為就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
遞延稅項資產 .....	44,945	71,503	347,960	209,042
遞延稅項負債 .....	(303,793)	(625,194)	(731,486)	(961,538)
	<u>(258,848)</u>	<u>(553,691)</u>	<u>(383,526)</u>	<u>(752,496)</u>

於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，貴集團分別有約人民幣53,352,000元、人民幣57,859,000元、人民幣177,598,000元及人民幣202,064,000元的未動用稅項虧損可用於抵銷未來溢利。於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，已分別就約人民幣53,335,000元、人民幣54,718,000元、人民幣126,122,000元及人民幣147,556,000元的虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利來源，故於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日概無就其餘人民幣17,000元、人民幣3,141,000元、人民幣51,476,000元及人民幣54,508,000元確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
二零一零年 .....	16	—	—	—
二零一一年 .....	1	—	—	—
二零一二年 .....	—	3,141	1,338	1,338
二零一三年 .....	—	—	50,138	50,138
二零一四年 .....	—	—	—	3,032
	<u>17</u>	<u>3,141</u>	<u>51,476</u>	<u>54,508</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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 33. 透過收購附屬公司收購資產及承擔負債

透過於截至二零零七年十二月三十一日止年度收購成都龍湖錦城的90%股權及西安興城的100%股權所收購資產及承擔負債如下：

	成都龍湖錦城	西安興城	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值收購資產淨值：			
發展中物業 .....	276,525	564,956	841,481
其他應收款項 .....	—	59,897	59,897
銀行結餘及現金 .....	3,255	90	3,345
應付賬款及應計費用 .....	(21,091)	—	(21,091)
	<u>258,689</u>	<u>624,943</u>	<u>883,632</u>
少數股東權益 .....	(25,869)	—	(25,869)
總代價 .....	<u>232,820</u>	<u>624,943</u>	<u>857,763</u>
由以下方式清償：			
現金 .....	202,820	434,279	637,099
其他應付款項 .....	—	190,664	190,664
過往支付按金 .....	30,000	—	30,000
	<u>232,820</u>	<u>624,943</u>	<u>857,763</u>
產生自收購的現金流出淨額：			
已付現金 .....	202,820	434,279	637,099
收購銀行結餘及現金 .....	(3,255)	(90)	(3,345)
	<u>199,565</u>	<u>434,189</u>	<u>633,754</u>

附註：該數額已於截至二零零八年十二月三十一日止年度悉數償還。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

誠如附註36所載，於截至二零零八年十二月三十一日止年度出售後，成都西璽及成都西祥於二零零九年三月三十一日成為重慶龍湖企業拓展的全資附屬公司。成都西璽及成都西祥的額外70%股權已由重慶龍湖企業拓展分別以代價人民幣224,300,000元及人民幣301,700,000元收購。收購成都西璽及成都西祥的資產及負債的影響概述如下：

	成都西璽	成都西祥	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值收購資產淨值：			
物業、廠房及設備 .....	—	39	39
發展中物業 .....	376,228	449,976	826,204
遞延稅項資產 .....	343	2,315	2,658
應收款項、按金及預付款項 .....	7,490	108,003	115,493
銀行結餘及現金 .....	120,699	4,512	125,211
應付款項及應計費用 .....	(177)	(134,246)	(134,423)
長期貸款 .....	(180,000)	—	(180,000)
	<u>324,583</u>	<u>430,599</u>	<u>755,182</u>
貴集團應佔及之前分類為			
共同控制實體權益的款項 .....	(100,283)	(128,899)	(229,182)
總代價 .....	<u>224,300</u>	<u>301,700</u>	<u>526,000</u>
由以下方式清償：			
現金 .....	<u>224,300</u>	<u>301,700</u>	<u>526,000</u>
收購產生的現金流出淨額：			
已付現金 .....	224,300	301,700	526,000
收購銀行結餘及現金 .....	(120,699)	(4,512)	(125,211)
	<u>103,601</u>	<u>297,188</u>	<u>400,789</u>

### 34. 收購附屬公司的額外權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團進一步向成都龍湖錦城注資人民幣150,000,000元，導致實際股權由82.2%增至87.2%。於二零零八年二月，貴集團以約人民幣39,200,000元的代價收購成都龍湖錦城的餘下3.9%股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以約人民幣269,056,000元的代價自少數股東收購西安龍湖半坡的餘下44.7%股權。於二零零八年十二月三十一日，貴集團尚未支付該筆人民幣241,674,000元的款項。於二零零九年六月三十日，貴集團尚未支付人民幣216,674,000元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以代價人民幣10,000,000元自少數股東收購北京龍湖中佰置業有限公司餘下1%股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以代價人民幣200,000,000元自少數股東收購北京龍湖時代置業有限公司餘下2%股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以代價約人民幣231,972,000元自少數股東收購成都龍湖同晉置業有限公司餘下21.9%股權，導致實際權益由46.6%增至68.5%。

由於該等公司主要從事物業發展，故收購該等附屬公司的額外權益被視為資產收購，以致產生發展中物業額外成本。截至二零零八年十二月三十一日止年度的額外成本總額約為人民幣231,782,000元。

### 35. 透過出售一間全資附屬公司出售於一間附屬公司的部分權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團出售其全資附屬公司Fantastic的全部股權，藉以出售附屬公司重慶龍湖宜恒的49%股權予一名獨立第三方，代價為人民幣25,000,000元，乃參考附屬公司權益的公平值而釐定。截至二零零七年十二月三十一日止年度之前已收取人民幣12,500,000元。董事認為，餘額人民幣12,500,000元將於二零零九年六月三十日起計12個月內清償。出售收益約為人民幣23,121,000元。

### 36. 出售附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團以約人民幣14,000,000元的現金代價，出售非全資附屬公司重慶嘉遜建築的70%股權。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團以1美元的現金代價，出售其於全資附屬公司COF V (持有成都西璽及成都西祥70%權益，該兩家公司於中國成立及從事物業發展)的100%股權予一名獨立第三方。於出售COF V後，成都西璽及成都西祥的其餘30%權益仍由集團公司持有及成為貴集團的共同控制實體。

截至二零零九年六月三十日止期間，貴集團以約人民幣56,833,000元的現金代價，出售其全資附屬公司上海萬卓投資有限公司的100%股權予一名獨立第三方。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

於出售之日，該等附屬公司的資產淨值如下：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售之資產淨值：				
物業、廠房及設備 .....	—	—	12	—
預付租賃款項 .....	—	—	—	271,708
遞延稅項資產 .....	—	—	861	—
存貨 .....	—	—	802	—
發展中物業 .....	—	—	858,990	18,112
應收款項、按金及 預付款項 .....	—	19,000	17,010	—
銀行結餘及現金 .....	—	985	2,616	142
應付款項、已收按金及 應計費用 .....	—	—	(3,249)	(222,596)
應付 貴集團其他 實體款項 .....	—	—	(532,827)	—
應付共同控制實體款項 .....	—	—	(103,780)	—
應付稅項 .....	—	—	(3,814)	—
	—	19,985	236,621	67,366
少數股東權益 .....	—	(5,995)	—	—
出售收益(虧損) .....	—	10	(5,787)	(10,533)
貴集團的其餘權益及 分類為共同控制實體 的權益 .....	—	—	(230,834)	—
總代價 .....	—	14,000	—	56,833
由以下方式清償：				
現金 .....	—	14,000	—	56,833
出售產生的現金流入淨額：				
現金代價 .....	—	14,000	—	56,833
出售銀行結餘及現金 .....	—	(985)	(2,616)	(142)
	—	13,015	(2,616)	56,691

### 37. 退休福利計劃

根據中國的相關法律及法規，貴公司的中國附屬公司須參加由地方市政府管理的一項界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司向該計劃供款以撥款予僱員退休福利，供款根據經地方市政府同意的按平均僱員薪金的若干百分比計算。貴集團就有關退休福利計劃的主要責任為根據該計劃作出所需供款。

貴集團亦為其所有香港合資格僱員設立強制性公積金計劃。計劃的資產乃由受託人控制的基金持有，與貴集團的資產分開處理。貴集團及僱員均按相關薪金成本的5%向該計劃供款。

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年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團分別確認退休福利成本人民幣4,181,000元、人民幣7,004,000元、人民幣28,362,000元、人民幣4,784,000元及人民幣8,170,000元。

### 38. 抵押資產

於報告期末已抵押以下資產，作為 貴集團獲授的若干銀行及其他融資的擔保：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業 .....	1,978,681	2,036,139	2,945,732	3,725,518
預付租賃款項 .....	142,226	—	554,567	813,319
發展中物業 .....	650,426	3,426,790	8,793,468	8,122,772
持作出售物業 .....	279,740	43,190	9,713	12,031
其他應收款項 .....	—	50,000	—	—
已抵押銀行存款 .....	138,912	187,246	605,379	353,338
	<u>3,189,985</u>	<u>5,743,365</u>	<u>12,908,859</u>	<u>13,026,978</u>

除上述者外，於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，已抵押嘉遜發展及附屬公司(包括Jasmine、Everbay、Silver Oak及Join Dragon)的股份作為若干銀行融資擔保。 貴公司董事向吾等重申，已抵押股份將於或緊隨●後予以解除。

### 39. 租賃安排

#### 貴集團作為出租人

若干物業的或然租金乃根據租戶賺取的營業額的若干百分比釐定。截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月確認的或然租金收入分別約為人民幣4,128,000元、人民幣9,081,000元、人民幣12,454,000元、人民幣6,227,000元及人民幣16,929,000元。 貴集團持作租金用途的物業有一年至二十年的租戶承擔。

於報告期末， 貴集團已與租戶就以下未來最低租賃款項訂約如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	83,335	115,656	131,810	147,200
第二年至第五年 (包括首尾兩年) .....	287,605	395,377	335,920	323,887
五年後 .....	733,947	771,543	539,744	382,397
	<u>1,104,887</u>	<u>1,282,576</u>	<u>1,007,474</u>	<u>853,484</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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴集團作為承租人

於報告期末，貴集團就有關租賃物業的不可撤銷經營租賃的未來最低租賃付款如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一年內 .....	997	8,200	15,394	13,476
第二年至第五年 (包括首尾兩年) .....	1,885	14,128	23,870	13,560
五年後 .....	125	—	—	—
	<u>3,007</u>	<u>22,328</u>	<u>39,264</u>	<u>27,036</u>

經營租賃款項指貴集團就其若干辦公物業應付的租金。租賃的平均租期協商為一年至五年，而租金於簽訂租賃協議之日確定。

### 40. 承擔

於報告期末，貴集團有以下承擔：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
已訂約但未於財務 資料中作出撥備：				
—有關發展中物業的開支 .....	2,140,525	1,981,307	5,170,495	4,415,027
—有關收購一間 附屬公司的開支 .....	146,370	—	—	—
—有關收購土地 使用權的開支 .....	185,522	4,183,044	3,231,372	2,624,109
	<u>2,472,417</u>	<u>6,164,351</u>	<u>8,401,867</u>	<u>7,039,136</u>

### 41. 或然負債

貴集團就貴集團已開發物業的購買人獲授的按揭銀行貸款向銀行提供擔保，該等擔保的金額於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，分別約為人民幣686,151,000元、人民幣1,609,322,000元、人民幣2,204,667,000元及人民幣1,846,988,000元。貴公司董事認為，貴集團該等財務擔保合約的公平值於初始確認時並非重大，且貴公司董事認為涉及各方違約的可能性極小，因此，於擔保合約開始時以及於二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日的報告期末概無確認價值。

於二零零九年六月三十日，貴集團就一名關連方獲授的貸款向銀行發出財務擔保。倘該等擔保遭全數催繳，則可能須支付的總額將為人民幣100,000,000元。



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。

## 附錄一

## 會計師報告

於報告期末，未完成擔保的金額如下：

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按揭擔保 .....	686,151	1,609,322	2,204,667	1,846,988
銀行貸款擔保 .....	—	—	—	100,000
	<u>686,151</u>	<u>1,609,322</u>	<u>2,204,667</u>	<u>1,946,988</u>

### 42. 以股份為基礎的付款交易

#### 以權益結算的股份獎勵／購股權計劃

##### a. ●前股份獎勵計劃

貴公司的●前股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）乃根據於二零零七年十一月三十日通過的一項決議案採納。根據股份獎勵計劃，貴公司已授出貴公司股份（「獎勵股份」）予貴公司董事及貴集團若干僱員。股份獎勵計劃旨在使僱員利益與貴公司利益一致、僱員間分享所有權榮譽及獎勵其表現及對貴集團的貢獻。

根據股份獎勵計劃，於二零零七年十一月三十日已授出獎勵股份而於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仍未歸屬的股份總數為64,014,000股，佔貴集團完成重組後貴公司股份的1.6%。獎勵股份訂有歸屬期，由最終股東的受託人持有。歸屬期為四或五年，期間授予僱員的獎勵股份將於首個歸屬日期的各週年當日等份歸屬。首個歸屬日期為二零零九年一月一日。

於二零零七年十一月三十日根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份於截至二零零七年十二月三十一日止年度的加權平均公平值為人民幣116,050,000元，乃採用資產法及市場法釐定，及採用期權定價模式計算歸屬條件。輸入該模式的重大數字為股份於授出日期的估計公平值、預期派息率、無風險年利率及波動率。波幅乃基於同類香港聯合交易所有限公司上市公司的過往年度歷史價格波動而計算。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團就有關貴公司的獎勵股份分別確認人民幣4,000,000元及人民幣47,626,000元、人民幣23,813,000元及人民幣12,162,000元的支出。貴公司授出的股份將以最終股東信託持有的現有股份結算。因此，有關款項經入賬為資本貢獻儲備。

b. ●前購股權計劃

貴公司的●前購股權計劃（「該計劃」）乃根據於二零零七年十一月三十日通過的一項決議案獲採納，主要目的是為董事及貴集團合資格僱員提供獎勵，而購股權僅可於二零零七年十一月三十一日至貴公司股份首次於香港聯合交易所有限公司開始交易之日（「●」）的前一個營業日期間提供及授出。根據該計劃，貴公司及其附屬公司董事已獲授購股權可認購貴公司股份。該計劃自獲採納之日起為期10年。

於二零零七年十一月三十日，已授出購股權涉及股份數目為37,940,000股。於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日根據該計劃已授出而仍未行使的購股權涉及股份數目為37,940,000股，佔貴集團完成重組後貴公司股份的0.95%。

因行使根據該計劃及貴公司的其他購股權計劃將予授出的所有購股權而可能發行的貴公司股份總數，不得超過於●貴公司已發行股份總數的10%。

因行使根據該計劃及貴公司其他購股權計劃已授出而仍未行使的所有購股權而可能發行的股份數目的整體限制，不得超過不時已發行股份的30%。

購股權的歸屬期如下：

- 25%：自授出之日起至二零零九年一月一日
- 25%：自授出之日起至二零一零年一月一日
- 25%：自授出之日起至二零一一年一月一日
- 25%：自授出之日起至二零一二年一月一日

購股權的公平值乃使用二項式定價模式計算。該模式的輸入如下：

授出日期	二零零七年十一月三十日
授出日期的估計股價	人民幣1.97元
行使價（修訂為2.94港元， 自二零零九年一月一日生效）	2.94港元
預期波幅	55%
預期壽命（年期）	10年，具不同的歸屬期

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。

## 附錄一

## 會計師報告

無風險利率	3.2%
預期股息率	零
公平值範圍	初步確認範圍介乎人民幣0.817元至 人民幣0.83元(因行使價修訂 而於二零零九年一月一日修訂至 人民幣1.074元人民幣1,120元的範圍)

預期波幅乃使用同類上市公司股價於過往一個年度的歷史波幅釐定。

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，貴集團就有關貴公司授出的購股權分別確認人民幣1,000,000元、人民幣12,513,000元、人民幣6,257,000元及人民幣3,338,000元的總支出。

### 43. 關連方交易

除載於財務狀況報表附註25、28及31的關連方結餘外，於有關期間，貴集團與其關連方訂立以下重大交易：

#### (a) 共同控制實體

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
興龍湖置地					
諮詢費收入 .....	542	6,800	5,370	—	—
物業管理收入 .	—	—	3,077	2,209	922
銷售 .....	—	—	1,899	—	—
利息收入 .....	—	9,642	—	—	—
成都西璽					
銷售 .....	—	—	2	—	—
成都西祥					
銷售 .....	—	—	4,815	—	—
物業管理收入 .	—	—	128	—	—
成都滙新					
物業管理收入 .	—	—	—	—	119
上海恒睿					
銷售 .....	—	—	—	—	5,670
物業管理收入 .	—	—	21	—	986

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### (b) 聯繫人

	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	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	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
埃克爾 購置物業、廠房 及設備 .....	—	26	101	—	—

### (c) 一間附屬公司少數股東

	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	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	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
北京東方苑藝 購買存貨 .....	—	2,087	—	—	—
西安立豐物業 管理有限公司 諮詢費開支 .....	—	—	2,000	—	—
Fantastic 股東貸款權益 .	—	—	539	—	—

(d) 截至二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團收購一間附屬公司額外權益，並向其作出額外注資，該附屬公司的少數股東為貴公司一名董事的近親家族成員。詳情載於附註6。收購一間附屬公司的額外權益的折讓約為人民幣41,017,000元。

(e) 於二零零八年十二月三十一日應收重慶龍湖宜恒的一間附屬公司的一名少數股東的款項為無抵押、免息及按物業項目的發展及銷售進度償還。

(f) 於有關期間已付及應付貴公司主要管理層(亦為貴公司的董事)的薪酬載於附註10。

(g) 於二零零九年六月三十日，貴集團就關連方都江堰青城公司(其兩名董事亦為貴公司的董事且擁有實益權益)獲授的貸款而向一家銀行發出100,000,000港元財務擔保。貴公司董事聲明，該擔保將於●後悉數解除。

貴公司董事確認，上述關連方交易(除(d)及(g)外)預期將於●後繼續進行。

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。

## 附錄一

## 會計師報告

### 44. 資本風險管理

貴集團及貴公司管理其資本以確保貴集團的實體及貴公司能持續經營，同時透過優化債務及股本結餘為股東帶來最大回報。

貴集團及貴公司的資本結構包括債務淨額(包括(如適用)附註29披露的借款現金及現金等價物淨額以及貴公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴公司董事定期審閱資本架構。作為該審閱的一部分，貴公司董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險，並採取適當措施平衡其整體資本架構。

### 45. 金融工具

#### a. 重大會計政策

採用的重大會計政策(包括有關各類金融資產、金融負債及股本工具的確認準則、計量基準及收入及開支確認準則)的詳情，於附註3中披露。

#### b. 金融工具類別

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>				
持作買賣 .....	1,148	—	—	—
可供出售投資 .....	8,820	8,600	8,600	8,600
貸款及應收款項(包括 現金及現金等價物) .....	1,308,863	2,921,611	4,710,648	6,700,783
<b>金融負債</b>				
攤銷成本 .....	4,247,778	10,017,150	15,825,357	15,476,716

#### c. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易票據、其他應付款項以及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於各相應附註。貴公司於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日並無重大財務資產及財務負債。與該等金融工具相關的風險及減低該等風險的政策載於下文。管理層對該等風險進行管理及監控以確保能適時有效地採取相應措施。

d. 市場風險

貴集團的業務主要承受利率及外幣匯率變動的市場風險及其他價格變動風險(見下文)。

貴集團於有關期間承受的市場風險或其管理及計量該等風險的方法概無重大變動。

**利率風險管理**

由於銀行存款及銀行及其他借款(按現行存款利率及根據中國人民銀行或香港銀行同業拆息分別所報利率加溢價計算的浮息計息)的現行市場利率波動，因此貴集團須承受現金流量利率風險。

貴集團的公平值利率風險主要有關其定息信託基金投資、應收共同控制實體之一款項、已抵押銀行存款及銀行及其他借貸。貴集團現時並無利用任何衍生工具合約對沖其承擔的利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

貴集團須承受與金融負債有關的利率風險，詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

**利率敏感度**

以下敏感度分析乃根據各申報期間完結日的非衍生工具(銀行結餘及銀行及其他借款)利率風險以及財政年度/期間開始時的規定改變(及倘為以浮息計息的工具，則於年內/期內一直保持不變)而釐定。公司內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌200個基點(就銀行及其他借款而言)及升跌100個基點(就銀行存款而言)為基準，即管理人員分別評估銀行及其他借款及銀行存款利率的可能變動。

於報告期末，倘利率上升/下降200基點(就銀行及其他借款而言)，而所有其他變數維持不變，則貴集團截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利，將分別減少/增加約人民幣零元、人民幣6,524,000元、人民幣14,225,000元及人民幣18,734,000元。

此外，倘利率上升/下降100個基點(就銀行存款而言)，而所有其他變數維持不變，則貴集團截至二零零六年、二零零七年、二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利將分別增加/減少約人民幣5,468,000元、人民幣17,532,000元、人民幣24,216,000元及人民幣44,396,000元。

### 外幣風險管理

貴集團的全部收入均以人民幣收款，且大部分開支(包括物業銷售所引致的開支)以及資本開支亦均以人民幣計值。

貴集團進行若干以外幣計值的交易，因此承受匯率波動風險。貴集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監督外匯風險並於有需要時會考慮對沖重大外匯風險。

貴集團於各申報期完結日期以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零零九年 六月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>				
美元.....	173	42,687	98,719	66,194
港元.....	16,026	467,239	245,900	111,653
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	於十二月三十一日			於二零零八年 六月三十日
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>				
美元.....	—	19,306	—	—
港元.....	21,804	853,647	2,036,791	1,169,990
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

### 外幣敏感度分析

貴集團主要承受美國貨幣(「美元」)及香港貨幣(「港元」)兌人民幣的匯率波動產生的風險。

下表詳述 貴集團對人民幣兌相關外幣匯率增加及減少5%的敏感度。敏感度分析僅包括未折算的外幣計值貨幣項目，並於年/期末調整其兌換以反映匯率的5%變動。5%為用於向主要管理層人員報告內部外幣風險的敏感度利率，並代表管理層對匯率的合理可能變動的評估。敏感度分析包括以外幣計值的銀行借貸及銀行結餘。正數/(負數)反映年度/期間溢利增加/(減少)，其中人民幣兌相關外



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。

## 附錄一

## 會計師報告

幣匯率上升。倘人民幣兌相關外幣的匯率減弱5%，則對該年度／期間的溢利帶來同等的負面影響。

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>美元</b>				
本年度／期間溢利 .....	(9)	(1,169)	(4,936)	(3,310)
<b>港元</b>				
本年度／期間溢利 .....	289	19,320	89,545	52,917

### 其他價格風險

貴集團因持作買賣投資及可供銷售投資須承受股價風險。管理層認為 貴集團所面對的股價波動風險甚少，故並無呈列任何敏感度分析。

### e. 信貸風險管理

於每個報告期末， 貴公司所承受並因對手方未能履行責任及 貴集團所提供金融擔保而導致 貴集團產生財務虧損的最大信貸風險，乃產生自綜合財務狀況報表內所列各已確認金融資產的賬面值，以及附註41所披露或然負債金額。為將信貸風險降至最低，已執行監管程序以確保採取跟進行動收回過期債務。此外， 貴集團於每個報告期末定期審閱每項個別交易及其他應收款項及應收關連方款項的可收回金額。呈列於綜合財務狀況報表中的金額乃經扣除呆壞賬撥備，並由 貴集團管理層基於先前經驗及其對現時經濟環境的評估來估計。

由於對手方均為國際評級機構給予高信貸評級的銀行或中國的國有銀行，故流動資金信貸風險有限。

除存於多家高信貸評級銀行的流動資金、應收少數股東款項、應收關連方款項及應收若干共同控制實體款項有信貸風險集中的情況外， 貴集團的信貸風險並無顯著集中，風險分佈於多個對手方及客戶。

就已預售但未完成發展的物業而言，貴集團通常就客戶借入按揭貸款以為購買物業籌集資金而向銀行提供擔保，擔保金額最高為個別物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求貴集團償還未償還貸款及任何有關應計利息。在此等狀況下，貴集團可沒收已收銷售按金並重新銷售再生物業。因此，管理層認為其將有可能收回貴集團所提供擔保引致的任何虧損。管理層認為，由於該等融資以物業擔保而物業的市場價格高於擔保金額，故提供予物業購買人的金融擔保承受的信貸風險有限。就此而言，貴公司董事認為，貴集團的信貸風險已顯著降低。

f. 流動資金風險

貴集團的目標是在持續取得資金與靈活使用借款之間取得平衡。貴公司董事嚴密監察流動資金狀況，並預期會有足夠資金來源來為貴集團的項目及經營提供融資。

下表詳列貴集團非衍生金融負債的剩餘合約到期日。該表按貴集團可能須付款的最早日期的金融負債未貼現現金流量編製，表中包括利息及本金現金流量。

	加權 平均利率	於 二零零六年 十二月 三十一日 的賬面值							未貼現 現金 流量 總額
		0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	超過3年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
不計息 .....		1,148,418	977,675	92,738	39,766	20,224	17,835	180	1,148,418
定息工具 .....	6.10%	1,472,260	—	255,019	262,112	1,178,101	—	—	1,695,232
浮息工具 .....	6.18%	1,627,100	—	—	154,032	1,632,115	—	—	1,786,147
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
		於 二零零七年 十二月 三十一日 的賬面值							未貼現 現金 流量 總額
		0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	超過3年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
不計息 .....		2,088,699	1,718,716	320,206	37,468	10,372	1,876	62	2,088,700
定息工具 .....	6.57%	797,760	—	93,176	548,907	12,340	212,340	—	866,763
浮息工具 .....	5.82%	7,130,690	106,806	344,829	2,420,761	4,009,303	1,190,254	—	8,071,953
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </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。

## 附錄一

## 會計師報告

	加權 平均利率	於 二零零八年 十二月 三十一日 的賬面值						未貼現現 金流量 總額	
		0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	超過3年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
不計息 .....		2,985,606	1,755,460	458,120	470,500	301,526	—	—	2,985,606
定息工具 .....	6.95%	279,000	—	285,379	—	—	—	—	285,379
浮息工具 .....	6.87%	12,560,751	2,258,013	1,188,287	2,935,725	5,647,085	1,452,890	—	13,482,000
	加權 平均利率	於 二零零九年 六月 三十日 的賬面值						未貼現現 金流量 總額	
		0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	超過3年		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
不計息 .....		2,998,716	1,085,979	625,026	1,050,061	237,521	129	—	2,998,716
定息工具 .....	6.54%	1,484,194	699	1,398	80,088	20,000	—	2,041,194	2,143,379
浮息工具 .....	6.15%	10,993,806	1,528,442	2,866,750	3,530,340	2,177,102	1,541,934	—	11,644,568

應付附屬公司款項乃於各申報完結日按需求償還。

### g. 公平值

金融資產及金融負債的公平值根據以下方式釐定：

- 具標準條款及條件且於活躍流動市場買賣的金融資產公平值乃分別參考市場所報競價釐定；
- 其他金融資產及金融負債的公平值乃按公認定價模式，根據使用觀察所得現行市場交易價格或利率之貼現現金流量分析釐定；及
- 初步確認時金融擔保合約的公平值乃使用期權定價模式釐定，當中主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手欠款之可能性及在欠款情況下之虧損金額。

除附註29所披露註有公平值的債券外，貴公司董事認為，於各報告期末，於財務狀況報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## B. 董事酬金

除本報告所披露者外，貴公司或其任何附屬公司於有關期間概無已付或應付貴公司董事的酬金。根據現行有效的安排，截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴公司董事的酬金總額(不包括應付花紅(如有))將約為人民幣20,400,000元。

## C. 結算日後事項

以下事件於二零零九年六月三十日後發生：

1. 根據於二零零九年七月三十一日通過的決議案，貴公司已採納另一首次公開發售前股份獎勵計劃(「新股份獎勵計劃」)。根據新股份獎勵計劃，貴公司能將貴公司的股份(「獎勵股份」)獎勵予貴公司董事及貴集團若干僱員。新股份獎勵計劃乃將僱員的利益與貴公司的利益連成一線，並讓僱員分享擁有權及就彼等對貴集團的表現及貢獻作出獎勵。
2. 於二零零九年九月十八日，貴集團與獨立第三方金融街(北京)置業有限公司就以代價人民幣460,000,000元收購北京盟科置業有限公司所有權益而簽訂買賣協議。  
代價乃有關各方經參考鄰近物業的市價後磋商釐訂。北京盟科置業有限公司的主要資產為一幅名為北京市順義區後沙峪西白辛莊榆陽路5號的土地。截至二零零九年十月二十日，貴集團已償付代價的90%。於本報告日期，上述收購事項尚未完成。
3. 於二零零九年十月十五日，貴集團與其四間共同控制實體兩名合營夥伴訂立補充協議。根據該補充協議，待●及●後，貴集團將向該兩名合營夥伴收購共同控制實體合共44.4444%權益，代價將按預先釐定的方程式計算。該代價乃根據協定的內部收益率釐定，而該比率則按其投資合營企業時起至收購完成日期止的實際注資比例計算。

於二零零九年十月二日，貴公司宣佈向貴公司現有股東派發股息100,000,000港元，惟須待上市後方可作實。

## D. 結算日後財務報表

貴集團、貴公司或現時組成貴集團的各公司概無就二零零九年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致

龍湖地產有限公司 列位董事

● 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師  
謹啟

[●]