

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

[初稿]

敬啟者：

以下乃本所就有關佳兆業集團控股有限公司（「貴公司」）及其於下文第I至III節載列的附屬公司（統稱「貴集團」）的財務資料（「財務資料」）所作出的報告，以便收錄於●。財務資料包括貴集團於二零零六年、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綜合資產負債表、貴公司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的資產負債表，及貴集團於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月（「有關期間」）的綜合全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量報表，以及重大會計政策概要和其他說明附註。

貴公司於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法（二零零九年修訂本）（經不時綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1「集團重組」所述於二零零七年十二月完成的集團重組，貴公司成為組成貴集團的附屬公司的控股公司（「重組」）。

於本報告日期，貴公司在其附屬公司擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註1。該等公司均為私人公司。

現在組成貴集團的所有公司已採納十二月三十一日作為彼等的財政年結日。由於概無法定審核規定，且貴公司自其註冊成立日期以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，故貴公司並無編製經審核的財務報表。組成貴集團且須遵守審核規定的公司的財務報表及各自之核數師名稱載於下文第II節附註1。

就本報告而言，貴公司董事已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），編製貴集團於有關期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）。本所已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則審核截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表（並未對此作出任何調整）而編製。

### 董事的責任

貴公司董事須負責根據香港財務報告準則，編製及真實公平地列報相關財務報表。

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料而言，貴公司董事須負責根據香港財務報告準則，編製及真實公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地列報與財務資料有關的內部控制，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

就截至二零零八年六月三十日止六個月之財務資料而言，貴公司董事負責根據下文第II節附註2載列之會計政策（此等會計政策乃符合香港財務報告準則）編製及列報財務資料。

### 申報會計師的責任

就截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料而言，吾等之責任為根據吾等之審閱而對財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。

就截至二零零八年六月三十日止六個月之財務資料而言，吾等之責任為根據吾等之審閱而對財務資料發表結論，並向閣下報告吾等之結論。吾等已根據由香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱財

務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

### 意見及審閱結論

本所認為，就本報告而言，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各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料足以真實公平地反映貴公司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的財務狀況以及貴集團於二零零六年、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財務狀況，以及貴集團於該等日期止之相關年度及期間的業績及現金流量。

根據吾等之審閱（並不構成審核工作），吾等並無發現有任何事項導致吾等相信截至二零零八年六月三十日止六個月之財務資料，就本報告而言，在各重大方面未有按照下文第II節附註2載列之會計政策（此等會計政策乃符合香港財務報告準則）編製。

## I. 財務資料

以下為 貴集團於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日，以及截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之財務資料：

### (a) 綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於六月
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業及設備	6	43,274	45,520	76,692	90,850
投資物業	7	482,060	518,560	1,278,400	1,570,150
土地使用權	8	24,572	23,822	23,248	22,947
聯營公司	9	102,135	—	—	—
遞延所得稅資產	21	8,520	18,318	91,122	96,146
		<u>660,561</u>	<u>606,220</u>	<u>1,469,462</u>	<u>1,780,093</u>
<b>流動資產</b>					
土地使用權	8	1,225,577	3,194,562	4,816,003	4,619,694
發展中物業	11	1,022,693	2,134,897	2,375,017	2,707,982
持作銷售的已落成物業	12	173,844	171,176	1,279,655	988,730
應收賬款、按金及其他應收款項	13	1,156,296	1,858,045	1,318,719	1,535,187
擬發展項目預付款項	14	418,827	769,064	1,144,409	1,206,218
預繳稅項		16,634	25,960	108,821	138,819
應收關連人士款項	37(c)	398,051	—	—	—
受限制現金	15	88,995	84,400	105,836	290,505
現金及現金等值項目	16	570,262	1,624,780	679,271	734,253
		<u>5,071,179</u>	<u>9,862,884</u>	<u>11,827,731</u>	<u>12,221,388</u>
<b>資產總值</b>		<u>5,731,740</u>	<u>10,469,104</u>	<u>13,297,193</u>	<u>14,001,481</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於六月
		二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
<b>權益</b>					
股本	17	1	1	1	1
股份溢價	17	—	1,490,772	1,490,772	1,490,772
儲備	18	642,986	1,150,259	1,651,180	2,019,152
		642,987	2,641,032	3,141,953	3,509,925
少數股東權益		—	(31,925)	(40,480)	(40,490)
<b>權益總額</b>		<b>642,987</b>	<b>2,609,107</b>	<b>3,101,473</b>	<b>3,469,435</b>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
借款	19	1,351,525	1,634,525	2,991,925	2,650,800
附帶可分拆認股權證的長期貸款	20(e)	—	1,358,021	—	—
遞延所得稅負債	21	69,542	78,667	156,239	226,588
		1,421,067	3,071,213	3,148,164	2,877,388
<b>流動負債</b>					
自顧客收取的墊款		774,017	1,374,187	1,155,926	1,124,576
應計建築成本		577,398	576,349	1,144,981	1,111,807
應付所得稅		58,973	223,227	277,969	265,188
借款	19	1,010,000	1,576,000	2,200,000	2,773,749
附帶可分拆認股權證的長期貸款	20(e)	—	—	1,305,546	1,333,658
金融衍生工具	20(e)	—	116,739	80,522	100,514
其他應付款項	22	421,666	919,272	880,776	944,830
應付關連人士款項	37(c)	825,632	3,010	1,836	336
		3,667,686	4,788,784	7,047,556	7,654,658
<b>負債總額</b>		<b>5,088,753</b>	<b>7,859,997</b>	<b>10,195,720</b>	<b>10,532,046</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>5,731,740</b>	<b>10,469,104</b>	<b>13,297,193</b>	<b>14,001,481</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,403,493</b>	<b>5,074,100</b>	<b>4,780,175</b>	<b>4,566,730</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,064,054</b>	<b>5,680,320</b>	<b>6,249,637</b>	<b>6,346,823</b>

(b) 資產負債表

	附註	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零零九年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
附屬公司	10	7	7	7
遞延所得稅資產	21	3,282	—	2,270
		<u>3,289</u>	<u>7</u>	<u>2,277</u>
<b>流動資產</b>				
預付利息		20,280	20,455	—
應收一間附屬公司的 款項	10(b)	2,882,484	2,504,659	2,471,285
		<u>2,902,764</u>	<u>2,525,114</u>	<u>2,471,285</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>2,906,053</u></u>	<u><u>2,525,121</u></u>	<u><u>2,473,562</u></u>
<b>權益</b>				
股本	17	1	1	1
股份溢價	17	1,490,772	1,490,772	1,490,772
累積虧損		(59,480)	(353,017)	(451,383)
<b>權益總額</b>		<u><u>1,431,293</u></u>	<u><u>1,137,756</u></u>	<u><u>1,039,390</u></u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
附帶可分拆認股權證的 長期貸款	20(e)	1,358,021	—	—
遞延所得稅負債	21	—	1,297	—
		<u>1,358,021</u>	<u>1,297</u>	<u>—</u>
<b>流動負債</b>				
附帶可分拆認股權證的 長期貸款	20(e)	—	1,305,546	1,333,658
金融衍生工具	20(e)	116,739	80,522	100,514
		<u>116,739</u>	<u>1,386,068</u>	<u>1,434,172</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>1,474,760</u></u>	<u><u>1,387,365</u></u>	<u><u>1,434,172</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>2,906,053</u></u>	<u><u>2,525,121</u></u>	<u><u>2,473,562</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>2,786,025</u></u>	<u><u>1,139,046</u></u>	<u><u>1,037,113</u></u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>2,789,314</u></u>	<u><u>1,139,053</u></u>	<u><u>1,039,390</u></u>

(c) 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 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	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
						(未經審核)
收益	5	2,398,660	2,239,360	3,110,446	1,287,736	2,473,732
銷售成本	24	(1,826,484)	(1,265,501)	(2,243,354)	(881,836)	(1,874,108)
毛利		572,176	973,859	867,092	405,900	599,624
其他收益／(虧損)淨額	23	3,134	10,422	(116,216)	90,074	(482)
銷售及市場推廣成本	24	(83,786)	(59,346)	(151,821)	(68,169)	(70,174)
行政開支	24	(81,518)	(157,243)	(165,721)	(85,568)	(99,389)
投資物業公平值變動	7	231,742	36,500	302,557	575,369	281,397
金融衍生工具的公平值變動	20(e)	—	(18,642)	27,221	(25,646)	(19,925)
經營溢利		641,748	785,550	763,112	891,960	691,051
融資收入	25	12,576	9,029	7,243	4,660	1,792
融資成本	25	(30,222)	(52,438)	(117,642)	(60,673)	(108,401)
融資成本—淨額		(17,646)	(43,409)	(110,399)	(56,013)	(106,609)
應佔聯營公司業績		(65)	(1)	—	—	—
除所得稅前溢利		624,037	742,140	652,713	835,947	584,442
所得稅開支	28	(130,695)	(258,770)	(151,800)	(203,482)	(216,480)
年度／期間溢利		493,342	483,370	500,913	632,465	367,962
以下人士應佔溢利：						
貴公司權益持有人		493,342	483,369	500,921	632,469	367,972
少數股東權益		—	1	(8)	(4)	(10)
		493,342	483,370	500,913	632,465	367,962
年內／期內貴公司權益						
持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣列示)	29	不適用	47,115	46,083	58,187	33,853
年度／期間溢利		493,342	483,370	500,913	632,465	367,962
其他全面收益						
匯兌差額		697	23,904	—	—	—
年度／期間全面收益總額		494,039	507,274	500,913	632,465	367,962
以下人士應佔全面收益總額：						
貴公司權益持有人		494,039	507,273	500,921	632,469	367,972
少數股東權益		—	1	(8)	(4)	(10)
		494,039	507,274	500,913	632,465	367,962

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### (d) 綜合權益變動表

	貴公司權益持有人應佔資本及儲備					
				少數		
	股本	股份溢價	儲備	總計	股東權益	總計
人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	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的結餘	1	—	148,947	148,948	—	148,948
年度溢利	—	—	493,342	493,342	—	493,342
匯兌差額	—	—	697	697	—	697
於二零零六年十二月三十一日的結餘	1	—	642,986	642,987	—	642,987
於二零零七年一月一日的結餘	1	—	642,986	642,987	—	642,987
年度溢利	—	—	483,369	483,369	1	483,370
匯兌差額	—	—	23,904	23,904	—	23,904
已確認收入及開支總額	—	—	507,273	507,273	1	507,274
發行新股份	—	1,490,772	—	1,490,772	—	1,490,772
收購一間附屬公司(附註34)	—	—	—	—	(44,474)	(44,474)
出售一間附屬公司(附註35)	—	—	—	—	2	2
少數股東注資(附註36)	—	—	—	—	12,546	12,546
於二零零七年十二月三十一日的結餘	1	1,490,772	1,150,259	2,641,032	(31,925)	2,609,107
於二零零八年一月一日的結餘	1	1,490,772	1,150,259	2,641,032	(31,925)	2,609,107
年度溢利	—	—	500,921	500,921	(8)	500,913
出售一間附屬公司(附註35)	—	—	—	—	(10,547)	(10,547)
少數股東注資(附註36)	—	—	—	—	2,000	2,000
於二零零八年十二月三十一日的結餘	1	1,490,772	1,651,180	3,141,953	(40,480)	3,101,473
於二零零九年一月一日的結餘	1	1,490,772	1,651,180	3,141,953	(40,480)	3,101,473
期間溢利	—	—	367,972	367,972	(10)	367,962
於二零零九年六月三十日的結餘	1	1,490,772	2,019,152	3,509,925	(40,490)	3,469,435



附錄一

會計師報告

(e) 綜合現金流量表

	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	人民幣千元
(未經審核)						
<b>經營活動所得現金流量</b>						
經營活動所得／(所耗)現金	30	188,668	(891,554)	(1,309,277)	(1,047,632)	530,052
已付所得稅		(48,085)	(104,515)	(175,151)	(97,040)	(193,934)
已付利息		(168,514)	(247,384)	(502,500)	(254,370)	(273,745)
<b>經營活動(所耗)／所得現金淨額</b>		<b>(27,931)</b>	<b>(1,243,453)</b>	<b>(1,986,928)</b>	<b>(1,399,042)</b>	<b>62,373</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>						
購買物業及設備		(29,089)	(8,614)	(44,693)	(12,991)	(17,000)
收購附屬公司，扣除已收購現金	34	(223,236)	(1,029,621)	(824,655)	(824,655)	(159,891)
附屬公司收購代價減少		—	—	(68,287)	(47,288)	(63,769)
出售附屬公司	35	—	86,604	—	—	—
於聯營公司的投資		(102,200)	—	—	—	—
應收關連公司款項		(240,079)	391,711	—	—	—
出售物業及設備所得款項	30	45	881	364	335	1,008
已收利息	25	12,576	9,029	7,243	4,660	1,792
<b>投資活動所耗現金淨額</b>		<b>(581,983)</b>	<b>(550,010)</b>	<b>(930,028)</b>	<b>(879,939)</b>	<b>(237,860)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>						
借款所得款項		1,518,053	1,406,121	3,914,000	2,494,000	1,622,624
償還借款		(561,582)	(577,000)	(1,932,600)	(1,302,000)	(1,390,000)
少數股東注資		—	12,546	2,000	—	—
附帶可分拆認股權證						
的長期貸款所得款項	20(e)	—	1,353,249	—	—	—
金融衍生工具所得款項	20(e)	—	99,312	—	—	—
發行新股份	17(iii)	—	1,490,772	—	—	—
應付關連公司款項減少		(164,697)	(821,732)	(1,174)	(1,533)	(1,500)
應付一間聯營公司款項增加／(減少)		101,828	(101,828)	—	—	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>893,602</b>	<b>2,861,440</b>	<b>1,982,226</b>	<b>1,190,467</b>	<b>231,124</b>
<b>現金及現金等值項目增加／(減少)淨額</b>						
年／期初的現金及現金等值項目		286,574	570,262	1,624,780	1,624,780	679,271
兌匯調整		—	(13,459)	(10,779)	(14,649)	(655)
<b>年／期終的現金及現金等值項目</b>	16	<b>570,262</b>	<b>1,624,780</b>	<b>679,271</b>	<b>521,617</b>	<b>734,253</b>

## II 財務資料附註

### 1. 集團重組

佳兆業集團控股有限公司（「貴公司」）於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法第22章（1961年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，從事投資控股。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，貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要從事物業發展、物業投資、物業管理及項目顧問業務。

郭英成先生、郭英智先生及郭俊偉先生（在下文統稱「郭氏家族」）為兄弟，並共同擁有多間在中華人民共和國（「中國」）成立及從事物業發展、物業投資、物業管理及項目顧問業務（「物業業務」）的公司。根據日期為二零零八年四月二十五日之備忘錄，郭氏家族確認彼等於有關期間就其各自之投票權一致行動。於二零零七年十二月，根據為●而進行的重組（「重組」），貴公司自郭氏家族收購所有從事物業業務（「核心業務實體」）的公司。重組主要涉及：

- (i) 郭氏家族註冊成立瑞景投資有限公司（「瑞景」）（一間在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）；
- (ii) 瑞景於英屬處女群島註冊成立四間中介控股公司（「業務控股公司」），其成立目的是作為貴集團各業務部門的中介控股公司；
- (iii) 業務控股公司於英屬處女群島註冊成立十間中介控股公司（「項目控股公司」），其成立目的是作為貴集團各項目的中介控股公司；
- (iv) 郭氏家族轉讓核心業務實體以及四間其他投資控股公司（即東莞市盈聯實業投資有限公司、廣州市新鴻銳實業有限公司、深圳市佳昌信房地產開發有限公司以及深圳市佳兆業百貨有限公司）（「四間其他投資控股公司」）之股本權益予項目控股公司；
- (v) 將四間其他投資控股公司的股權轉讓予郭氏家族，總現金代價為人民幣86,800,000元；
- (vi) 郭氏家族將瑞景的全部股本權益轉讓至貴公司，作為貴公司向郭氏家族發行股份的代價。

重組於二零零七年十二月完成，貴公司成為核心業務實體的控股公司。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

於有關期間及本報告日期貴集團附屬公司的詳細資料載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 實繳股本/ 的面值	應佔股權百分比				主要業務	
			於十二月三十一日			於本報告		
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	日期		
<i>於英屬處女群島註冊成立及於香港經營業務的有限公司：</i>								
直接：								
瑞景投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	1,000美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
間接：								
捷豐投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	4美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
恒昌投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
廣豐投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	1美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
業昌投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
昌業投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
榮輝投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
遠源投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
大華投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
泰和詳投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
正中天投資有限公司	二零零七年 七月二十三日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
東昌投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	1美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
進昌投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	1美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
東升投資有限公司	二零零七年 七月二十五日	1美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
協茂投資有限公司	二零零七年 七月二十六日	2美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國農業科技有限公司	二零零四年 三月十八日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
佳始企業有限公司 <sup>4</sup>	二零零七年 五月二日	1美元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
<i>於香港註冊成立及於香港經營業務的有限公司：</i>								
佳兆業集團有限公司	一九九九年 七月十六日	100,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
冠華基業集團(香港)有限公司	一九九三年 九月七日	2港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
可城酒店管理(中國)有限公司	二零零四年 八月十三日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
靈菊銀器製品有限公司	一九七六年 九月二十四日	50,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
中國萬科地產有限公司	二零零七年 九月二十八日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
怡慶投資有限公司	二零零七年 八月十三日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股

本網上預覽資料集為草稿本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 已繳足股本/ 實繳股本 的面值	應佔股權百分比					主要業務
			於十二月三十一日			於二零零九年	於本報告	
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	日期	
中國東升農業科技有限公司	二零零七年十一月一日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
安信亞太有限公司 <sup>†</sup>	二零零七年五月十七日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
展正諮詢有限公司	二零零七年八月十日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
永瑞祥投資有限公司	二零零七年八月十三日	1港元	—	100%	100%	100%	100%	投資控股
迪升國際有限公司	二零零三年三月二十八日	100,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
佳兆業科技有限公司	二零零五年六月三十日	10,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
桂芳園集團有限公司	二零零三年七月二日	100,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
<i>於中國成立及經營業務的外商投資企業：</i>								
佳兆業電子(深圳)有限公司	二零零一年五月二十八日	390,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
迪升置業(深圳)有限公司	二零零四年二月十五日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
豐隆集團有限公司 <sup>†</sup>	一九九三年十月二十九日	人民幣168,000,000元	—	55%	55%	55%	55%	物業發展
冠華基業實業(深圳)有限公司	二零零四年八月二十三日	人民幣550,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司	二零零一年十月二十六日	2,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
佳兆業地產(深圳)有限公司	一九九九年六月三日	人民幣730,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
佳兆業科技(深圳)有限公司	二零零一年七月二十七日	12,000,000港元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
佳兆業物業管理(深圳)有限公司	一九九九年十月二十日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
可城酒店管理(深圳)有限公司	二零零五年五月二十三日	人民幣540,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
深圳市吉利隆實業有限公司	一九九七年三月二十一日	人民幣12,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
靈菊實業(深圳)有限公司	二零零四年三月二十六日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
桂芳園實業(深圳)有限公司	二零零三年十月十三日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
四川天姿置業有限公司 <sup>†</sup>	二零零六年九月十五日	人民幣20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
湖南佳兆業置業有限公司	二零零七年九月十四日	100,000,000港元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠東縣東升農業科技開發有限公司	二零零七年三月十二日	20,000,000港元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州緯通房產有限公司 <sup>†</sup>	一九九四年一月十四日	109,200,000港元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州燦榮房產有限公司 <sup>†</sup>	一九九四年一月十四日	31,878,000港元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 已繳足股本/ 實收股本 的面值	應佔股權百分比					主要業務
			於十二月三十一日			於二零零九年	於本報告	
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	日期	
瀋陽佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年十一月七日	0港元 (附註i)	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
瀋陽佳芳園房地產開發有限公司	二零零七年十一月二十日	0港元 (附註ii)	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市佳兆業百貨有限公司 <sup>g</sup>	二零零二年六月十三日	人民幣 6,000,000元	100%	—	—	—	—	投資控股
桂芳園電子技術開發(瀋陽)有限公司 <sup>h</sup>	二零零八年一月十七日	人民幣 0元	—	—	100%	100%	—	投資控股
佳兆業(惠州)基建發展有限公司	二零零八年二月二日	11,534,691美元 (附註iii)	—	—	100%	100%	100%	基建發展
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	二零零八年二月二日	40,000,000美元 (附註iv)	—	—	100%	100%	100%	建築
佳兆業科技(惠州)有限公司	二零零八年三月二十四日	6,442,561美元 (附註v)	—	—	100%	100%	100%	物業發展
佳兆業投資管理(上海)有限公司	二零零八年三月二十七日	2,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	投資控股
金湖遊樂園(惠州)有限公司 <sup>f</sup>	一九九三年六月十一日	4,800,000美元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
金湖渡假村(惠州)有限公司 <sup>f</sup>	一九九三年六月二日	12,000,000美元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
深圳市萬裕華投資諮詢有限公司	二零零八年七月十一日	人民幣 1,000,000元	—	—	—	100%	100%	投資控股

### 於中國成立及經營業務的本地投資企業：

東莞市盈盛房地產開發有限公司	二零零六年三月三日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州市金湖房地產有限公司 <sup>g</sup>	一九九三年三月二十六日	人民幣 51,480,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
成都佳兆業房地產開發有限公司	二零零六年七月三十一日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
廣州市佳穗置業有限公司	二零零六年五月三十一日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
廣州金貿房地產開發有限公司	二零零五年十月二十七日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
廣州金貿物業管理有限公司	二零零六年六月二十二日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
深圳市大業房地產開發有限公司	二零零七年一月二十六日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市佳昌信投資諮詢有限公司 <sup>g</sup>	二零零六年十一月十四日	人民幣204,680,000元	30%	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市兆瑞景商業經營管理有限公司	二零零四年七月十九日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	商業管理

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 已繳足股本/ 實繳股本 的面值	應佔股權百分比					主要業務
			於十二月三十一日			於二零零九年	於本報告	
			二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日	日期	
深圳市正昌泰投資諮詢 有限公司	二零零七年 六月十三日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市中衛投資諮詢 有限公司 <sup>Δ</sup>	二零零五年 八月三十一日	人民幣 13,480,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
四川佳兆業置業有限公司	二零零七年 五月十六日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
珠海市展大房地產開發 有限公司	二零零七年 一月十七日	人民幣 50,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州市佳兆業房地產開發 有限公司	二零零七年 一月二十九日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
東莞佳兆業房地產開發 有限公司	二零零四年 九月六日	人民幣 38,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
成都南興銀基房地產開發 有限公司 <sup>Ε</sup>	二零零四年 十一月五日	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
東莞市佳兆業物業管理 有限公司	二零零七年 七月十八日	人民幣 2,500,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理
廣東佳兆業房地產開發 有限公司	二零零七年 七月十二日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
北京金貿財迅信息有限 公司	二零零五年 十二月五日	人民幣 24,400,000元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
湖南佳兆業房地產開發 有限公司	二零零七年 八月二十二日	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州市佳兆業湯泉森林 公園旅遊開發有限公司	二零零七年 九月二十九日	人民幣 10,000,000元	—	80%	80%	80%	80%	物業發展
惠州市佳博房地產開發 有限公司	二零零七年 九月十四日	人民幣 1,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠州市盈博房地產開發 有限公司 <sup>Π</sup>	二零零七年 八月二十日	人民幣 10,000,000元	—	62%	—	—	—	物業發展
深圳市創展投資發展 有限公司 <sup>Φ</sup>	二零零零年 十一月十七日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
成都彭州佳兆業置業 有限公司 <sup>Λ</sup>	二零零七年 八月九日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	—	—	物業發展
成都佳兆業投資有限公司	二零零七年 六月二十二日	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
深圳市泰建建築工程 有限公司	二零零七年 七月十九日	人民幣 27,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	建築
廣州市兆瑞景商務服務 有限公司	二零零七年 十二月十一日	人民幣 2,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	商業管理
深圳市興沃爾石化有限 公司 <sup>Ω</sup>	一九九九年 一月二十九日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業發展
東莞市盈泰房地產開發 有限公司	二零零七年 一月四日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	物業發展
惠東縣佳兆業投資有限 公司	二零零七年 十一月二十日	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100%	100%	建築

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	於本報告日期 已發行及 已繳足股本/ 實繳股本 的面值	應佔股權百分比				於本報告 日期	主要業務
			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		
深圳市金融投資服務 有限公司 <sup>⑥</sup>	二零零七年 十二月二十四日	人民幣 15,000,000元	—	55%	—	—	—	投資控股
深圳市佳昌信房地產開發 有限公司 <sup>△</sup>	二零零六年 九月三十日	人民幣 40,800,000元	30%	—	—	—	—	物業發展
廣州市新鴻銳實業 有限公司 <sup>⑦</sup>	一九九八年 七月二十四日	人民幣 30,000,000元	100%	—	—	—	—	物業發展
金貿國際投資有限公司 <sup>⑧</sup>	一九九六年 三月二十五日	人民幣100,000,000元	100%	—	—	—	—	物業發展
東莞市盈聯實業投資 有限公司 <sup>⑨</sup>	二零零七年 四月十一日	人民幣 10,000,000元	100%	—	—	—	—	物業發展
成都市佳兆業物業管理 有限公司	二零零八年 一月三十日	人民幣 3,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業管理
江陰市泰昌房地產開發 有限公司 <sup>†</sup>	二零零七年 十一月二十二日	人民幣 200,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
上海新灣投資發展有限 公司 <sup>‡</sup>	二零零七年 一月十七日	人民幣 60,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
成都兆瑞景商務服務 有限公司	二零零八年 一月二十九日	人民幣 2,000,000元	—	—	100%	100%	100%	商業管理
惠州市華盛投資 有限公司 <sup>‡</sup>	二零零七年 八月二十九日	人民幣 60,000,000元	—	—	100%	100%	100%	物業發展
博羅縣佳兆業房地產開發 有限公司	二零零八年六月二日	人民幣 10,000,000元	—	—	—	100%	100%	物業發展
博羅縣佳兆業置業有限公司	二零零八年六月二日	人民幣 10,000,000元	—	—	—	100%	100%	物業發展
東莞市盈雁房地產開發 有限公司	二零零八年七月四日	人民幣 10,000,000元	—	—	80%	80%	80%	物業發展
深圳市金沙灣大酒店 有限公司 <sup>•</sup>	一九九七年 六月十七日	人民幣50,000,000元	—	—	—	100%	100%	酒店
惠州市兆瑞景商業經營管理 有限公司	二零零九年四月七日	人民幣5,000,000元	—	—	—	100%	100%	商業管理
北京佳兆業投資諮詢 有限公司	二零零九年 八月二十六日	人民幣1,000,000元	—	—	—	—	100%	投資控股

△ 於二零零六年購入

□ 於二零零七年成為全資附屬公司

# 於二零零七年購入

⑦ 於二零零七年出售

▽ 向控股股東郭俊偉先生出售

† 於二零零八年購入

@ 於二零零八年出售

■ 於二零零八年取消註冊

• 於二零零九年購入

^ 於二零零九年取消註冊

(附註i) 瀋陽佳兆業房地產之註冊股本為370,000,000港元，將於二零一零年六月三十日或之前之規定時間內繳足。

(附註ii) 瀋陽桂芳園之註冊股本為370,000,000港元，將於二零一零年六月三十日或之前之規定時間內繳足。

(附註iii) 註冊股本之首期金額尚未繳足，其中11,760,000美元的註冊資本餘額，將於二零零九年十二月三十一日或之前繳足。餘額74,705,309美元將於二零一零年十二月三十一日或之前繳足。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

(附註iv) 首期註冊股本40,000,000美元已繳足，而餘下註冊股本1,500,000美元及8,500,000美元將分別於二零一零年六月三十日及二零一零年十二月三十一日或之前之規定時間內繳足。

(附註v) 首期註冊股本尚未繳足，而餘下註冊股本9,450,000美元將於二零一零年六月或之前繳足。餘額74,107,439美元將於二零一二年六月或之前繳足。

除下列公司於相應財政年度以外，貴公司並無為上述附屬公司編製法定經審核財務報表：

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
成都佳兆業房地產開發有限公司 . . . . .	四川萬方會計師事務所 有限責任公司	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合會計師事務所
廣州市佳穗置業有限公司 . . . . .	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司
廣州金貿房地產開發有限公司 . . . . .	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州南華會計師事務所有限公司
廣州金貿物業管理有限公司 . . . . .	廣州市中審會計師事務所有限公司	廣州市中審會計師事務所有限公司	中和正信會計師事務所
佳兆業集團有限公司 . . . . .	梁游會計師事務所有限公司	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
深圳市佳昌信投資諮詢有限公司 . . . . .	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳市佳昌信房地產開發有限公司 . . . . .	深圳國信泰會計師事務所	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>
深圳市佳兆業百貨有限公司 . . . . .	深圳國信泰會計師事務所	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>
深圳市兆瑞景商業經營管理有限公司 . . . . .	深圳市山河稅務師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳市中衛投資諮詢有限公司 . . . . .	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
迪升國際有限公司 . . . . .	梁游會計師事務所有限公司	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
佳兆業科技(深圳)有限公司 . . . . .	深圳永信瑞和會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
靈菊實業(深圳)有限公司 . . . . .	深圳永信瑞和會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
深圳市興沃爾石化有限公司...	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
佳兆業地產(深圳)有限公司...	深圳永信瑞和會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
冠華基業實業(深圳)有限公司.....	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
佳兆業物業管理(深圳)有限公司.....	深圳市義達會計師事務所有限公司	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
可域酒店管理(深圳)有限公司.....	深圳市義達會計師事務所有限公司	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳市吉利隆實業有限公司.....	深圳永信瑞和會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
迪升置業(深圳)有限公司...	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
桂芳園實業(深圳)有限公司...	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
東莞市盈盛房地產開發有限公司.....	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所
廣州市新鴻銳實業有限公司...	廣州市中審會計師事務所有限公司	— <sup>(1)</sup>	— <sup>(1)</sup>
佳兆業電子(深圳)有限公司...	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
深圳萬裕昌計算機技術開發(深圳)有限公司.....	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
桂芳園集團有限公司.....	梁游會計師事務所有限公司	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
可域酒店管理(中國)有限公司.....	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
惠州緯通房產公司.....	— <sup>(2)</sup>	惠州市東方會計師事務所有限公司	惠州市安信會計師事務所有限公司

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
惠州燦榮房產公司 . . . . .	— <sup>(2)</sup>	惠州市東方會計師事務所 有限公司	惠州市安信會計師 事務所有限公司
珠海市展大房地產開發 . . . . . 有限公司	— <sup>(2)</sup>	珠海德源會計師事務所	珠海市永安達會計師 事務所有限公司
四川佳兆業置業有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合會計師 事務所
惠州市佳兆業房地產開發 . . . . . 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	惠州市安信會計師 事務所有限公司	惠州市安信會計師 事務所有限公司
東莞市佳兆業房地產開發 . . . . . 有限公司 . . . . .	東莞市信隆會計師 事務所	東莞市信隆會計師 事務所	東莞市信隆會計師 事務所
豐隆集團有限公司 . . . . .	— <sup>(2)</sup>	深圳國信泰會計師 事務所	深圳國信泰會計師 事務所
四川天姿置業有限公司 . . . . .	— <sup>(2)</sup>	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合 會計師事務所
惠州市金湖房地產有限公司 . . . . .	— <sup>(2)</sup>	惠州市安信會計師事務所 有限公司	惠州市安信會計師 事務所有限公司
深圳市正昌泰投資諮詢 . . . . . 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	深圳國信泰會計師 事務所	深圳國信泰會計師 事務所
深圳市大業房地產開發 . . . . . 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	深圳國信泰會計師 事務所	深圳國信泰會計師 事務所
成都南興銀基房地產開發 . . . . . 有限公司 . . . . .	— <sup>(2)</sup>	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合會計師 事務所
東莞市佳兆業物業管理 . . . . . 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	東莞市信隆會計師 事務所	東莞市信隆會計師 事務所
廣東佳兆業房地產開發 . . . . . 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	廣州市中審會計師 事務所有限公司	中和正信會計師事務所
靈菊銀器製品有限公司 . . . . .	梁游會計師事務所 有限公司	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所
冠華基業集團(香港) 有限公司 . . . . .	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
北京金貿財迅信息有限公司 . . .	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所	深圳國信泰會計師事務所
湖南佳兆業置業有限公司 . . .	— <sup>(3)</sup>	長沙華明會計師事務所 有限責任公司	長沙華明會計師事務所 有限責任公司
惠東縣東升農業科技 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	惠州市安信會計師 事務所有限公司	惠州市安信會計師 事務所有限公司
湖南佳兆業房地產開發 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	長沙華明會計師事務所 有限責任公司	長沙華明會計師事務所 有限責任公司
惠州市湯泉森林公園旅遊開發 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	惠州市安信會計師 事務所有限公司	惠州市安信會計師 事務所有限公司
惠州市佳博房地產開發 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	東莞市信隆會計師 事務所	東莞市信隆會計師 事務所
惠州市盈博房地產開發 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	東莞市信隆會計師 事務所	<sup>(5)</sup>
深圳市創展投資發展 有限公司 . . . . .	— <sup>(2)</sup>	深圳國信泰會計師 事務所	深圳國信泰會計師 事務所
成都彭州佳兆業置業 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合 會計師事務所
成都佳兆業投資有限公司 . . .	— <sup>(3)</sup>	成都中大會計師事務所	成都鑫鼎盛聯合 會計師事務所
泰建建築工程有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	深圳國信泰會計師 事務所	深圳國信泰會計師 事務所
廣州市兆瑞景商務服務 有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	廣州市中審會計師 事務所有限公司	中和正信會計師 事務所
中國萬科地產有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所
怡慶投資有限公司 . . . . .	— <sup>(3)</sup>	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所
佳兆業科技有限公司 . . . . .	梁游會計師事務所 有限公司	李志輝·余仲良會計師 事務所	李志輝·余仲良會計師 事務所

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
中國東升農業科技有限公司	— <sup>(3)</sup>	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
安信亞太有限公司	— <sup>(4)</sup>	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
展正投資有限公司	— <sup>(3)</sup>	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
永瑞祥投資有限公司	— <sup>(3)</sup>	李志輝·余仲良會計師事務所	李志輝·余仲良會計師事務所
東莞市盈泰房地產開發有限公司	— <sup>(3)</sup>	東莞市信隆會計師事務所	東莞市信隆會計師事務所
惠東縣佳兆業投資有限公司	— <sup>(3)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司	惠州市安信會計師事務所有限公司
深圳市金融投資服務有限公司	— <sup>(3)</sup>	深圳國信泰會計師事務所	— <sup>(5)</sup>
瀋陽佳兆業房地產開發有限公司	— <sup>(8)</sup>	— <sup>(8)</sup>	深圳國信泰會計師事務所
東莞市盈雁房地產開發有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	東莞市信隆會計師事務所
成都兆瑞景商務服務有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	四川崇信會計師事務所有限責任公司
成都市佳兆業物業管理有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	四川崇信會計師事務所有限責任公司
佳兆業(惠州)道路建設發展有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司
佳兆業(惠州)基建發展有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司
佳兆業科技(惠州)有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司
瀋陽桂芳園房地產開發有限公司	— <sup>(8)</sup>	— <sup>(8)</sup>	遼寧盛達會計師事務所有限責任公司
佳兆業投資管理(上海)有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	上海新滬會計師事務所有限公司

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

公司名稱	法定核數師		
	二零零六年	二零零七年	二零零八年
上海新灣投資發展有限公司	— <sup>(7)</sup>	— <sup>(7)</sup>	上海新滬會計師事務所有限公司
江陰市泰昌房地產開發有限公司	— <sup>(7)</sup>	— <sup>(7)</sup>	文德智信會計師事務所
金湖遊樂園(惠州)有限公司	— <sup>(7)</sup>	— <sup>(7)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司
金湖度假村(惠州)有限公司	— <sup>(7)</sup>	— <sup>(7)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司
惠州市華盛投資有限公司	— <sup>(7)</sup>	— <sup>(7)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司
博羅縣佳兆業房地產有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司
博羅縣佳兆業置業有限公司	— <sup>(6)</sup>	— <sup>(6)</sup>	惠州市安信會計師事務所有限公司
桂芳園電子技術開發(瀋陽)有限公司	— <sup>(8)</sup>	— <sup>(8)</sup>	深圳國信泰會計師事務所

附註：本附註以上所述中國公司及法定核數師的英文名稱為管理層盡力翻譯自該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊或可得英文名稱。

- (1) 由於該等公司於二零零七年出售，故並無獲得法定經審核財務報表。
- (2) 由於貴集團於二零零七年購入該等公司，故並無獲得法定經審核財務報表，而前股東亦並未提供收購日期前之經審核財務報表。
- (3) 由於該等公司於二零零七年成立，故並無編製法定經審核財務報表。
- (4) 由於該公司於二零零七年成立並隨後獲 貴集團於二零零七年購入，故並無編製法定經審核財務報表。
- (5) 由於該公司於二零零七年成立並隨後獲 貴集團於二零零八年購入，故並無編製法定經審核財務報表。
- (6) 由於該等公司於二零零八年成立，故並無編製法定經審核財務報表。
- (7) 由於 貴集團於二零零八年購入該等公司，故並無獲得法定經審核財務報表，而前股東亦並未提供收購日期前之經審核財務報表。
- (8) 由於該等公司於二零零七年成立但於二零零七年並未進行交易，故並無編製法定經審核財務報表。

## 2. 重大會計政策概要

以下刊載用於編製財務資料的重大會計政策。該等政策一直於有關期間應用。

### (a) 編製基準

由於在重組之前及之後組成貴集團的公司直接或間接由郭氏家族擁有，貴公司已使用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」訂明的合併會計原則將重組列為受共同控制業務的重組。

財務資料包括組成貴集團的公司的財務狀況、業績及現金流量，猶如現時的集團架構於整個有關期間或自彼等各自的註冊成立／成立日期（以較短者為準）起已經存在。就於有關期間自第三方收購（或向第三方出售）的公司，自收購（出售）日期起計入財務資料（從財務資料中撇除）。所有重大的集團內公司間交易及結餘已於合併賬目時對銷。

財務資料已按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及根據歷史成本法編製，並就於整個有關期間按公平值入賬的投資物業及金融衍生工具的估值作出修正。

編製符合香港財務報告準則的財務資料，必須使用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用貴公司的會計政策時作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇，或對財務資料而言屬重大假設及估計的範疇，乃於下文第II節附註4披露。

貴集團主要以來自股東注資、銀行借款、物業預售所得款項及附帶可分拆認股權證的長期貸款的所得款項提供發展項目的資金。貴公司董事已編製並審閱截至二零一零年十二月三十一日止十八個月之營運資金預測。貴公司董事認為，貴集團擁有充足營運資金於可見將來為其營運撥資以及繼續營運，因此根據持續經營基準編製並呈列財務資料。

以下已頒布的新準則、準則修訂及詮釋必須於二零零九年七月一日或之後開始的會計期間或較後期間採用，而 貴集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。該修訂要求非控股權益(即少數股東權益)在綜合財務狀況報表中呈報為權益，獨立於母公司擁有人權益。全面收益總額必須為母公司擁有人及非控股權益分佔，即使由此引致非控股權益出現結餘赤字。母公司於附屬公司的擁有權權益出現不會引致失去控股權的變動者於權益入賬。當失去附屬公司的控股權時，前附屬公司的資產及負債以及相關權益部分均終止確認。任何收益或虧損經損益確認。任何保留在前附屬公司的投資按其於失去控股權當日的公平值計量。貴集團將由二零一零年一月一日起應用香港會計準則第27號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第1號(修訂本)「首次採納香港財務報準則」及香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」(於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。經修訂準則允許初次採納者在獨立財務報表中計量於附屬公司、共同控制實體及聯營公司之初步投資成本時，遵循過往會計原則以公平值或賬面值作為成本入賬。此修訂亦在香港會計準則第27號中取消成本法之定義，改以在投資者之獨立財務報表中將股息呈報為收入之規定取代。貴公司將自二零一零年一月一日起於其獨立財務報表採用香港會計準則第27號(修訂本)。此修訂與 貴集團無關。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度申報期間的開始之時或之後的業務合併生效)。由於純粹以合同或互控實體的合併均屬本準則範圍，而業務的定義已略作修訂，本準則的修訂可能將更多交易納入收購會計範圍。目前指有關元素「可進行」而非「予以進行及管理」。其規定代價(包括或然代價)、各項可識別資產及負債按收購日期公平值計量，惟不包括租賃及保險合同、重新獲取的權利、彌償資產以及若干須根據其他香港財務報告準則計量的資產及負債。分別為所得稅、僱員福利、以股份為基礎的付款及持作出售非流動資產及已終止業務。任何於被收購方的非控股權益按公平值計量或按非控股權益於被收購方的可識別資產淨額中所佔比例計量。貴集團將由二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。

- 香港財務報告準則第5號(修訂本)「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務報告準則第1號「首次採納」之其後修訂)(於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效)。此修訂澄清，如部分出售計劃導致失去控股權，則附屬公司之所有資產及負債均須分類為持作出售，而假若符合已終止經營業務之定義，亦須就此附屬公司作出相關披露。對香港財務報告準則第1號之其後修訂指出，此等修訂自過渡至香港財務報告準則日期起追溯採用。貴集團將自二零一零年一月一日起對所有部分出售附屬公司追溯應用香港財務報告準則第5號(修訂本)。
- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」、香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及錯誤更正」、香港會計準則第10號「結算日後事項」、香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第34號「中期財務報告」中，有多項輕微修訂未有在上文提及。此等修訂本應不會對 貴集團之財務報表構成影響，故此未有作詳細分析。
- 香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，適用於合資格對沖項目，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團並無任何對沖項目，因此，此準則目前不適用於 貴集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號「分配非流動資產予擁有人」，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團並未進行任何非現金分派，因此，此準則目前不適用於 貴集團。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第18號「自客戶轉讓資產」，於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團並未從客戶取得任何資產，因此，此準則與 貴集團不相關。



- 於二零零九年五月，香港會計師公會頒布對將於二零一零年一月一日或之後開始的期間生效的香港財務報告準則的若干其他改進。貴集團並未提前採納該等改進。下列準則已根據該等改進作出修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流報表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號的範圍及 香港財務報告準則第3號的修訂
香港財務報告準則第5號(修訂本)	有關被分類為持作銷售或終止業務的 非流動資產(或出售組別)的披露
香港財務報告準則第8號(修訂本)	有關分部資產資料的披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第9號(修訂本)	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第16號(修訂本)	對沖海外業務淨投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號(修訂本)	對沖海外業務淨投資

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

#### **(b) 共同控制的業務合併的合併會計法**

財務資料計入進行共同控制合併的該等實體或業務的財務狀況及業績，猶如該等實體或業務於合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併在內。

該等實體或業務的資產淨值採用控制方角度的現時賬面值合併計算。概無為共同控制合併時的商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超逾收購成本的數額而確認任何款額，但條件是控制方的權益須持續。

財務資料包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制當日起(以時間較短者為準)的業績，而不論共同控制的業務合併日期為何時。

該等實體採用劃一的一套會計政策。所有合併實體或業務之間的集團內公司間交易、結餘及交易之未變現收益已於綜合時對銷。除非交易顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。

與共同控制合併有關的交易成本(包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、合併以往分開的業務所產生的成本或虧損等)，於成本產生期內獲確認為開支。

**(c) 附屬公司**

附屬公司乃貴集團有權控制其財務與營運政策的所有實體，且一般擁有過半數投票權的持股量。現時可行使或可轉換的潛在投票權是否存在及其影響於評估貴集團是否控制另一實體時予以考慮。

除該等符合共同控制合併資格，故此使用合併會計法入賬的收購以外，貴集團收購附屬公司乃按會計收購法入賬。

根據會計收購法，自控制轉移至貴集團的日期起，附屬公司獲完全綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。收購成本根據於交易當日所給予的資產、所發行的股本工具及於交易日所產生或承擔的負債的公平值計量，另加該收購事項直接應佔的成本。在業務合併過程中所收購的可識別資產、所承擔的負債及或然負債，首先以其於收購當日的公平值計量，不考慮任何少數股東權益的數額。收購成本超出貴集團應佔所收購可識別資產淨值的公平值的差額乃列作商譽。倘若收購成本少於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接於全面收益表內確認。

集團成員公司的集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，但被視為已轉移資產的減值指標。附屬公司的會計政策已於有需要時更改，以確保與貴集團所採納的政策貫徹一致。

**(d) 與少數股東權益的交易**

貴集團應用的政策視與少數股東權益進行的交易為與貴集團的外界人士進行的交易。向少數股東權益進行出售所帶來的貴集團盈虧乃記錄於全面收益表內。向少數股東權益進行收購產生商譽，商譽為任何已付代價與所收購附屬公司資產淨值的賬面值的有關部分之間的差額。

**(e) 聯營公司**

聯營公司為貴集團對其有重大影響力但無控制權之公司，一般附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬，初始按成本確認。於貴集團聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽（減去任何累積減值虧損）。

貴集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於全面收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備內確認。投資賬面值會根據累計的收購後儲備變動而作出調整。如貴集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項），則貴集團不會確認進一步虧損，除非貴集團已代聯營公司承擔責任或付款。

貴集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按貴集團於聯營公司權益的數額對銷。除非交易時有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。聯營公司的會計政策已於有需要時更改，以確保與貴集團所採納的會計政策貫徹一致。

聯營公司攤薄收益及虧損，於全面收益表確認。

**(f) 分部報告**

營運分部乃按與向主要營運決策人進行內部申報一致的方式呈報。主要營運決策人負責制訂策略性決策、分配資源及評估營運分部的表現。

**(g) 外幣換算**

**(i) 功能貨幣及呈列貨幣**

組成貴集團的公司各自的財務報表所載項目以該公司經營所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。就本報告而言，財務資料以貴公司的功能及呈列貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將以外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在全面收益表確認。

非貨幣性財務資產及負債的換算差額獲確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性財務資產及負債（例如所有持有按公平值經損益入賬之權益）的換算差額在全面收益表獲確認為公平值盈虧的一部分。非貨幣性財務資產（例如歸類為可供出售的權益）的換算差額包括在權益中可供出售投資重估儲備內。

(iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣的所有組成貴集團的公司（該等公司概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- 組成貴集團的公司各資產負債表呈列的資產及負債乃按有關結算日的收市匯率換算；
- 組成貴集團的公司各全面收益表的收入及開支乃按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

(h) 物業及設備

物業及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為貴集團帶來與該項目相關的經濟利益，而相關成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產（如適用）。所有其他維修及保養成本在產生時於有關期間的全面收益表中支銷。

物業及設備的折舊以直線法計算，以於估計可使用年期將成本分配至其餘值，有關估計可使用年期如下：

樓宇	20年
汽車	5至10年
傢俬、固定裝置及設備	3至8年

於各結算日，貴集團會對資產的餘值及可使用年期進行復核，並視乎情況作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時撇銷至其可收回數額。

處置盈虧為所得款項與賬面值之間的差額，並於全面收益表中「其他收益」中確認。

**(i) 投資物業**

為取得長期收益或資本增值或上述兩種目的而持有，及並非由貴集團公司佔用的物業，乃列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及樓宇。

倘符合投資物業的其餘定義，根據經營租賃持有的土地歸類為投資物業及作為投資物業入賬。經營租賃按猶如其為財務租賃的方式入賬。

於二零零九年一月一日前，投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本。於初步確認後，投資物業按公平值列賬。在建中的投資物業按成本計量。於二零零九年一月一日或之後，投資物業按公平值呈列，除非投資物業仍然在建及不能可靠估計公平值。

公平值以活躍市場價格為基準，並於有需要時就特定資產的任何性質、地點或狀況差異而作出調整。倘未能取得此資料，則貴集團將使用如於較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。該等估值於各結算日由獨立估值師進行。改造繼續作投資物業用途的投資物業或其市場變得較不活躍的投資物業繼續按公平值計量。

投資物業的公平值反映(其中包括)現行租賃的租金收入及根據現時的市場狀況作出關於未來租賃的租金收入的假設。

公平值亦反映（在類似的基礎上）可預期與該物業有關的任何現金流出。一些現金流出獲確認為負債（包括被分類為投資物業而與土地有關（如有）的財務租賃負債）；其他（包括或然租金付款）於一較後日期前不獲於財務報表確認。

其後開支僅於當與項目有關的未來經濟利益可能會流入貴集團，且項目成本能夠可靠地計量，才會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間於全面收益表中支銷。

投資物業公平值的變動於全面收益表中獲確認。

倘投資物業成為業主佔用物業，則被重新分類為物業及設備，而就會計而言，其於重新分類日期的公平值成為其成本。為未來被用作投資物業而正在建築或發展的物業被分類為發展中物業，而在建築或發展完成前以成本入賬，在建築或發展完成時，將被重新分類及隨後列為投資物業。

倘一項物業及設備因其用途改變而成為投資物業，從而產生的此項物業於轉移日期的賬面值及公平值之間的任何差異根據香港會計準則第16號於權益中確認為其他物業重估儲備。然而，倘公平值收益扭轉以往的減值虧損，則收益於全面收益表中確認。其他物業重估儲備（包括任何以往獲確認的金額）將保留並於出售物業時轉撥至保留溢利。

**(j) 非財務資產的減值**

倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則檢討資產有否減值。當資產賬面值高於可收回價值時，須將差額確認為減值虧損。可收回價值即資產公平值扣除銷售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。非財務資產若出現減值，則須於各個申報日期評估能否撥回減值。

**(k) 財務資產**

貴集團財務資產分類為以下各項：按公平值經損益入賬以及貸款及應收款項。分類視乎購入該等財務資產時的目的而定。管理層於初步確認時決定財務資產的分類。

**(i) 按公平值經損益入賬的財務資產**

按公平值經損益入賬的財務資產，為持作買賣用途的財務資產。倘財務資產於購入時主要用作短期出售，則被列入此類別。屬這個類別的資產獲分類為流動資產。

**(ii) 貸款及應收款項**

貸款及應收款項為有固定或待定付款而並無於活躍市場報價的非衍生財務資產。該等項目已包括在流動資產內，而於結算日後超過十二個月到期者則除外，該等項目列為非流動資產。貸款及應收款項於資產負債表獲確認為應收貿易賬款及其他應收款項以及現金及現金等值項目。

**(l) 發展中物業**

發展中物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）列賬。可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期直至落成時候的成本釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。物業開發成本包括建築成本、機器及設備的折舊、土地使用權的攤銷、合資格資產的借款成本及於發展期間產生的專業費用。於落成後，物業轉撥至持作銷售的已落成物業、屬物業及設備類別的樓宇或投資物業。

除非預期有關物業發展項目的建築期於正常經營周期之後結束，否則發展中物業被分類為流動資產。

**(m) 持作銷售的已落成物業**

於各有關期間結束時仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值（以較低者為準）被列為存貨（或持作銷售的流動資產）。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中售賣的物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支而釐定，或按管理層根據當時市況作出的估計釐定。

**(n) 商譽**

商譽指收購成本超出貴集團於收購當日佔該等已收購附屬公司／聯營公司可識別淨資產的公平值的部分。收購該等附屬公司所產生的商譽包括在無形資產。收購聯營公司所產生的商譽包括在於聯營公司的投資，並每年進行減值測試，以作為整體結餘的一部分。獨立確認的商譽將每年進行減值測試，並按成本減累積減值虧損列賬。商譽的減值虧損不可轉回。處置實體的盈虧包括與已出售實體相關的商譽賬面值。

為進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位。分配對象為預期於產生商譽的業務合併中受惠的現金產生單位或現金產生單位組別。貴集團分配商譽至其經營的各個國家的各個業務分部。

**(o) 應收貿易賬款及其他應收款項**

應收貿易賬款及其他應收款項初步以公平值入賬，隨後利用實際利率法以攤銷成本(扣除減值撥備)計量。倘有客觀證據顯示貴集團未能根據應收款項的原本條款收回所有應收款項，則就應收貿易賬款及其他應收款項計提減值撥備。債務人出現重大財政困難、可能將破產進行財務重組、拖欠還款或到期未付還款均被視為應收款項減值跡象。撥備金額乃資產賬面值與按實際利率折算的估計未來現金流量的現值之間的差額。資產的賬面值透過使用撥備賬而遞減，而虧損款額乃於全面收益表內確認。倘應收貿易賬款無法收回，則會與應收貿易賬款的撥備賬撇銷。其後倘收回之前已撇銷的款項，則計入全面收益表。

**(p) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及銀行透支。銀行透支於資產負債表流動負債借款類別中呈列。

現金及現金等值項目不包括使用受限制的銀行存款。

**(q) 應付貿易賬款及其他應付款項**

應付貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後則以實際利息法按攤銷成本計量。



**(r) 借款**

借款初步按公平值減已產生交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，在借款期內以實際利息法於全面收益表內確認。

借款分類為流動負債，除非貴集團可無條件將債務結算延遲至各結算日後最少十二個月，則屬例外。

**(s) 附帶可分拆認股權證的長期貸款**

包含負債、認股權證及購股權的附帶可分拆認股權證的長期貸款於初步確認時分類為長期貸款負債、股本工具及衍生工具。

集團實體發行的衍生工具及股本工具按已訂立的合約安排的內容以及財務負債及股本工具的定義分類。

股本工具為任何反映貴集團扣除所有負債後的資產的剩餘權益的合約。

附帶可分拆認股權證的長期貸款初步按公平值確認，其後以攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的差額於貸款年期內以實際利率法於全面收益表內確認。

衍生工具初步按公平值確認，並按公平值重新計量，變動於全面收益表內確認。

發行成本根據於發行日期相應的公平值按比例分配至長期貸款、股本工具及財務負債。

**(t) 借款成本**

除與建築及收購發展中物業的融資有關的成本(獲資本化為於建築期間及直至建築完成日期該等資產的部分成本)以外，借款成本於產生的會計期內在全面收益表扣除。

**(u) 即期及遞延所得稅**

即期所得稅開支乃根據於結算日公司附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入所在國家已實施或大致上已實施的稅法計算。管理層定期就涉及須待詮釋之適用稅務法規之情況評估報稅表內之金額，並在有需要時按預期向稅務機關支付之金額確立撥備。

遞延所得稅採用負債法就在財務報表中資產與負債的稅基與其賬面值之間的暫時性差異作全數撥備。然而，倘若遞延所得稅來自初次確認一項並非業務合併的交易中所涉及的資產或負債，且於交易時並未影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會入賬。遞延所得稅按結算日已制定或大致上制定的稅率釐定，並預期在相關遞延所得稅資產變現或清還遞延所得稅負債時動用。

遞延所得稅資產僅於日後有可能可取得應課稅溢利，而暫時性差異可以被使用時，方予以確認。

遞延所得稅乃按於附屬公司的投資所產生的暫時性差異計提撥備，除非撥回暫時性差異的時間可以由貴集團控制，且暫時性差異可能將不會於可見將來撥回，則作別論。

**(v) 僱員福利**

**(i) 僱員應享假期權利**

僱員應享年假及長期服務假期權利乃於其應計予僱員時確認。僱員假期乃按截至結算日止因僱員提供服務而產生之估計年假及長期服務假計提撥備。

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

**(ii) 退休福利**

根據中國規則及法規，貴集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，貴集團及中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與貴集團其他資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃條例（「強積金計劃」）的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃。強積金計劃的供款乃根據合資格僱員相關總

收入的5%的最低法定供款額計算。該退休金計劃的資產由獨立管理基金保管，與貴集團其他資產分開持有。除供款外，貴集團毋須就其香港僱員承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。

貴集團向定額退休供款計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 終止服務權益

終止服務權益於僱用在正常退休日期前被終止，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。貴集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用（沒有撤回的可能）；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止服務權益。在結算日後超過12個月支付的福利貼現為現值。

(w) 撥備及或然負債

撥備在當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能需要產生資源外流，且金額能夠可靠地作出估計時確認。未來經營虧損的撥備不獲確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出外流的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目的相關資源外流的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按採用稅前貼現率計量的預期清償債務責任所須開支的現值計量，該貼現率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的獨有風險。因時間過去而產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債指因為過往事件而可能引起的責任，而其存在只能透過非完全在貴集團控制範圍內的一宗或多宗不確定未來事件的出現或不出現確認。或然負債亦可能是過往事件引致的現有責任，但由於經濟資源不可能需要流出，或責任金額未能可靠衡量而不確認。

或然負債不確認，但在財務報表的附註中披露。假若資源流出的可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

**(x) 收益確認**

收益包括貴集團在日常業務過程中出售的物業及服務已收或應收代價的公平值。收益於對銷與組成貴集團的公司的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合貴集團每項活動具體條件時(如下文所述)，貴集團即確認收益。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。貴集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

**(i) 銷售物業**

銷售物業的收益於物業的風險和回報轉讓予買家時確認，即有關物業的建築工程已完成及物業已交付予買家及可合理確保能收取有關應收款項之時。於收益確認日期前就出售的物業的已收按金及分期付款於資產負債表被列為流動負債項下的自客戶收取的墊款。

**(ii) 租金收入**

來自根據經營租賃出租的物業的租金收入於租賃期間以直線法確認。

**(iii) 項目顧問服務**

項目顧問服務收入於提供服務的會計期確認。

**(iv) 物業管理**

物業管理所產生的佣金於提供服務的會計期確認。

**(v) 利息收入**

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。當應收款項出現減值時，貴集團將賬面值削減至可收回金額，即按有關工具的原訂實際利率貼現的估計未來現金流量，並繼續將貼現的金額以利息收入入賬。減值貸款的利息收入以原訂實際利率確認。

**(y) 租賃**

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

**(i) 貴集團為承租人**

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵，但包括為土地使用權預付的款項)於租賃期內以直線法在全面收益表內列賬或在發展中物業中資本化。

**(ii) 貴集團為出租人**

資產負債表的投資物業包括根據經營租賃出租的資產。

**(z) 土地使用權**

貴集團預先支付款項以取得物業將於其上發展之土地使用權之經營租賃。土地使用權之預付款項紀錄為資產，並按租賃年期攤銷。於物業興建期間之攤銷金額將資本化為在建物業之成本。開始興建物業前及完成興建後期間之攤銷金額於全面收益表中列作支出。當有關物業於完成時出售或轉撥至投資物業之成本，未攤銷之預付款項乃確認為銷售成本。

**(aa) 股息分派**

分派予組成貴集團的公司的當時權益持有人的股息於股息獲組成貴集團的相關公司的權益持有人或董事會批准(倘合適)期間在本報告中確認。

**(ab) 財務擔保負擔**

財務擔保負債乃就貴集團向購買物業者提供財務擔保合而予以確認。

財務擔保負債最初按其公平值另加直接應佔發出財務擔保負債之交易成本確認。於初步確認後，該等合約均按償還現有債務最佳估計所需開支之現值及最初已確認之數額減累積攤銷(以較高者為準)計量。

當或僅當合約中訂明之責任獲解除或註銷或屆滿時，財務擔保負擔方從資產負債表中被終止確認。

### 3. 財務風險管理

貴集團於中國經營業務，因此須作出特別考慮及面對重大風險。該等風險包括（其中包括）與政治、經濟及法律環境、國家機關對定價法規的影響及行內競爭有關的風險。

貴集團的主要財務工具包括應收貿易賬款及其他應收款項、現金及現金等值項目、受限制現金、應計建築成本、其他應付款項、附屬公司之收購代價、翻新合約之已收取的可退還按金、銀行借款、附帶可分拆認股權證的長期貸款及衍生工具。此等金融衍生工具的詳情於各自的附註披露。貴集團的業務面臨多種財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

貴集團的整體風險管理計劃集中於財務市場的不可預測性以及尋求將對 貴集團的財務表現的潛在不利影響降至最低。物業行業十分受中國的經濟環境影響，而經濟環境影響物業交易量及售價。貴集團主要依賴銷售物業及銀行借款提供營運資金。倘 貴集團的現金流量預測出現重大不變動，貴集團亦擁有替代計劃以監察流動資金風險。

貴集團的管理層在財務委員會監督下進行風險管理。貴集團的管理層辨識、評估及管理貴集團的個別經營單位的重大財務風險。董事會提供整體風險管理的指導。

#### (a) 財務風險因素

##### (i) 市場風險

##### (i) 外匯風險

#### 貴集團

貴集團的物業發展項目均位於中國，而所有相關交易亦以人民幣結算。貴公司及 貴集團之若干中介控股公司於香港營運，該等公司以人民幣以外之貨幣確認資產及負債。董事認為該等資產及負債所帶來的風險並不重大。於二零零七年十二月三十一日，貴集團持有大量美元（「美元」），其代表於二零零七年八月以美元現金形式向若干金融機關提取之附帶可分拆認股權證的長期貸款（附註20）。由於將人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒布的外匯管制規則及法規，因此，於二零零七年十二月三十一日，該等美元尚未兌換為人民幣以為 貴集團的物業發展項目提供資金。截至二零零八年十二月三十一日止年度，大部分美元現金已兌換為人民幣。

貴集團並無外匯對沖政策。然而，貴集團的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

於二零零六年十二月三十一日，貴集團的財務資產及負債主要以人民幣計值。於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，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則貴集團於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之除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣16,366,000元、人民幣65,008,000元及人民幣64,410,000元。

#### 貴公司

於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，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則貴公司於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之除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣70,286,000元、人民幣65,091,000元及人民幣65,066,000元。

#### (ii) 利率風險

##### 貴集團

貴集團因按當前市場利率計息的銀行借款的當前市場利率波動而面對現金流量風險。貴集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。

貴集團之公平值利率風險主要與其固定銀行借款及附帶可分拆認股權證的長期貸款有關。貴集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於相關結算日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零零九年六月三十日止六個月，融資成本（扣除於發展中物業項下資本化之金額）將分別令貴集團之溢利減少／增加約人民幣12,230,000元、人民幣14,615,000元、人民幣14,758,000元及人民幣26,653,000元。

## 貴公司

貴公司之利率風險來自其附帶可分拆認股權證的固定利率長期貸款。

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，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則貴公司於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之除稅後溢利將分別減少／增加人民幣15,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣16,000,000元。

### (iii) 其他價格風險

貴集團承受源自金融衍生工具的金融衍生工具價格風險。此等工具的公平值由獨立估值師計算（附註4(e)）。

### (ii) 信貸風險

貴集團並無高度集中的信貸風險。受限制現金、現金及現金等值項目以及應收貿易賬款及其他應收款項以及擬發展項目之若干預付款項的賬面金額為貴集團承擔有關其財務資產的最高信貸風險。貴集團定期檢討應收貿易賬款及其他應收款項以及擬發展項目之若干預付款項的可收回金額，而倘有辨識虧損，貴集團作出呆賬撥備。

為減低信貸風險，貴公司之管理層已委派一支隊伍釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，確保已採取跟進行動收回逾期債項以及擬發展項目之若干預付款項。此外，貴集團於各結算日審閱各應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回之款項作充足之減值虧損。就此而言，貴公司董事認為貴集團之信貸風險有限。

流動資金之信貸風險有限，此乃對手方均為具高度信貸評級之銀行。

貴集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證擔保該等買家將會履行還款責任。倘買方於擔保期間未能支付按揭，則持有按揭的銀行可能會要求貴集團償還貸款項下的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此等狀況下，貴集團可保留客戶的按金並將物業出售以償還任何由貴集團支付予銀行的款項。因此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險明顯偏低。



(iii) 流動資金風險

貴集團之管理層致力維持足夠現金及現金等值項目或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行貸款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，貴集團的財務部透過維持充足的現金及現金等值項目以維持融資方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持融資方面的靈活性。

貴集團於截至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年六月三十日止計量期間違反附帶可分拆認股權證的長期貸款的若干條款及契諾(附註20)。於二零零九年十月二十四日，貴集團已從貸方取得有關違反條款及契諾的豁免(附註20(f))。此外，貴集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動可能對預測現金流量造成的影響。該等方案包括調整及進一步延緩發展中物業的建築計劃、實施現金控制措施、以更靈活的定價促銷、物色合營夥伴共同發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。貴集團將根據其對相關未來成本及利益的評估於適當情況下利用該等選擇。

下表詳述貴集團財務負債之合約期限。下表按貴集團可被要求還款之最早日期根據財務負債之未經貼現現金流編製。下表指利息及本金現金流。

貴集團

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零六年十二月三十一日					
借款	1,126,436	1,063,101	390,074	—	2,579,611
應計建築成本	577,398	—	—	—	577,398
其他應付款項	421,666	—	—	—	421,666
應付關連人士款項	825,632	—	—	—	825,632
總計	<u>2,951,132</u>	<u>1,063,101</u>	<u>390,074</u>	<u>—</u>	<u>4,404,307</u>
於二零零七年十二月三十一日					
借款	1,729,238	1,435,466	280,016	—	3,444,720
附帶可分拆認股權證的長期貸款	433,944	97,416	1,204,416	—	1,735,776
應計建築成本	576,349	—	—	—	576,349
其他應付款項	919,272	—	—	—	919,272
應付關連人士款項	3,010	—	—	—	3,010
金融衍生工具	17,084	—	—	—	17,084
總計	<u>3,678,897</u>	<u>1,532,882</u>	<u>1,484,432</u>	<u>—</u>	<u>6,696,211</u>
於二零零八年十二月三十一日					
借款	2,464,597	2,728,432	395,669	—	5,588,698
附帶可分拆認股權證的長期貸款	1,607,498	—	—	—	1,607,498
應計建築成本	1,144,981	—	—	—	1,144,981
其他應付款項	880,776	—	—	—	880,776
應付關連人士款項	1,836	—	—	—	1,836
金融衍生工具	20,848	—	—	—	20,848
總計	<u>6,120,536</u>	<u>2,728,432</u>	<u>395,669</u>	<u>—</u>	<u>9,244,637</u>

本網上預覽資料集為草稿本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年六月三十日					
借款.....	3,029,946	1,775,267	825,698	449,320	6,080,231
附帶可分拆認股權證的長期貸款	1,546,742	—	—	—	1,546,742
應計建築成本.....	1,111,807	—	—	—	1,111,807
其他應付款項.....	944,830	—	—	—	944,830
應付關連人士款項.....	336	—	—	—	336
金融衍生工具.....	8,066	—	—	—	8,066
總計.....	<u>6,641,727</u>	<u>1,775,267</u>	<u>825,698</u>	<u>449,320</u>	<u>9,692,012</u>

### 貴公司

	少於1年	1至2年	2至5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年十二月三十一日				
附帶可分拆認股權證的長期貸款.....	433,944	97,416	1,204,416	1,735,776
金融衍生工具.....	17,084	—	—	17,084
總計.....	<u>451,028</u>	<u>97,416</u>	<u>1,204,416</u>	<u>1,752,860</u>
於二零零八年十二月三十一日				
附帶可分拆認股權證的長期貸款.....	1,607,498	—	—	1,607,498
金融衍生工具.....	20,848	—	—	20,848
總計.....	<u>1,628,346</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,628,346</u>
於二零零九年六月三十日				
附帶可分拆認股權證的長期貸款.....	1,546,742	—	—	1,546,742
金融衍生工具.....	8,066	—	—	8,066
總計.....	<u>1,554,808</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,554,808</u>

### (b) 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團內各實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致債務與股本結餘之間最佳的平衡而為股東爭取最大回報。

貴集團之資本結構包括債務，包括附註19所披露的借款、附註20所披露的附帶可分拆認股權證的長期貸款及貴公司股權持有人應佔權益，包括股本和儲備。

貴公司的董事定期檢討資本結構。作為審閱之一部分，貴公司董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。貴公司董事根據建議之年度預算，考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。貴公司董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，貴集團利用負債資產比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款（包括綜合資產負債表所列的流動借款及非流動借款）減去現金及現金等值項目。總資本為權益（如綜合資產負債表所列）加債務淨額。

貴集團的目標為於未來維持介乎50%至70%的資產負債比率。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於二零零九年六月三十日的負債資產比率如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	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	六月三十日 止六個月 人民幣千元
借款總額(附註19) . . . . .	2,361,525	3,210,525	5,191,925	5,424,549
附帶可分拆認股權證的長期貸款 (附註20) . . . . .	—	1,358,021	1,305,546	1,333,658
減：現金及現金等值項目(附註16) . . . . .	(570,262)	(1,624,780)	(679,271)	(734,253)
債務淨額 . . . . .	1,791,263	2,943,766	5,818,200	6,023,954
權益總額 . . . . .	642,987	2,609,107	3,101,473	3,469,435
資本總額 . . . . .	2,434,250	5,552,873	8,919,673	9,493,389
資產負債比率 . . . . .	74%	53%	65%	63%

(c) 公平值估計

於活躍市場買賣的金融工具的公平值，乃按結算日市場報價計算。貴集團持有財務資產的市場報價為當時的買入價。

對於並無於活躍市場買賣的金融工具的公平值，乃以估值方法釐定，貴集團於有需要時候參照專業估值及使用多種方法和依據各結算日的市場當時情況作出假設。

由於期限短，應收貿易賬款及其他應收款項的面值扣除減值撥備及其他應付款項的面值與其公平值相若。作披露用途的財務負債公平值，乃以貴集團所得類似金融工具當時市場利率折現未來合約現金流量估計得出。

#### 4. 重大會計估計及判斷

編製財務資料時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素（包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測）評估。貴集團對未來作出估計及假設。顧名思義，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

##### (a) 所得稅、土地增值稅及遞延所得稅

於釐定所得稅撥備時，須作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不肯定的。凡該等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，該等差異將影響作出有關決定的期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

貴集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而貴集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。貴集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等土地之增值稅。最終稅務結果可能與最初步記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間之銷售成本及遞延所得稅撥備。

倘管理層認為未來的應課稅溢利可能被用作抵銷暫時差異或稅項虧損，則確認與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其真實使用的結果可能不同。

##### (b) 投資物業的公平值

投資物業之公平值，由獨立專業測計師按現有用途基準以公開市值釐定。在作出判斷時，所考慮之假設主要為結算日當時之市況，依照目前市況及適當的資本化比率的未來租賃之預期租金。該等估算會定期以實際市場數據及貴集團真實訂立之交易作比較。主觀輸入假設的變動可能對公平值估計構成重大影響。

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及截至二零零九年六月三十日止六個月，投資物業之公平值變動分別約為人民幣231,700,000元、人民幣36,500,000元、人民幣302,600,000元及人民幣281,400,000元。

**(c) 土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備**

貴集團根據附註2(j)所載列之會計政策對其土地使用權進行減值測試。

管理層參考市況、使用價值計算及貴集團之最新業務計劃評估土地使用權之可收回金額。使用價值計算規定使用如由相關資產(現金產生單位)產生的未來現金流入預測及適當貼現率的估計。

貴集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及根據現行市況估計之銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時作撥備。評估需要運用判斷及估計。

**(d) 土地儲備及擬發展項目預付款項**

貴集團根據土地儲備及擬發展項目預付款項之可收回淨值評估其賬面值，而可收回淨值乃以該等土地使用權及物業發展項目的可變現性為基礎，並經根據當時市況考慮估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時作撥備。評估需要運用判斷及估計。

**(e) 附帶可分拆認股權證的長期貸款**

如附註20所述，貴公司之附帶可分拆認股權證的長期貸款包含多項於隨後報告日期按公平值經損益重新估量的金融衍生工具。貴公司已委派獨立估值師協助其釐定該等金融衍生工具之公平值。釐定公平值前先考慮多個因素，包括實際利率、合資格首次公開發售的可能性、無風險利率及預期首次公開發售價。該最終確定價值是根據普遍接納估值程序及慣例，該等程序及慣例大量應用假設及考慮到很多不確定因素，而該等假設及考慮因素並非全部可輕易量化及確定。

## 5. 分部資料

主要營運決策人已確認為貴公司之董事會。董事會審閱 貴集團之內部申報以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定營運分部。董事會根據除稅後溢利的計量評估單一營運分部的表現。

董事會僅從服務角度考慮業務。管理層透過服務角度評估物業銷售、項目顧問服務、租金收入及物業管理服務的表現。由於 貴集團的大部分資產及經營位於中國（被視為處於具類似風險及回報的經濟環境的一個地理位置），貴集團並無呈列地理分部分析。

於有關期間的收益載列如下：

	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	人民幣千元
				(未經審核)	
物業銷售 . . . . .	2,374,735	2,095,052	2,947,371	1,186,525	2,404,762
項目顧問服務 . . . . .	—	104,839	70,320	70,320	—
租金收入 . . . . .	20,269	28,378	52,478	21,885	42,727
物業管理服務 . . . . .	3,656	11,091	40,277	9,006	26,243
	<u>2,398,660</u>	<u>2,239,360</u>	<u>3,110,446</u>	<u>1,287,736</u>	<u>2,473,732</u>

於有關期間的分部資料如下：

**主要報告形式 — 業務分部**

截至二零零六年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業投資				貴集團
	物業發展	及代理	物業管理	其他	
	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
收益	<u>2,374,735</u>	<u>20,269</u>	<u>3,656</u>	<u>—</u>	<u>2,398,660</u>
投資物業公平值變動前					
分部業績	399,306	12,366	1,021	(2,687)	410,006
投資物業公平值變動	—	231,742	—	—	231,742
分部業績	399,306	244,108	1,021	(2,687)	641,748
融資收入					12,576
融資成本					<u>(30,222)</u>
融資成本 — 淨額					(17,646)
應佔聯營公司業績					<u>(65)</u>
除所得稅前溢利					624,037
所得稅開支					<u>(130,695)</u>
年度溢利					<u>493,342</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業發展	項目顧問	物業投資	物業管理	其他	貴集團
	人民幣千元	服務	及代理			
	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
收益	<u>2,095,052</u>	<u>104,839</u>	<u>28,378</u>	<u>11,091</u>	<u>—</u>	<u>2,239,360</u>
投資物業及金融衍生						
工具公平值變動前						
的分部業績	658,630	82,353	26,812	6,204	(6,307)	767,692
投資物業公平值變動						
金融衍生工具	—	—	36,500	—	—	36,500
公平值變動	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18,642)</u>	<u>(18,642)</u>
分部業績	658,630	82,353	63,312	6,204	(24,949)	785,550
融資收入						9,029
融資成本						<u>(52,438)</u>
融資成本 — 淨額						(43,409)
應佔聯營公司業績						(1)
除所得稅前溢利						<u>742,140</u>
所得稅開支						<u>(258,770)</u>
年度溢利						<u>483,370</u>



本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績如下：

	物業發展	項目顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益 . . . . .	<u>2,947,371</u>	<u>70,320</u>	<u>52,478</u>	<u>40,277</u>	<u>—</u>	<u>3,110,446</u>
投資物業及金融衍生 工具公平值變動前 的分部業績 . . . . .	241,680	51,488	35,569	10,378	94,219	433,334
投資物業公平值變動 . . . . .	—	—	302,557	—	—	302,557
金融衍生工具 公平值變動 . . . . .	—	—	—	—	27,221	27,221
分部業績 . . . . .	<u>241,680</u>	<u>51,488</u>	<u>338,126</u>	<u>10,378</u>	<u>121,440</u>	<u>763,112</u>
融資收入 . . . . .						7,243
融資成本 . . . . .						(117,642)
融資成本 — 淨額 . . . . .						(110,399)
除所得稅前溢利 . . . . .						<u>652,713</u>
所得稅開支 . . . . .						(151,800)
年度溢利 . . . . .						<u>500,913</u>

截至二零零八年六月三十日止期間的分部業績如下：

	物業發展	物業顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	貴集團
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益 . . . . .	<u>1,186,525</u>	<u>70,320</u>	<u>21,885</u>	<u>9,006</u>	<u>—</u>	<u>1,287,736</u>
投資物業及金融衍生 工具公平值變動前 的分部業績 . . . . .	177,458	58,688	12,102	662	93,327	342,237
投資物業公平值變動 . . . . .	—	—	575,369	—	—	575,369
金融衍生工具 公平值變動 . . . . .	—	—	—	—	(25,646)	(25,646)
分部業績 . . . . .	<u>177,458</u>	<u>58,688</u>	<u>587,471</u>	<u>662</u>	<u>67,681</u>	<u>891,960</u>
融資收入 . . . . .						4,660
融資成本 . . . . .						(60,673)
融資成本 — 淨額 . . . . .						(56,013)
除所得稅前溢利 . . . . .						<u>835,947</u>
所得稅開支 . . . . .						(203,482)
期間溢利 . . . . .						<u>632,465</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二零零九年六月三十日止期間的分部業績如下：

	物業投資				貴集團
	物業發展	及代理	物業管理	其他	
	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
收益	<u>2,404,762</u>	<u>42,727</u>	<u>26,243</u>	<u>—</u>	<u>2,473,732</u>
投資物業及金融衍生					
工具公平值變動前					
的分部業績	400,269	33,115	6,506	(10,311)	429,579
投資物業公平值變動	—	281,397	—	—	281,397
金融衍生工具					
公平值變動	—	—	—	(19,925)	(19,925)
分部業績	400,269	314,512	6,506	(30,236)	691,051
融資收入					1,792
融資成本					(108,401)
融資成本 — 淨額					(106,609)
除所得稅前溢利					584,442
所得稅開支					(216,480)
期間溢利					<u>367,962</u>

於二零零六年十二月三十一日止的分部資產及負債、年度折舊、攤銷及資本開支如下：

	物業投資				對銷	貴集團
	物業發展	及代理	物業管理	其他		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	6,873,825	517,102	36,236	1,325,840	(3,148,552)	5,604,451
聯營公司	102,135	—	—	—	—	102,135
未分配						25,154
資產總值						<u>5,731,740</u>
分部負債	4,102,456	76,697	14,982	1,081,445	(2,676,866)	2,598,714
未分配						2,490,039
負債總額						<u>5,088,753</u>
折舊 (附註6)	3,578	—	161	402	—	4,141
攤銷 (附註8)	1,011	—	—	—	—	1,011
資本開支 (附註6、7及8)	<u>361,107</u>	<u>—</u>	<u>168</u>	<u>447</u>	<u>—</u>	<u>361,722</u>

附錄一

會計師報告

於二零零七年十二月三十一日止的分部資產及負債、年度折舊、攤銷及資本開支如下：

	物業發展	項目顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	14,490,769	696,718	531,887	573,216	8,937,550	(14,805,314)	10,424,826
未分配							44,278
資產總值							10,469,104
分部負債	8,409,603	491,714	81,315	6,329	6,255,606	(12,371,749)	2,872,818
未分配							4,987,179
負債總額							7,859,997
折舊(附註6)	4,414	599	28	75	387	—	5,503
攤銷(附註8)	1,074	—	—	—	—	—	1,074
資本開支(附註6、7及8)	2,210,050	1,987	9	131	1,939	—	2,214,116

於二零零八年十二月三十一日止的分部資產及負債、期間折舊、攤銷及資本開支如下：

	物業發展	項目顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	23,111,264	—	2,859,652	623,666	7,557,329	(21,054,661)	13,097,250
未分配							199,943
資產總值							13,297,193
分部負債	13,944,303	22,452	1,981,736	41,192	4,449,827	(17,255,992)	3,183,518
未分配							7,012,202
負債總額							10,195,720
折舊(附註6)	6,743	1,353	1,246	353	998	—	10,693
攤銷(附註8)	4,129	—	—	—	—	—	4,129
資本開支(附註6、7及8)	2,426,187	1,909	868	2,202	4,597	—	2,435,763

於二零零九年六月三十日止的分部資產及負債、期間折舊、攤銷及資本開支如下：

	物業發展	項目顧問 服務	物業投資 及代理	物業管理	其他	對銷	貴集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	24,539,972	—	3,432,029	772,832	10,362,852	(25,341,168)	13,766,517
未分配.....							234,964
資產總值.....							<u>14,001,481</u>
分部負債.....	15,654,546	17,421	1,717,299	321,844	6,969,778	(21,504,240)	3,176,648
未分配.....							7,355,398
負債總額.....							<u>10,532,046</u>
折舊(附註6).....	2,487	—	665	3,000	505	—	6,657
攤銷(附註8).....	6,559	—	—	—	—	—	6,559
資本開支(附註6、7及8)...	<u>34,299</u>	<u>—</u>	<u>86</u>	<u>208</u>	<u>261,676</u>	<u>—</u>	<u>296,269</u>

於有關期間，並無進行分部間轉撥或交易。

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

分部資產主要由物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、應收賬款、預付款項及其他應收款項、擬發展項目預付款項、受限制現金以及現金及現金等值項目，但不包括聯營公司、遞延所得稅資產及預繳稅項。

分部負債主要由自顧客收取的墊款、應計建築成本及其他應付款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅、附帶可分拆認股權證的長期貸款、借款及金融衍生工具。

資本開支包括物業及設備的添置、土地使用權及預期可用超過一個時期的投資物業(附註6、7及8)。

6. 物業及設備

	樓宇	汽車	傢俬、 固定裝置 及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於二零零六年一月一日</b>				
成本	10,590	11,142	6,168	27,900
累計折舊	(1,008)	(6,248)	(2,118)	(9,374)
賬面淨值	9,582	4,894	4,050	18,526
<b>截至二零零六年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	9,582	4,894	4,050	18,526
收購附屬公司(附註34)	—	—	22	22
添置	25,093	2,463	1,533	29,089
出售	—	(190)	(21)	(211)
折舊	(1,048)	(1,867)	(1,226)	(4,141)
匯兌差額	—	(11)	—	(11)
年終賬面淨值	33,627	5,289	4,358	43,274
<b>於二零零七年一月一日</b>				
成本	35,683	13,297	7,661	56,641
累計折舊	(2,056)	(8,008)	(3,303)	(13,367)
賬面淨值	33,627	5,289	4,358	43,274
<b>截至二零零七年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	33,627	5,289	4,358	43,274
收購附屬公司(附註34)	—	—	53	53
添置	—	5,470	3,144	8,614
出售	—	(636)	(274)	(910)
出售附屬公司(附註35)	—	(8)	—	(8)
折舊	(1,804)	(2,220)	(1,479)	(5,503)
年終賬面淨值	31,823	7,895	5,802	45,520
<b>於二零零八年一月一日</b>				
成本	35,683	16,886	10,229	62,798
累計折舊	(3,860)	(8,991)	(4,427)	(17,278)
賬面淨值	31,823	7,895	5,802	45,520
<b>截至二零零八年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	31,823	7,895	5,802	45,520
收購附屬公司(附註34)	—	643	54	697
添置	15,102	4,265	25,215	44,582
出售	—	(1,351)	(2,063)	(3,414)
折舊	(1,784)	(4,251)	(4,658)	(10,693)
年終賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
<b>於二零零九年一月一日</b>				
成本	50,784	17,149	32,309	100,242
累計折舊	(5,643)	(9,948)	(7,959)	(23,550)
賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
<b>截至二零零九年六月三十日止期間</b>				
年初賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
收購附屬公司(附註34)	—	27	4,487	4,514
添置	13,012	—	3,988	17,000
出售	—	(665)	(34)	(699)
折舊	(1,603)	(1,269)	(3,785)	(6,657)
年終賬面淨值	56,550	5,294	29,006	90,850

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於二零零九年六月三十日，樓宇賬面淨值分別合共為人民幣11,516,000元、人民幣31,823,000元、人民幣30,039,000元及人民幣28,780,000元已質押作為貴集團借款(附註19)的抵押。

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及截至二零零九年六月三十日止六個月之折舊開支分別為人民幣4,141,000元、人民幣5,503,000元、人民幣10,693,000元及人民幣6,657,000元已於行政開支中列支。

## 7. 投資物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
年初	58,930	482,060	518,560	1,278,400
轉撥自土地使用權	55,415	—	144,050	1,346
轉撥自發展中物業	135,973	—	313,233	—
轉撥自持作銷售的已落成物業	—	—	—	9,007
公平值增加	231,742	36,500	302,557	281,397
年終	<u>482,060</u>	<u>518,560</u>	<u>1,278,400</u>	<u>1,570,150</u>

下列金額已於全面收益表內獲確認：

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	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
租金收入	398	9,472	32,206	11,518	34,230
可帶來租金收入之投資物業					
所產生直接經營開支	37	374	5,516	1,905	4,459
投資物業公平值變動(附註)	<u>231,742</u>	<u>36,500</u>	<u>302,557</u>	<u>575,369</u>	<u>281,397</u>

附註：於二零零八年五月，若干土地使用權及發展中物業已於完成物業興建時轉撥至投資物業，並以公平值計量。

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於二零零九年六月三十日之所有投資物業乃由獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行估值。估值透過將來自現有租約的淨租金收入(已計及物業潛在的復歸收入撥備)撥充資本並利用反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定因素的評估的貼現率計算，或運用直接比較法(假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易)作出。

貴集團於投資物業之權益分析如下：

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	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	
於中國按下列租賃年期持有：				
超過50年之租賃	80,060	80,060	64,800	147,050
介乎10至50年之租賃	402,000	438,500	1,213,600	1,423,100
	<u>482,060</u>	<u>518,560</u>	<u>1,278,400</u>	<u>1,570,150</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以及於二零零九年六月三十日，投資物業賬面值分別為人民幣80,060,000元、人民幣518,560,000元、人民幣477,800,000元及人民幣1,493,860,000元已質押作為貴集團借款（附註19）的抵押。

## 8. 土地使用權

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	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	
年初賬面淨值	1,376,221	1,250,149	3,218,384	4,839,251
添置	320,661	1,483,897	1,442,011	237,864
收購附屬公司（附註34）	11,950	721,552	948,473	36,891
列支於行政費用之攤銷	(1,011)	(1,074)	(4,129)	(6,559)
資本化為發展中物業之攤銷	(18,065)	(54,481)	(73,205)	(34,221)
減值虧損	—	—	(89,609)	—
轉撥至銷售成本	(384,192)	(181,659)	(458,624)	(429,239)
轉撥至投資物業	(55,415)	—	(144,050)	(1,346)
	<u>1,250,149</u>	<u>3,218,384</u>	<u>4,839,251</u>	<u>4,642,641</u>
計入流動資產內預期在正常營運週期內完成之土地使用權的數額	(1,225,577)	(3,194,562)	(4,816,003)	(4,619,694)
土地使用權 — 非流動部分	<u>24,572</u>	<u>23,822</u>	<u>23,248</u>	<u>22,947</u>
在中國按下列租賃年期持有：				
10至50年	639,780	1,216,660	1,152,612	1,344,357
50至70年	610,369	2,001,724	3,686,639	3,298,284
	<u>1,250,149</u>	<u>3,218,384</u>	<u>4,839,251</u>	<u>4,642,641</u>

土地使用權包括獲得使用位於中國以內的若干土地以於固定期內作物業發展權利之成本。土地使用權的攤銷乃就該等權利的未屆滿期間按直線法基準確認為一項開支或於發展中物業資本化，餘下賬面值則於出售有關物業時確認為銷售成本。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

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，土地使用權賬面淨值分別合共為人民幣84,529,000元、人民幣830,581,000元、人民幣1,933,979,000元及人民幣2,601,454,000元已質押作為貴集團借款(附註19)的抵押。

### 9. 聯營公司

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
分佔淨資產	102,135	—	—	—

附註：於二零零六年十二月三十一日貴集團於其聯營公司(均為非上市公司)之權益載列如下：

公司名稱	註冊資本 詳情	註冊 成立地點	資產				淨虧損	間接持有 權益
			資產	負債	收益	(附註)		
	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	%	
深圳市佳昌信 投資諮詢 有限公司	61,400	中國	61,380	(24)	—	(44)	30%	
深圳市佳昌信 房地產開發 有限公司	40,800	中國	40,779	—	—	(21)	30%	

附註：除貴集團持有之權益外，郭氏家族並無於該等聯營公司中擁有任何其他直接或間接權益。

### 10. 附屬公司

#### 貴公司

	於二零零七年 十二月三十一日	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零九年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本	7	7	7

附註：

(a) 附屬公司之詳情載於第II節附註1。

(b) 應收附屬公司之款項乃無抵押、免息及無固定還款期。



## 11. 發展中物業

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	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
金額包括：				
建築費用	971,728	1,956,189	2,075,263	2,421,968
資本化利息	30,284	107,647	188,005	160,140
土地使用權攤銷	20,681	71,061	111,749	125,874
	<u>1,022,693</u>	<u>2,134,897</u>	<u>2,375,017</u>	<u>2,707,982</u>

發展中物業全部位於中國。

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於二零零九年六月三十日，分別約為人民幣81,011,000元、人民幣131,043,000元、人民幣1,401,223,000元及人民幣1,564,424,000元之發展中物業已質押作為貴集團借款（附註19）的抵押。

## 12. 持作銷售的已落成物業

持作銷售的已落成物業全部位於中國。

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於二零零九年六月三十日，概無持作銷售的已落成物業質押作為貴集團銀行借款（附註19）的抵押。

## 13. 應收賬款、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	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
應收貿易賬款（附註i）	14,208	5,132	17,350	26,503
其他應收款項（附註ii）	382,115	48,521	49,882	86,636
預付款項（附註iii）	40,642	282,452	302,230	270,775
預付利息（附註iv）	—	20,280	20,455	—
土地按金（附註v）	675,047	1,470,908	871,051	1,095,019
預付其他稅項	44,284	30,752	57,751	56,254
	<u>1,156,296</u>	<u>1,858,045</u>	<u>1,318,719</u>	<u>1,535,187</u>

附註：

(i) 應收貿易賬款主要來自銷售物業。物業發展業務客戶之信貸期一般為1至3個月。應收貿易賬款於各結算日之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	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
90日內	<u>14,208</u>	<u>5,132</u>	<u>17,350</u>	<u>26,503</u>

- (ii) 其他應收款項主要包括興建物業項目之已付按金。於二零零六年十二月三十一日之其他應收款項亦包括就進行並非與物業開發有關之商機而已付第三方並於二零零七年收回之按金。
- (iii) 預付款項主要包括向第三方預付的建築成本。
- (iv) 預付利息指支付因附帶可分拆認股權證的長期貸款而產生之利息。
- (v) 土地按金來自於中國各個地區收購土地。該等按金可於取得使用土地權後轉變為土地使用權。

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，概無應收貿易賬款及其他應收款項過期或減值。

最高信貸風險為資產負債表所示金額。

#### 14. 擬發展項目預付款項

於有關期間，貴集團已訂立多份物業發展項目合同，並已根據該等合同的條款預付款項。當取得該等土地的使用權後，預付款項將轉變成土地使用權及發展中物業。

#### 15. 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒布的有關文件，貴集團若干物業發展公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的預售物業所得款項，以作為興建相關物業的保證金存款。待地方國土資源局發出許可證後，此等存款僅可用作有關物業項目的建築材料和建築費用。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於二零零九年六月三十日，該等保證金存款分別約為人民幣21,272,000元、人民幣34,850,000元、人民幣21,085,000元及人民幣20,495,000元。預售物業完成或物業所有權證發出（以較早者為準）後，該等保證金存款才可獲解除。
- (b) 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於二零零九年六月三十日，貴集團存放於若干銀行的現金分別約為人民幣67,723,000元、人民幣49,550,000元、人民幣84,751,000元及人民幣177,386,000元，以作為銀行授予貴集團物業買家按揭貸款融資（附註32）而存入銀行的保證金存款。

16. 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
銀行及手頭現金：				
以人民幣計值	651,729	345,530	778,395	1,001,255
以港元計值	7,499	231,330	4,965	9,731
以美元計值	29	1,132,320	1,747	13,772
	659,257	1,709,180	785,107	1,024,758
減：受限制現金(附註15)	(88,995)	(84,400)	(105,836)	(290,505)
	<u>570,262</u>	<u>1,624,780</u>	<u>679,271</u>	<u>734,253</u>

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒布之有關外匯管制規則及法規。

17. 股本及股份溢價

	於十二月三十一日		於六月三十日
	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
法定：			
3,800,000股每股面值0.1港元之普通股(附註i)	<u>380</u>	<u>380</u>	<u>380</u>
已發行及繳足：			
10,869.565217股每股面值0.1港元之普通股 (附註ii及iii)	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

附註：

- (i) 貴公司於二零零七年八月二日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元之股份。同日1股股份按面值發行予郭氏家族並予以繳足。
- (ii) 貴公司分別於二零零七年八月八日和二零零七年八月十六日向郭氏家族配發及發行99股和9,900股股份，以支付從郭氏家族轉撥核心業務實體之股權之代價。
- (iii) 於二零零七年十一月十六日，若干其他投資者認購貴公司合共870股股份，認購價合共200,000,000美元，繳入股份溢價為人民幣1,490,772,000元。
- (iv) 按照下文所述貴公司股東於●通過的書面決議案，貴公司透過增設額外4,962,000,000股股份後，法定股本由380,000港元增加至500,000,000港元。

18. 儲備

	合併儲備 (附註a)		法定儲備 (附註b)		合計
	匯兌儲備	保留盈利	匯兌儲備	保留盈利	
	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之結餘 . . .	382	234	11,078	137,253	148,947
年度溢利 . . . . .	—	—	—	493,342	493,342
轉入法定儲備 . . . . .	—	—	26,008	(26,008)	—
來自香港附屬公司之匯兌差額 . . .	—	697	—	—	697
於二零零七年一月一日之結餘 . . .	382	931	37,086	604,587	642,986
年度溢利 . . . . .	—	—	—	483,369	483,369
轉入法定儲備 . . . . .	—	—	93,843	(93,843)	—
來自香港附屬公司之匯兌差額 . . .	—	23,904	—	—	23,904
於二零零八年一月一日之結餘 . . .	382	24,835	130,929	994,113	1,150,259
年度溢利 . . . . .	—	—	—	500,921	500,921
轉入法定儲備 . . . . .	—	—	100,091	(100,091)	—
於二零零九年一月一日之結餘 . . .	382	24,835	231,020	1,394,943	1,651,180
期間溢利 . . . . .	—	—	—	367,972	367,972
於二零零九年六月三十日之結餘 . .	382	24,835	231,020	1,762,915	2,019,152

附註：

- (a) 貴集團之合併儲備乃指根據重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與貴公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。
- (b) 根據中國相關規則及法規，以及組成貴集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷往年累計虧損後的年度溢利（按照法定財務報表所報告的數據），每年年底將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備金及法定公益金（統稱「法定儲備」）。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將溢利的任何百分比分配至法定儲備。

至於外資企業，二零零六年一月一日之前，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外資企業的董事會全權釐定。二零零六年一月一日之後，該等外資企業無需將任何溢利分配至法定儲備。

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及截至二零零九年六月三十日止六個月，貴公司之中國附屬公司（包括本地企業及外資企業）分配至法定儲備的金額分別為人民幣26,008,000元、人民幣93,843,000元、人民幣100,091,000元及零。

19. 借款

	於十二月三十一日			於六月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
列作非流動負債之借款：				
銀行借款 — 有抵押	291,000	600,000	1,232,800	2,650,800
銀行借款 — 無抵押	786,000	760,000	1,484,600	—
其他借款 — 有抵押	274,525	274,525	274,525	—
	<u>1,351,525</u>	<u>1,634,525</u>	<u>2,991,925</u>	<u>2,650,800</u>
列作流動負債之借款：				
銀行借款 — 有抵押	270,000	600,000	990,000	814,624
銀行借款 — 無抵押	740,000	976,000	1,210,000	1,684,600
其他借款 — 有抵押	—	—	—	274,525
	<u>1,010,000</u>	<u>1,576,000</u>	<u>2,200,000</u>	<u>2,773,749</u>

附註：

- (i) 於各結算日貴集團之銀行借款分別為人民幣561,000,000元、人民幣1,200,000,000元、人民幣2,222,800,000元及人民幣3,372,800,000元，均已由貴集團之若干物業及土地使用權共同作抵押（附註6、7及8）。於二零零九年六月三十日，人民幣92,624,000元乃以貴集團之現金作抵押。
- (ii) 向第三方之其他借款乃有抵押、年息8厘，並須於二零一零年償還。其他借款乃由合同釐定的未來現金流量的來源以當時市場利率貼現之現值，初步以公平值確認，其後按攤銷成本列示。
- (iii) 銀行借款獲擔保如下：

	於十二月三十一日			於六月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
集團公司				
— 有抵押	150,000	280,000	1,142,800	2,868,424
— 無抵押	1,480,000	1,696,000	2,969,125	1,959,125
	<u>1,630,000</u>	<u>1,976,000</u>	<u>4,111,925</u>	<u>4,827,549</u>
控股股東				
— 有抵押 (附註)	300,000	180,000	222,800	222,800
— 無抵押	100,000	250,000	—	—
	<u>400,000</u>	<u>430,000</u>	<u>222,800</u>	<u>222,800</u>
控股股東近親家族成員				
— 無抵押	240,000	536,000	—	—
	<u>2,270,000</u>	<u>2,942,000</u>	<u>4,334,725</u>	<u>5,050,349</u>

附註：

由控股股東及控股股東近親家族成員提供之擔保已於本報告日期解除。貴集團概無向該等擔保人支付款項或提供利益以促使彼等提供此擔保。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

(iv) 貴集團的借款面對的利率變動風險及合約重訂日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月				合計
	或以下	6至12個月	1至5年	5年以上	
	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
列作非流動負債的借款：					
於二零零六年十二月三十一日 . . .	400,000	—	951,525	—	1,351,525
於二零零七年十二月三十一日 . . .	535,000	—	1,099,525	—	1,634,525
於二零零八年十二月三十一日 . . .	1,007,400	—	1,984,525	—	2,991,925
於二零零九年六月三十日 . . . . .	1,057,800	—	1,593,000	—	2,650,800
列作流動負債的借款：					
於二零零六年十二月三十一日 . . .	550,000	460,000	—	—	1,010,000
於二零零七年十二月三十一日 . . .	1,109,500	466,500	—	—	1,576,000
於二零零八年十二月三十一日 . . .	1,760,000	440,000	—	—	2,200,000
於二零零九年六月三十日 . . . . .	1,160,224	1,613,525	—	—	2,773,749

(v) 列作非流動負債的借款的到期日如下：

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	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
1至2年 . . . . .	990,000	1,360,000	2,619,125	1,672,800
2至5年 . . . . .	361,525	274,525	372,800	685,000
超過5年 . . . . .	—	—	—	293,000
	<u>1,351,525</u>	<u>1,634,525</u>	<u>2,991,925</u>	<u>2,650,800</u>

於各結算日之實際利率如下：

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
銀行借款(列作非流動負債) . . . . .	6.1%	6.7%	7.9%	5.9%
銀行借款(列作流動負債) . . . . .	5.8%	6.2%	7.4%	5.7%
其他借款 . . . . .	<u>8.0%</u>	<u>8.0%</u>	<u>8.0%</u>	<u>8.0%</u>

貴集團所有借款之賬面值均以人民幣列示並與其公平值相若。

## 20. 附帶可分拆認股權證的長期貸款

- (a) 於二零零七年八月二十四日(二零零七年九月十二日經修訂並重列)，貴公司與多間財務機構訂立為期36個月、金額200,000,000美元之附帶可分拆認股權證協議的有期貸款(「貸款連認股權證協議」)。

貸款連認股權證協議共有兩組認股權證。A組認股權證將可兌換貴公司已發行股本之0.667%。B組認股權證將可兌換貴公司若干數量之股份(其數目與貴公司進行合資格首次公開發售(「合資格首次公開發售」)之股份發售價掛鈎)。兩組認股權證均可按人民幣0.1元之預先釐定行使價進行兌換。

根據貸款連認股權證協議，合資格首次公開發售即貴公司的股份之首次公開發售，並將該等股份在香港聯合交易所有限公司上市，惟貴公司於首次公開發售上市日期的全部已發行及發行在外股份的總值(按首次公開發售發售價計算)：

- (i) 假設因行使於該日已發行之認股權證的權利而貴公司將予發行的所有股份；及

- (ii) 計及首次公開發售部分的貴公司所有已發行股份，

最少為20億美元。

兩組認股權證僅可於下列情況下方可行使：(i)倘為合資格首次公開發售，則為於首次公開發售上市日期；或(ii)合資格首次公開發售前第三方銷售股份的完成日期(行使附帶權利)。兩組認股權證將於下列日期之最早者失效：(a)直至二零零七年八月二十四日後滿28個月當日；(b)緊隨●後之交易日；(c)控制權出現變動事件發生當日；及(d) 貴公司之清盤決議案或清盤令通過或實行當日。

- (b) 貸款連認股權證協議中貸款部分之提早清還權利載列如下：

- (i) 於下列情況下強制提前償還之貸款：

- (a) 合資格首次公開發售

各貸款人可能根據與貴公司於稍後之議定而要求貴公司提前償還25%或更高之貸款。

- (b) 最後限期（於貸款連認股權證協議日期後滿28個月當日而合資格首次公開發售沒有進行）、控制權出現變動事件及首次公開發售（合資格首次公開發售除外）（在按貴公司要求修訂條款及條件的情況下）。

各貸款人可能要求貴公司悉數提前償還貸款。除已支付之提前償還貸款外，貴公司亦可能須支付相當於產生整筆貸款內部回報率15%的金額予貸款人。所有已繳付予貸款人之利息支付已計入賬目。

- (ii) 自願提前償還款項

貴公司可能於合資格首次公開發售日期後任何利息付款日期提前償還全數或部分貸款。

- (iii) 額外提前還款權利及取消

倘貸款人要求貴公司於貸款期間支付任何額外成本，除已付之提前償還貸款外，貴公司須提前償還整筆貸款連同相當於整筆貸款內部回報率15%的金額。所有過往已繳付予貸款人之利息支付已計入賬目。

- (c) 附帶可分拆認股權證的長期貸款是以貴公司之離岸附屬公司提供之公司擔保及貴公司與貴公司之離岸附屬公司的股份之擔保權益作抵押，並於●解除。

- (d) 貸款連認股權證協議所收取的所得款項淨額已劃分為負債部分、多項金融衍生工具及權益部分如下：

- (i) 負債部分指由合同釐定的未來現金流量的來源以可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的當時適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但不考慮嵌入式衍生工具。

該年度所計的利息是以自貸款發行起計，透過實際年利率約13.5%在負債部分進行計算。根據貸款連認股權證協議，年利率為8.8%，並於每半年支付。

- (ii) 金融衍生工具包括：

- (a) 金融衍生工具指B組認股權證的公平值。

- (b) 嵌入式衍生工具包括：

- (i) 倘屬合資格首次公開發售，貸方選擇要求貴公司提前償還貸款部分款項的公平值；



- (ii) 倘控制權變動及首次公開發售（合資格首次公開發售除外），貸方選擇要求貴公司提前償還全部貸款款額的公平值；
- (iii) 貴公司選擇於合資格首次公開發售後任何利息付款日期提前償還貸款的公平值；及
- (iv) 貴公司選擇之額外的提前償還款項權利及取消的公平值。
- (iii) 權益部分指A組認股權證。
- (e) 貸款連認股權證協議的負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	貴集團及貴公司	
	負債部分	衍生工具部分
	人民幣千元	人民幣千元
初步已確認款額	1,353,249	99,312
已計利息	61,879	—
已付利息	(40,561)	—
公平值變動	—	18,642
匯兌差額	(16,546)	(1,215)
於二零零七年十二月三十一日	1,358,021	116,739
已計利息	179,319	—
已付利息	(126,929)	—
公平值變動	—	(27,221)
匯兌差額	(104,865)	(8,996)
於二零零八年十二月三十一日	1,305,546	80,522
已計利息	90,493	—
已付／應付利息	(63,465)	—
公平值變動	—	19,925
匯兌差額	1,084	67
於二零零九年六月三十日	<u>1,333,658</u>	<u>100,514</u>

附帶可分拆認股權證的長期貸款之負債部分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之公平值分別為人民幣1,460,923,000元及人民幣1,178,322,000元及人民幣1,398,083,000元。公平值乃分別使用根據12.6%、33%及15.5%之借款利率釐定之比率貼現之現金流量計算。債券之利息開支乃將負債部分按13.5%之實際利率以實際利率法計算。

- (f) 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日止計量期間違反附帶可分拆認股權證的長期貸款的若干條款及契諾。於二零零九年十月二十四日，貴公司就有關違反該等條款及契諾，與貸款人修訂及重列貸款連認股權證協議。

根據經修訂之貸款連認股權證協議，貸款連認股權證協議之若干條款及條件已被修訂，主要變化概述如下：

- (i) 經修訂貸款連認股權證協議之到期日已延至二零一零年十二月一日。
- (ii) 最後限期之預先償還權利已被取消。
- (iii) 內部回報率已修訂如下：
- 自二零零七年八月二十四日至二零零九年二月二十八日期間為15%；
  - 自二零零九年三月一日起期間為17%。

修訂適用於以下情況：(a)控制權變動事件；(b)除合資格首次公開發售以外之首次公開發售（在貴公司要求修訂條款及條件的情況下）或(c)截至二零一零年十二月一日並未進行首次公開發售。

- (iv) 貴公司將須於簽訂經修訂貸款連認股權證協議時償還15%的貸款金額，截至二零零九年十二月三十一日償還10%的貸款金額以及分三期以相同金額償還21%，分別為於截至二零一零年三月三十一日、二零一零年六月三十日及二零一零年九月三十日各償還7%。貴公司亦將按規定於首次公開發售的上市日期償還25%的貸款金額，並於截至二零一零年十二月一日償還餘下貸款金額。
- (v) 兩組認股權證的到期日延至二零一零年十二月一日。B組認股權證的預訂行使價已取消。

此外，貴公司已向貸款方支付500,000美元（相等於人民幣3,415,000元）作為修訂貸款連認股權證協議之上述條款的同意費。

## 21. 遞延所得稅

當有法定權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且遞延所得稅涉及同一稅務機關，則遞延所得稅資產可與遞延所得稅負債互相抵銷。抵銷金額載列如下：

	貴集團			
	於十二月三十一日			於六月三十日
	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
遞延所得稅資產：				
— 將於超過十二個月後收回	1,096	15,783	79,522	57,396
— 將於十二個月內收回	7,424	2,535	11,600	38,750
	<u>8,520</u>	<u>18,318</u>	<u>91,122</u>	<u>96,146</u>
遞延所得稅負債：				
— 將於超過十二個月後清償	<u>(69,542)</u>	<u>(78,667)</u>	<u>(156,239)</u>	<u>(226,588)</u>
遞延所得稅的變動淨額如下：				
年／期初	(5,974)	(61,022)	(60,349)	(65,117)
於綜合全面收益表確認(附註28)	<u>(55,048)</u>	<u>673</u>	<u>(4,768)</u>	<u>(65,325)</u>
年／期終	<u>(61,022)</u>	<u>(60,349)</u>	<u>(65,117)</u>	<u>(130,442)</u>

	貴公司		
	於十二月三十一日		於六月三十日
	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
遞延所得稅資產：			
— 將於超過十二個月後收回	3,282	—	2,270
— 將於十二個月內收回	—	—	—
	<u>3,282</u>	<u>—</u>	<u>2,270</u>
遞延所得稅負債：			
將於超過十二個月後清償	<u>—</u>	<u>(1,297)</u>	<u>—</u>

於有關期間，未抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

**遞延所得稅資產：**

	貴集團及	貴集團		
	貴公司			
	因金融衍生 工具產生的 公平值變動	稅項虧損	撥備	總計
	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 . . . . .	—	5,632	—	5,632
計入綜合全面收益表 . . . . .	—	2,888	—	2,888
於二零零六年十二月三十一日 . . . . .	—	8,520	—	8,520
計入綜合全面收益表 . . . . .	3,282	6,516	—	9,798
於二零零七年十二月三十一日 . . . . .	3,282	15,036	—	18,318
於綜合全面收益表(列支)／入賬 . . . . .	(4,579)	27,033	50,350	72,804
於二零零八年十二月三十一日 . . . . .	(1,297)	42,069	50,350	91,122
於綜合全面收益表入賬／(列支) . . . . .	3,567	13,057	(11,600)	5,024
於二零零九年六月三十日 . . . . .	2,270	55,126	38,750	96,146

**遞延所得稅負債：**

	貴集團
	因投資物業 產生的 重估值
	人民幣千元
於二零零六年一月一日 . . . . .	(11,606)
於綜合全面收益表列支 . . . . .	(57,936)
於二零零六年十二月三十一日 . . . . .	(69,542)
於綜合全面收益表列支 . . . . .	(9,125)
於二零零七年十二月三十一日 . . . . .	(78,667)
於綜合全面收益表列支 . . . . .	(77,572)
於二零零八年十二月三十一日 . . . . .	(156,239)
於綜合全面收益表列支 . . . . .	(70,349)
於二零零九年六月三十日 . . . . .	(226,588)

倘可能透過未來應課稅溢利而變現相關利益，則會就結轉的稅務虧損而確認遞延所得稅資產。貴集團並無確認於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及於二零零九年六月三十日分別為人民幣9,514,000元、人民幣20,186,000元、人民幣63,858,000元及人民幣90,508,000元之稅項虧損，該等稅項虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損並無屆滿日期。

22. 其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	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
其他應付款項及應計費用	420,289	245,507	167,142	237,845
聯營公司(附註i)	101,828	—	—	—
第三方(附註ii)	318,461	245,507	167,142	237,845
附屬公司之收購代價(附註iii)	—	407,608	509,344	545,574
翻新合約之已收				
可退還按金(附註iv)	—	250,000	198,998	152,896
其他應付稅項(附註v)	1,377	16,157	5,292	8,515
	<u>421,666</u>	<u>919,272</u>	<u>880,776</u>	<u>944,830</u>

附註：

- (i) 應付聯營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。該款項已於二零零七年清償。
- (ii) 結餘主要包括就落實商機已收及於二零零七年清償之按金、代表貴集團之客戶繳付印花稅而向彼等收取之款項、其他應付稅項及代表發展商收取出售水岸山城的物業的銷售所得款項。
- (iii) 於二零零七年十二月三十一日，該金額指於二零零七年收購附屬公司（即成都南興銀基房地產開發有限公司、惠州緯通房產有限公司、惠州榮榮房產有限公司、豐隆集團有限公司）之遞延應付代價，其中人民幣68,287,000元及人民幣43,785,000元已分別於二零零八年及二零零九年支付。於二零零八年十二月三十一日，該金額亦包括於二零零八年收購附屬公司（即江陰市泰昌房地產開發有限公司及惠州市華盛投資有限公司）之遞延應付代價，其中人民幣19,984,000元已於二零零九年清償。於二零零九年六月三十日，該金額亦包括於二零零九年收購附屬公司（即Jinshawan Hotel Co., Limited）之遞延應付代價。
- (iv) 該金額指就廣州佳兆業廣場項目翻新合同之已收可退還按金。
- (v) 其他應付稅項主要指應付營業稅。

23. 其他收益／(虧損)淨額

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			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
				(未經審核)	
沒收客戶按金(附註i)	1,881	1,512	1,582	578	1,324
投資收入	1,253	—	—	—	—
出售附屬公司收益(附註35)	—	2,405	—	—	—
減值虧損(附註ii)	—	—	(213,000)	—	—
滙兌收益／(虧損)一淨額	—	6,505	95,202	89,496	(1,806)
	<u>3,134</u>	<u>10,422</u>	<u>(116,216)</u>	<u>90,074</u>	<u>(482)</u>

附註：

- (i) 金額指就未能根據原買賣協議履行付款責任之客戶所沒收之客戶按金。
- (ii) 金額指土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業的減值虧損。

## 24. 按性質分類的開支

開支(包括銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支)分析如下：

	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	人民幣千元
	(未經審核)				
核數師酬金 . . . . .	223	260	900	642	656
廣告及其他宣傳成本 . . . . .	61,688	52,036	119,765	55,864	53,548
代理費 . . . . .	12,722	6,043	10,310	3,414	10,995
營業稅(附註i) . . . . .	105,644	106,671	114,424	23,306	123,687
已銷售落成物業成本 . . . . .	1,717,903	1,156,187	2,097,172	850,412	1,732,179
捐款 . . . . .	2,871	37,449	2,829	2,779	1,280
法律及專業費用 . . . . .	4,840	11,191	6,994	4,703	3,217
折舊(附註6) . . . . .	4,141	5,503	10,693	3,618	6,657
土地使用權攤銷(附註8) . . . . .	1,011	1,074	4,129	699	6,559
員工成本 — 不包括					
董事酬金(附註26) . . . . .	40,686	50,200	89,387	44,474	47,947
經營租賃租金 . . . . .	1,838	2,511	7,362	2,560	5,505
其他(附註ii) . . . . .	38,221	52,965	96,931	43,102	51,441
	<u>1,991,788</u>	<u>1,482,090</u>	<u>2,560,896</u>	<u>1,035,573</u>	<u>2,043,671</u>

附註：

- (i) 組成貴集團的中國公司按下列稅率就其收益繳納營業稅：

類別	稅率
物業銷售 . . . . .	5%
項目顧問 . . . . .	5%
物業管理 . . . . .	5%

- (ii) 其他主要指應酬費、差旅費及其他銷售開支。

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

### 25. 融資收入及成本

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			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
	(未經審核)				
利息開支：					
— 銀行借款	146,602	163,659	301,335	157,545	172,329
— 附帶連可分拆認股權證的 長期貸款	—	61,879	179,319	85,902	90,493
— 其他借款	21,912	21,846	21,846	10,923	10,923
總利息開支	168,514	247,384	502,500	254,370	273,745
減：資本化利息 (附註)	(138,292)	(194,946)	(384,858)	(193,697)	(165,344)
融資成本	<u>30,222</u>	<u>52,438</u>	<u>117,642</u>	<u>60,673</u>	<u>108,401</u>
融資收入：					
銀行存款利息收入	<u>12,576</u>	<u>9,029</u>	<u>7,243</u>	<u>4,660</u>	<u>1,792</u>

附註：借款資本化率於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月分別為6.19%、6.31%、6.96%及5.02%。

### 26. 員工成本 — 不包括董事酬金

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			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
	(未經審核)				
工資及薪酬	35,861	43,478	73,953	37,277	41,163
退休金成本 — 法定退休金	1,231	3,618	3,517	1,470	1,974
醫療福利	471	326	1,856	873	807
其他津貼及福利	3,123	2,778	10,061	4,854	4,003
	<u>40,686</u>	<u>50,200</u>	<u>89,387</u>	<u>44,474</u>	<u>47,947</u>

27. 董事及五名最高薪人士之酬金

(a) 董事酬金

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及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月支付予各董事之酬金如下：

截至二零零六年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郭俊偉先生 . . .	—	—	—	—	—	—
郭英成先生 . . .	—	—	—	—	—	—
郭英智先生 . . .	—	509	—	—	13	522
	—	509	—	—	13	522
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳寒先生 . . . . .	—	—	—	—	—	—
郭俊偉先生 . . .	—	—	—	—	—	—
郭英成先生 . . .	—	—	—	—	—	—
郭英智先生 . . .	—	456	—	—	11	467
	—	456	—	—	11	467
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳寒先生 . . . . .	—	—	—	—	—	—
郭英成先生 . . .	—	160	—	—	4	164
郭英智先生 . . .	—	1,128	—	—	11	1,139
劉強先生 . . . . .	—	1,636	82	2	37	1,757
	—	2,924	82	2	52	3,060



截至二零零九年六月三十日止六個月						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳寒先生 . . . . .	—	—	—	—	—	—
郭英成先生 . . . . .	—	1,846	—	—	5	1,851
郭英智先生 . . . . .	—	1,052	—	—	5	1,057
	—	2,898	—	—	10	2,908

  

截至二零零八年六月三十日止六個月						
	袍金	薪酬	酌情花紅	其他福利	退休金 計劃供款	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
陳寒先生 . . . . .	—	—	—	—	—	—
郭英成先生 . . . . .	—	24	—	—	—	24
郭英智先生 . . . . .	—	211	—	—	5	216
劉強先生 . . . . .	—	1,226	82	1	13	1,322
	—	1,461	82	1	18	1,562

除陳寒先生及劉強先生分別於二零零七年十一月十六日及二零零八年五月二十七日獲 貴公司委任外，上述董事均於二零零七年五月二日獲貴公司委任。於有關期間，董事均無向貴集團收取作為吸引加入或離開貴集團的獎勵或離職補償，以及放棄或同意放棄任何酬金。於二零零八年五月二十七日及二零零八年十月十日，郭俊偉先生及劉強先生分別辭職。

(b) 五名最高薪人士

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各年，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最高薪酬的五名人士分別包括零、零、零、1名及2名董事，其酬金已反映在上文附註(a)。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各年及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月，應付其餘5、5、5、4及3名個別人士的酬金分別如下：

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			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
	(未經審核)				
薪酬及其他福利 . . . . .	3,042	4,012	5,373	1,947	1,909
酌情花紅 . . . . .	359	417	393	330	—
退休金計劃供款 . . . . .	76	101	164	46	45
	3,477	4,530	5,930	2,323	1,954

其酬金介乎於以下範圍：

	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)				
人民幣零元至					
人民幣1,000,000元 . . . . .	5	4	2	5	3
人民幣1,000,000元至					
人民幣2,000,000元 . . . . .	—	1	3	—	2
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於有關期間，上述個別人士均無向 貴集團收取作為吸引加入或離開貴集團的獎勵或離職補償；上述個別人士亦概無放棄或同意放棄任何酬金。

## 28. 所得稅開支

貴公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為受豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。

### 中國企業所得稅

在中國註冊成立之企業須按33%之稅率繳付企業所得稅（「企業所得稅」），其中30%為國家企業所得稅而3%為地方所得稅。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，貴集團於深圳經濟特區成立之若干附屬公司按15%之稅率繳付企業所得稅。截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度，中國有關稅務機關概無授出其他稅務優惠。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」），並於二零零八年一月一日起生效。根據新企業所得稅法，就貴集團現時按稅率15%繳納稅項之附屬公司而言，於其後五年稅率將逐漸增至25%。而貴集團現時按稅率33%繳納稅項之附屬公司，由二零零八年一月一日起稅率將減至25%。

由於計算遞延所得稅資產和負債所採用的稅率應為預期變現該資產或清償該負債期間適用的稅率，因此適用稅率的變動已影響貴集團位於中國內地的附屬公司釐定遞延所得稅資產及負債的賬面值。貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務資料，已反映因稅率變動而令遞延稅務資產及負債之賬面值產生之變動。

此外，根據國務院於二零零七年十二月六日頒布並於二零零八年一月一日起生效的《中華人民共和國新企業所得稅實施細則》，國務院將對於二零零八年一月一日或以後宣派的股息徵收10%預扣稅。倘中國與境外投資的司法權區有稅收協議安排（舉例而言，香港的境外投資者將按5%預扣稅率繳稅），企業或可按較低預扣稅率繳稅。

由於截至二零零六年十二月三十一日止年度，聯營公司並無任何應課稅溢利，因此並無提撥所得稅開支。

#### 香港利得稅

由於截至二零零六年、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，貴集團於該等期間並無任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

#### 中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃開支及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。中國土地增值稅以所得稅於綜合全面收益表列賬。

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	六月三十日止六個月 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
當期所得稅					
— 中國企業所得稅 . . . . .	60,695	135,608	135,035	79,443	90,849
— 中國土地增值稅 . . . . .	14,952	119,000	11,997	9,666	60,306
撥備不足 . . . . .	—	4,835	—	—	—
遞延所得稅(附註21) . . . . .	55,048	(673)	4,768	114,373	65,325
	<u>130,695</u>	<u>258,770</u>	<u>151,800</u>	<u>203,482</u>	<u>216,480</u>

貴集團除所得稅前溢利之所得稅與採用貴集團成員公司之所在國家實行的稅率計算之理論數額不同，載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	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
除所得稅前溢利 . . . . .	624,037	742,140	652,713	835,947	584,442
調整：分佔聯營公司業績 . . . . .	65	1	—	—	—
	<u>624,102</u>	<u>742,141</u>	<u>652,713</u>	<u>835,947</u>	<u>584,442</u>
按中國外資企業					
所得稅率					
(二零零六年：15%；					
二零零七年：15%；					
二零零八年：18%；					
二零零九年：20%) 計算 . . . . .	93,615	111,321	117,489	150,471	116,888
若干公司不同所得稅					
稅率之影響 . . . . .	17,813	13,944	27,699	56,494	17,967
若干公司所得稅率					
變動之影響 . . . . .	—	—	(4,538)	(102)	3,296
毋須課稅收入 . . . . .	(437)	(4,462)	(19,315)	(21,055)	(1,639)
不可扣稅開支 . . . . .	4,006	12,531	10,607	5,020	14,332
未確認稅項虧損 . . . . .	746	1,601	7,861	2,988	5,330
撥備不足 . . . . .	—	4,835	—	—	—
中國企業所得稅 . . . . .	<u>115,743</u>	<u>139,770</u>	<u>139,803</u>	<u>193,816</u>	<u>156,174</u>
中國土地增值稅 . . . . .	<u>14,952</u>	<u>119,000</u>	<u>11,997</u>	<u>9,666</u>	<u>60,306</u>
所得稅開支 . . . . .	<u>130,695</u>	<u>258,770</u>	<u>151,800</u>	<u>203,482</u>	<u>216,480</u>

## 29. 每股盈利

於二零零七年，貴公司發行10,869.565217股每股面值0.1港元之普通股(附註17(ii)及(iii))。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之每股盈利乃根據分別為人民幣483,369,000元、人民幣500,921,000元、人民幣632,469,000元及人民幣367,972,000元之貴公司權益持有人應佔溢利以及已發行10,869.565217股股份計算。

於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概無已發行潛在攤薄股份，因此並未呈列每股攤薄盈利。

30. 營運所得／(所耗)現金

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			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	
年度／期間溢利	493,342	483,370	500,913	632,465	367,962
已就下列項目調整：					
所得稅開支(附註28)	130,695	258,770	151,800	203,482	216,480
利息收入(附註25)	(12,576)	(9,029)	(7,243)	(4,660)	(1,792)
利息開支(附註25)	30,222	52,438	117,642	60,673	108,401
匯兌收益淨額	—	—	(95,202)	(89,496)	1,806
折舊(附註6)	4,141	5,503	10,693	3,618	6,657
攤銷(附註8)	1,011	1,074	4,129	699	6,559
出售物業及設備 的虧損／(收益)	166	29	3,050	(119)	(309)
出售經損益入賬之 上市證券的虧損	54	—	—	—	—
減值虧損(附註23)	—	—	213,000	—	—
投資物業之公平值的變動	(231,742)	(36,500)	(302,557)	(575,369)	(281,397)
金融衍生工具公平值之變動	—	18,642	(27,221)	25,646	19,925
出售附屬公司的收益	—	(2,405)	—	—	—
應佔聯營公司業績	65	1	—	—	—
營運資金變動：					
土地使用權	81,595	(276,698)	230,064	176,811	445,867
發展中物業及持作銷售的 已落成物業	326,617	(907,198)	(1,400,255)	(911,179)	114,297
應收賬款、按金及 其他應收款項	(441,113)	(789,169)	(46,998)	(100,016)	(207,724)
擬發展項目預付款項	(373,764)	(350,237)	(708,015)	(704,962)	(61,809)
按公平值經損益入賬的 上市證券	1,038	—	—	—	—
受限制現金	(70,921)	4,595	(21,436)	31,595	(184,669)
預收客戶款項	638	600,170	(218,261)	(83,691)	(31,350)
應計建築成本	34,770	(1,049)	568,631	366,836	(33,174)
其他應付款項	214,430	56,139	(282,011)	(79,965)	44,322
經營業務所得／(所耗)的現金	<u>188,668</u>	<u>(891,554)</u>	<u>(1,309,277)</u>	<u>(1,047,632)</u>	<u>530,052</u>

附註：於各有關期間出售物業及設備的虧損／(收益)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至	
	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
				(未經審核)	
已出售之賬面淨值.....	211	910 <sup>(附註6)</sup>	3,414	216	699
已收款項.....	(45)	(881) <sup>(CIF)</sup>	(364)	(335)	(1,008)
出售之虧損／(收益).....	<u>166</u>	<u>29</u>	<u>3,050</u>	<u>(119)</u>	<u>(309)</u>

### 31. 股息

貴公司自註冊成立以來概無支付或宣派股息。

### 32. 財務擔保合同

貴集團於各有關期間期末之財務擔保合同如下：

	於十二月三十一日			於六月
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干物業單位的買家提供				
按揭信貸之擔保.....	<u>1,267,541</u>	<u>873,878</u>	<u>1,629,013</u>	<u>2,444,080</u>

財務擔保合同指若干銀行就為貴集團物業若干買家安排之按揭貸款而授出之按揭信貸之擔保。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，貴集團須負責支付未償還按揭本金連同累計利息及失責買家欠負銀行之罰款，而貴集團則有權收回相關物業之法定擁有權以及管有相關物業。有關擔保將於(i)發出物業擁有權證(一般於買家管有相關物業後六個月至一年內提供)及(ii)物業買家清償按揭貸款(以較早者為準)終止。

董事認為倘買家未能支付款項，相關物業之可變現淨值可抵償支付未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在財務報表中就擔保作出撥備。

### 33. 承擔

#### (a) 就物業發展開支之承擔

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	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
已訂約但未撥備 . . . . .	1,933,025	5,585,773	7,300,651	4,591,724

#### (b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	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
不超過一年 . . . . .	722	1,990	9,617	12,785
超過一年但不超過五年 . . . . .	186	2,941	9,950	11,829
超過五年 . . . . .	—	—	1,315	136
	908	4,931	20,882	24,750

#### (c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	於十二月三十一日			於六月 三十日
	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
不超過一年 . . . . .	17,453	32,563	81,124	88,829
超過一年但不超過五年 . . . . .	58,543	113,087	275,981	340,041
超過五年 . . . . .	63,835	106,729	196,548	255,114
	139,831	252,379	553,653	683,984

### 34. 收購附屬公司

於二零零六年，貴公司以總現金代價約人民幣223,458,000元收購兩間公司（第II節附註1）之100%股本權益。於二零零七年，貴集團以總現金代價約人民幣1,030,292,000元及遞延現金代價約人民幣407,608,000元從各第三方購入若干附屬公司之100%股本權益，惟就豐隆集團有限公司而言，則只購入其55%股本權益（第II節附註1）。於二零零八年，貴集團以總現金代價約人民幣843,349,000元及遞延現金代價約人民幣315,949,000

## 附錄一

## 會計師報告

元從各第三方及關連人士(附註37(e))收購五間附屬公司之100%股本權益。截至二零零九年六月三十日止六個月，貴集團以總現金代價約人民幣160,000,000元及遞延現金代價約人民幣100,000,000元從一名第三方收購一間附屬公司之100%股本權益。所有該等收購之代價乃根據土地之價值而釐訂。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及截至二零零九年六月三十日止六個月，該等附屬公司於完成物業建築及銷售前一直錄得虧損。該等公司於收購前並未經營任何業務，惟於截至二零零九年六月三十日止六個月收購之附屬公司除外，該附屬公司從事酒店業務，並僅持有一幅土地或土地出讓合同。就於截至二零零九年六月三十日止六個月收購之附屬公司而言，由於貴集團之計劃為收購土地作改造，因此並未接管酒店業務。因此，貴集團認為此為實物資產收購，並因此現金代價及所購入資產淨值之差額將確認為對土地使用權及土地按金賬面值之調整。

收購而產生之資產與負債如下：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			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	
	(未經審核)				
物業及設備	22	53	697	697	4,514
土地使用權	11,950	721,552	948,473	948,473	36,891
擬發展項目預付款項	—	—	—	—	—
應收賬款、按金及					
其他應收款項	44,990	170,861	31,423	31,423	8,744
發展中物業	—	7,392	110	110	—
現金及現金等值項目	222	671	18,694	18,694	109
其他應付款項	(12,177)	(396,948)	(37,584)	(37,584)	(10,529)
借款	—	(19,879)	—	—	—
資產淨值	<u>45,007</u>	<u>483,702</u>	<u>961,813</u>	<u>961,813</u>	<u>39,729</u>
貴集團已持有之權益					
(附註(i))	—	(61,334)	—	—	—
少數股東權益(附註(ii))	—	44,474	—	—	—
所購入資產淨值	<u>45,007</u>	<u>466,842</u>	<u>961,813</u>	<u>961,813</u>	<u>39,729</u>
以現金結算之購買代價	223,458	1,030,292	843,349	843,349	160,000
所購入附屬公司之					
現金及銀行結餘	(222)	(671)	(18,694)	(18,694)	(109)
收購現金流出	<u>223,236</u>	<u>1,029,621</u>	<u>824,655</u>	<u>824,655</u>	<u>159,891</u>



所購入淨資產及土地使用權添置及土地按金詳情如下：

	截至				
	截至十二月三十一日止年度			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	
總購買代價：					
— 已付現金	223,458	1,030,292	843,349	843,349	160,000
— 遞延現金代價	—	407,608	315,949	315,949	100,000
	223,458	1,437,900	1,159,298	1,159,298	260,000
所購入淨資產公平值 —					
如上文所示	(45,007)	(466,842)	(961,813)	(961,813)	(39,729)
對土地使用權及					
土地按金賬面值之調整	178,451	971,058	197,485	197,485	220,271

附註：

- (i) 該金額指於聯營公司深圳市佳昌信投資諮詢有限公司的30%權益的資產淨值，該公司於二零零七年度成為 貴集團的全資附屬公司。
- (ii) 豐隆集團有限公司之少數股東已同意除注入註冊股本外，亦將分佔豐隆集團有限公司之淨虧絀。

### 35. 出售附屬公司

於二零零七年，貴集團分別向若干第三方及一名控股股東按其各自之原投資成本出售其於多間公司之全部股權（第II節附註1）。於二零零八年，貴集團向一名第三方按其原投資成本出售其於一間公司之全部股權（第II節附註1）。

上述已出售之附屬公司之資產淨值以及出售之有關盈虧詳情如下：

	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
	止年度		止六個月	
	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
已收現金	86,800	8,250	—	—
以應收關連人士款項清償之金額	100,000	—	—	—
總代價	186,800	8,250	—	—
已出售資產淨值	184,395	8,250	—	—
出售收益（附註23）	2,405	—	—	—

有關上述出售事項的總資產及負債如下：

	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	人民幣千元
現金及現金等值項目 . . . . .	196	15,000
應收賬款、按金及其他應收款項 . . . . .	446,344	—
物業及設備 . . . . .	8	—
其他應付款項 . . . . .	(262,151)	—
	184,397	15,000
減：已出售少數股東權益 . . . . .	(2)	(6,750)
已出售資產淨值 . . . . .	184,395	8,250
總代價 . . . . .	186,800	8,250
減：應付關連方款項 . . . . .	(100,000)	—
已收現金 . . . . .	86,800	8,250
減：已出售附屬公司及業務之 現金及現金等值項目 . . . . .	(196)	(8,250)
出售現金流入 . . . . .	86,604	—

### 36. 少數股東注資

- (a) 於二零零七年九月二十九日，佳兆業湯泉森林有限公司（「佳兆業湯泉」）成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。惠州市國營湯泉林場為佳兆業湯泉之少數股東，擁有20%股權，已注資人民幣2,000,000元。
- (b) 於二零零七年八月二十日，惠州市盈博房地產開發有限公司（「惠州盈博」）成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。曾嘉先生為惠州盈博之少數股東，擁有38%股權，已注資人民幣3,800,000元。
- (c) 於二零零七年十二月二十四日，深圳市金融投資服務有限公司（「深圳金融」）成立，註冊資本為人民幣15,000,000元。中國中期投資有限公司及深圳市高新技術開發有限公司為深圳金融之少數股東，分別擁有15%及30%股權，已合共注資人民幣6,746,000元。
- (d) 於二零零八年七月四日，東莞市盈雁房地產開發有限公司（「東莞盈雁」）成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。Dongguan Fenggang Yantian Corporate Development Company為東莞盈雁之少數股東，擁有20%股權，已注資人民幣2,000,000元。

上述少數股東注資於綜合權益變動報表中以少數股東注資列示。

### 37. 關連人士交易

#### (a) 關連人士姓名及關係

##### 控股股東

郭俊偉先生、郭英成先生及郭英智先生

##### 控股股東之近親家族成員

Kwok Ying Long先生、Kwok Ying Guang先生、郭映興先生、郭元通、Mai Wei Liang先生、占瓊明先生、詹海珍女士及羅漢敦先生。

##### 由控股股東控制

泰怡集團有限公司  
Chibase (Asia) Investment Limited  
Friendship (China) Investment Limited  
Year Up Investment Limited  
深圳市兆興寶實業有限公司

##### 由控股股東之近親家族成員控制

深圳市琪裕擔保有限公司

本附註以上所述若干公司的英文名稱為管理層盡力翻譯自該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊或可得英文名稱。

#### (b) 主要管理層酬金

	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
薪酬及其他短期					
僱員福利 . . . . .	3,401	4,429	9,330	5,121	6,737
退休金計劃供款 . . . . .	76	101	271	96	129
	<u>3,477</u>	<u>4,530</u>	<u>9,601</u>	<u>5,217</u>	<u>6,866</u>

(c) 與關連人士之結餘

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於二零零九年六月三十日，貴集團與關連人士之重大非貿易結餘如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	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	二零零九年 人民幣千元
應收關連人士款項 (附註) —				
計入其他應收款項 . . . . .				
控股股東之近親家族成員 . . . . .				
Kwok Ying Guang 先生 . . . . .	24,701	—	—	—
Kwok Ying Long 先生 . . . . .	41,315	—	—	—
Mai Wei Liang 先生 . . . . .	81,355	—	—	—
占瓊明先生 . . . . .	63,794	—	—	—
其他 . . . . .	47,357	—	—	—
	<u>258,522</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由控股股東控制 . . . . .				
泰怡集團有限公司 . . . . .	13,683	—	—	—
Chibase (Asia) Investment Limited 及 Friendship (China) Investment Limited . . . . .	1,217	—	—	—
Year Up Investment Limited . . . . .	66,986	—	—	—
深圳市兆興寶實業有限公司 . . . . .	57,643	—	—	—
	<u>139,529</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>398,051</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收關連人士最高款項 —				
計入年內其他應收款項：				
控股股東之近親家族成員				
Kwok Ying Guang 先生 . . . . .	24,701	24,701	—	—
Kwok Ying Long 先生 . . . . .	58,587	41,315	—	—
Mai Wei Liang 先生 . . . . .	81,355	81,355	—	—
占瓊明先生 . . . . .	63,794	63,794	—	—
其他 . . . . .	47,357	47,357	—	—
	<u>275,794</u>	<u>258,522</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本網上預覽資料集為草擬本，其內所載資訊並不完整，亦可能會作出變動。閱讀本網上預覽資料集時，必須一併細閱本網上預覽資料集首頁上「警告」一節。

## 附錄一

## 會計師報告

	於十二月三十一日			於六月
				三十日
	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	人民幣千元
由控股股東控制：				
泰怡集團有限公司 . . . . .	13,683	13,683	—	—
Chibase (Asia) Investment Limited 及 Friendship (China) Investment Limited . . . . .	12,720	1,217	—	—
Year Up Investment Limited . . . . .	66,986	66,986	—	—
深圳市兆興寶實業有限公司 . . . . .	57,643	57,643	—	—
	<u>151,032</u>	<u>139,529</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>426,826</u>	<u>398,051</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付關連人士款項 (附註)				
— 計入其他應付款項：				
控股股東 . . . . .				
郭俊偉先生 . . . . .	44,355	—	—	—
郭英智先生 . . . . .	10,780	—	—	—
郭英成先生 . . . . .	4,987	—	—	—
	<u>60,122</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
控股股東之近親家族成員 . . . . .				
郭映興先生 . . . . .	4,856	—	—	—
郭元通先生 . . . . .	9,360	—	—	—
詹海珍女士 . . . . .	7,280	—	—	—
羅漢敦先生 . . . . .	8,167	—	—	—
其他 . . . . .	11,125	—	—	—
	<u>40,788</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由控股股東近親家族成員控制：				
深圳市琪裕擔保有限公司 . . . . .	724,722	3,010	1,836	336
	<u>825,632</u>	<u>3,010</u>	<u>1,836</u>	<u>336</u>

附註：應收／應付關連人士款項為無抵押、免息及須於提出要求時償還。

(d) 購買服務

	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
租金開支 . . . . .	—	861	849	424	468

附註：此代表就各辦公室物業分別向郭俊偉先生、郭英成先生及泰怡集團有限公司支付的租金開支。年內租金開支乃按各辦公室物業之當時市價釐定。

(e) 收購附屬公司

根據於二零零八年五月訂立的原訂及補充買賣協議，貴集團從金湖發展公司（由深圳佳兆業地產總經理陳耿賢先生持有）及深圳宏昌宇企業管理諮詢有限公司（由關連人士占瓊明持有），收購金湖渡假村（惠州）發展有限公司（「渡假村」）及金湖遊樂園（惠州）有限公司（「遊樂園」）的全部股權，總代價約人民幣191,174,000元，乃參考渡假村及遊樂園於二零零八年四月三十日之地價而釐定。收購已於二零零八年五月十四日完成，貴集團已全數支付該筆現金代價。

(f) 關連人士提供之擔保

關連方就 貴集團之借款提供之擔保詳情，載於本報告第II節附註19(iii)。

38. 結算日後事項

於二零零九年十一月三日，貴集團就擬以不少於人民幣1,850,000,000元（與估計總開發成本相符）之現金代價出售其於廣州市佳穗置業有限公司（發展廣州佳兆業廣場之項目公司）之股本權益而訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」）。該交易將於二零一零年年底完成興建廣州佳兆業廣場後完成。

### 39. 共同控制下合併之會計調整

共同控制下合併對綜合資產負債表之影響對賬如下：

於二零零九年六月三十日之綜合資產負債表：

	貴公司	經營集團	調整(附註)	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營集團之投資 . . . . .	7	—	(7)	—
其他資產 — 淨值 . . . . .	1,039,383	2,444,752	—	3,469,435
資產淨值 . . . . .	<u>1,039,390</u>	<u>2,444,752</u>		<u>3,469,435</u>
股本 . . . . .	1	7	(7)	1
股份溢價 . . . . .	1,490,772	—	—	1,490,772
合併儲備 . . . . .	—	382	—	382
(累計虧損) / 保留盈利 . . . . .	(451,383)	2,214,298	—	1,762,915
其他儲備 . . . . .	—	255,855	—	255,855
少數股東權益 . . . . .	—	(40,490)	—	(40,490)
	<u>1,039,390</u>	<u>2,430,052</u>		<u>3,469,435</u>

於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表：

	貴公司	經營集團	調整(附註)	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營集團之投資 . . . . .	7	—	(7)	—
其他資產 — 淨值 . . . . .	1,137,749	1,963,724	—	3,101,473
資產淨值 . . . . .	<u>1,137,756</u>	<u>1,963,724</u>		<u>3,101,473</u>
股本 . . . . .	1	7	(7)	1
股份溢價 . . . . .	1,490,772	—	—	1,490,772
合併儲備 . . . . .	—	382	—	382
(累計虧損) / 保留盈利 . . . . .	(353,017)	1,747,960	—	1,394,943
其他儲備 . . . . .	—	255,855	—	255,855
少數股東權益 . . . . .	—	(40,480)	—	(40,480)
	<u>1,137,756</u>	<u>1,963,724</u>		<u>3,101,473</u>

於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表：

	貴公司	經營集團	調整(附註)	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營集團之投資.....	7	—	(7)	—
其他資產—淨值.....	1,431,286	1,177,821	—	2,609,107
資產淨值.....	<u>1,431,293</u>	<u>1,177,821</u>		<u>2,609,107</u>
股本.....	1	7	(7)	1
股份溢價.....	1,490,772	—	—	1,490,772
合併儲備.....	—	382	—	382
(累計虧損)／保留盈利.....	(59,480)	1,053,593	—	994,113
其他儲備.....	—	155,764	—	155,764
少數股東權益.....	—	(31,925)	—	(31,925)
	<u>1,431,293</u>	<u>1,177,821</u>		<u>2,609,107</u>

於二零零六年十二月三十一日的綜合資產負債表如下：

	貴公司	經營集團	調整	綜合
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營集團的投資.....	—	—	—	—
其他資產—淨值.....	—	642,987	—	642,987
資產淨值.....	<u>—</u>	<u>642,987</u>		<u>642,987</u>
股本.....	—	1	—	1
合併儲備.....	—	382	—	382
保留盈利.....	—	604,587	—	604,587
其他儲備.....	—	38,017	—	38,017
	<u>—</u>	<u>642,987</u>		<u>642,987</u>

附註：該調整指 貴公司投資成本與經營集團股本之對銷。

### III. 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司並未就二零零九年六月三十日後之任何期間編制經審核財務報表。此外，除本報告第II節附註38所披露者外，貴公司或其附屬公司概無就二零零九年六月三十日後之任何期間宣派、作出或支付股息或分派。

此致

佳兆業集團控股有限公司  
列位董事 台照

[羅兵咸永道會計師事務所]

香港執行會計師

謹啟

●年●月●日