

閣下應細閱以下有關我們的經營業績及財務狀況的論述，並與本招股章程附錄一所載我們於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日及截至該等日期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的綜合財務資料（包括有關附註）一併閱讀。我們的綜合財務報表已按照香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能與其他司法權區的公認會計原則有重大差異。以下討論包括涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。基於各種因素，包括於本招股章程「風險因素」及「業務」及其他章節所載列者，我們日後的業績可能會與該等前瞻性陳述所討論者大相逕庭。

就本節而言，除非文義另有所指，否則凡提述二零零六年、二零零七年及二零零八年均指我們截至該年份十二月三十一日止的財政年度。

概覽

我們是綜合的住宅及商業物業發展商，專注在中國經挑選城市發展大型中高檔物業。我們目前在五個我們相信具有重大經濟增長潛力的策略性目標城市經營業務，分別為天津、北京、重慶、無錫及蘇州。自二零零三年於天津開業以來，我們成功在天津建立穩固市場地位，並一直積極擴展我們的業務至其他目標城市。

我們集中發展大型綜合住宅及商業物業。我們開發一系列供出售的住宅物業產品，包括高層公寓、多層公寓、聯排別墅及獨棟別墅。我們也開發一系列主要供出售同時也供出租的商業物業，包括零售店舖、寫字樓及酒店式公寓。我們的大部份住宅項目為大型住宅項目，結合不同住宅物業的特色，並擁有如會所、零售店舖、泊車位及學校等增值輔助設施作配套。我們的商業物業一般為大型綜合商業項目，集零售空間、寫字樓、泊車設施及酒店式公寓（在若干情況下）。於往績記錄期間，我們絕大部份收益來自銷售住宅及商業物業，收益中僅有小部份來自投資物業的租金。

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，我們的收益分別為人民幣2,707,700,000元、人民幣3,011,500,000元、人民幣3,449,500,000元及人民幣728,300,000元，本公司權益持有人應佔我們的溢利分別為人民幣83,200,000元、人民幣174,400,000元、人民幣495,600,000元及人民幣117,100,000元。

我們僅於物業已竣工並交付買方後方於我們的綜合收益表中確認來自銷售物業的收入。有關詳情請參閱「重要會計政策－收益確認」。於收益確認日期前，我們將來自自己售出物業所得款項（包括物業竣工及交付前，我們於出售物業時收取的預售所得款項）計入我們的綜合資產負債表中，作為「流動負債」項下「客戶預付款項」。因此我們於

不同時期的經營業績將有很大差異，尤其視乎我們的物業竣工及交付時間。因此，對我們不同時期經營業績的比較或無意義，因他們乃針對具有更大比例經常性收入的公司。此外，我們的過往業績未必能反映我們未來的表現。

近期發展

於二零零九年十月十三日，中國農業銀行承諾授予融創置地及其附屬公司一筆金額最高為人民幣2,828,000,000元的循環信貸融資，包括截至同日一筆新近可供動用信貸人民幣2,200,000,000元及一筆未償貸款人民幣628,000,000元。根據各筆借貸的條款及條件及審批程序，該融資可於一年直至二零一零年十月十二日多次提取以用於物業發展。融創置地附屬公司的任何還貸責任應由融創置地作擔保。該融資下借貸的利息將根據中國現行利息政策及要求釐定。於二零零九年十月三十一日，我們於該融資下的未償還貸款總額為人民幣546,300,000元及餘下可用信貸額為人民幣2,281,700,000元。農銀証券有限公司是全球發售的副牽頭經辦人，是中國農業銀行的全資附屬公司。

於二零零九年十月三十日，融創置地與天津天奧體育產業有限公司（「天津天奧」）訂立一份框架協議（「融創奧城框架協議」），內容有關我們擬購買天津天奧持有的於融創奧城的10%股權。由於天津天奧為國有企業，故天津天奧擬轉讓股權須進行掛牌出讓程序。根據融創奧城框架協議的條款及有關中國法律及法規，天津天奧須就出售其於融創奧城的10%股權遵守所有必要的監管程序（包括掛牌出讓程序），及融創置地已參與掛牌出讓程序，並以指示性價格人民幣75,600,000元競標，該價格乃參考獨立估值報告釐定。倘融創置地透過掛牌出讓程序成功競得該股本權益，則融創置地及天津天奧須訂立一份最終股權轉讓協議，以掛牌出讓程序釐定的價格將天津天奧於融創奧城的10%股權轉讓予融創置地。我們已獲中國法律顧問告知，該融創奧城框架協議有效及對融創置地（作為潛在買方）及天津天奧（作為賣方）均具法律約束力。掛牌出讓程序於二零零九年十一月十日展開，預計於二零零九年十二月七日結束。儘管融創置地準備以不超過人民幣80,000,000元的價格競標，以對抗其他競爭對手的更高競價，惟我們不能保證掛牌出讓程序的結果，包括我們是否能成功購買該股權以及我們須就作為轉讓的代價支付的金額。我們獲中國法律顧問告知，鑒於天津天奧在融創奧城框架協議中承諾，其將促使融創置地在不產生任何額外費用、負擔或責任的情況下完成擬定轉讓，惟融創置地倘透過掛牌出讓程序成功成為最終買方而支付的最終代價除外；最終股權轉讓協議預期不會包含任何額外繁重條款或條件，惟有關完成買賣該10%股權程序的慣用條款除外。於最終股權轉讓協議簽署後，我們擬履行中國法律及法規所規

定的有關登記手續，而我們的中國法律顧問認為，完成股權轉讓將不存在重大法律障礙。我們擬以內部資金支付股權轉讓的代價。我們將於上市後切實可行儘快就我們擬購買該股權刊發一份公佈。

於二零零九年十一月十八日，融創置地與天津濱海就我們擬購買由天津濱海持有的無錫融創地產49%股權訂立一份框架協議。根據掛牌出讓程序（監管國有資產轉讓的有關法規所規定並預計於二零一零年一月開始）的結果，建議代價由融創置地與天津濱海初步協定，為人民幣608,400,000元，此乃參考獨立估值報告釐定。我們不能保證掛牌出讓程序的結果，包括我們是否能成功購買股權以及我們須就作為轉讓的代價支付的金額。我們已獲中國法律顧問告知，該框架協議有效及對融創置地（作為潛在買方）及天津濱海（作為賣方）均具法律約束力。融創置地準備提供不超過人民幣650,000,000元的價格與任何其他更高價格競標，我們擬以全球發售所得款項部份撥付代價。

呈報基準

本公司於二零零七年四月二十七日在開曼群島註冊成立。我們進行重組以籌備全球發售，據此，本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。有關詳情請參閱「歷史、重組及集團架構－重組」。我們的重組涉及受共同控制的公司，而重組產生的本公司及經合併附屬公司，均被視作持續經營集團。因此，我們會按合併會計基準就重組入賬，按照此基準，我們的綜合財務報表按現行集團結構自二零零六年一月一日或各公司註冊成立日期或成立日期或收購日期（以較後者為準）以來一直存在的假設，呈列我們的經營業績、現金流量及財務狀況。所有集團內公司間交易的結餘已於綜合賬目時對銷。然而，本招股章程所呈列我們的綜合財務及營運數據並非旨在作為倘我們自二零零六年一月一日起以現行集團架構一直存在的實際財務及營運數據的指標。按照香港財務報告準則，我們以歷史成本常規編製我們的綜合財務報表，並就重估按公平值透過損益入賬的金融資產及金融負債以及投資物業作出修訂。

嚴重影響經營業績的因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受眾多因素影響，其中多項非我們所能控制，包括下列所載因素。

中國的經濟增長、城市化及房地產物業的需求，尤其是天津、北京、重慶、無錫及蘇州中國的經濟增長、城市化及不斷提高的生活水平一直是市場對住宅物業需求日漸增加的主要動力。在目前中國經濟發展階段，雖然中國房地產業被中國政府認定為中國產業支柱之一，然而，其在很大程度上依賴於中國的整體經濟增長，其中包括中國消費

者購買力增加及其帶來對中國住宅物業的需求。由於我們主要集中開發位於天津、北京、重慶、無錫及蘇州目標城市的中高檔物業，我們相信中國的私營企業發展及城市化（尤其是該等及其他未來目標城市）對我們的經營尤關重要。此等因素預期將繼續對潛在物業買家數目及住宅物業的價格及利潤造成重大影響，從而直接影響我們的經營業績。倘中國經濟低迷或任何我們營運所在的物業市場不景氣，則我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們十分倚重中國（尤其是天津、北京、重慶、無錫及蘇州）物業市場的表現」。

中國對物業行業的規管措施

中國政府對物業開發及相關行業的政策與措施對我們的業務及經營業績有直接影響。中國政府不時調整其稅務政策及宏觀經濟政策，以促進或減緩物業行業發展。自二零零四年起，中國政府已採取各種措施控制土地收購、規劃、設計、建造及物業預售、貨幣供應、信貸投放、按揭、稅項及固定資產投資，以防止中國經濟過熱，達到均衡持續的經濟增長。自二零零八年底以來，中國政府亦實施一系列經濟及其他措施，以期刺激物業市場增長。然而，物業市場狀況改善能否持續及能夠持續多長時間尚不確定。我們亦特別容易受到中國人民銀行採取限制銀行向企業（尤其是物業發展商）批出貸款的規例或措施所影響。中國影響物業行業的規管措施將繼續影響我們的業務及經營業績。

以合理成本維持規模可觀的優質土地儲備的能力

我們能否持續增長將在很大程度上視乎我們能否以合理成本維持規模可觀的優質土地儲備。依照我們目前的發展計劃，我們相信我們擁有充裕的土地儲備供未來約四至五年之用。我們亦預期發展商之間對適合作業發展的土地儲備的競爭將白熱化，推高土地購買成本。中國政府的若干監管規定，如要求政府部門及機構授出住宅或商業物業發展項目的國有土地使用權時須採取競爭招標程序亦可能顯著影響物業發展商（包括我們）獲取土地的能力，因而影響我們的土地購買成本。有關詳情請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能未能以合適的商業價格取得適合作業發展的地盤或未能取得適合作業發展的地盤」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能未能取得若干持作未來發展地塊的土地使用證，以及我們日後收購土地的土地使用權因中國頒佈任何額外嚴厲法規而須遵守更嚴厲的付款條款」。

位置及產品組合

我們的項目位處的地點及出售物業的種類均為影響我們經營業績的重要因素。一般而言，就相同的物業產品，在北京及天津開發的物業所產生的收益及毛利高於在重慶、無錫及蘇州開發物業所產生的收益及毛利，主要因為物業較高的單位價格符合北京及天津較高的市場價格。

在我們出售的各類型住宅物業中，獨棟別墅及聯排別墅通常較高層及多層公寓產生更高的毛利，原因為此類物業通常的每平方米售價較高。此外，商業物業一般較住宅綜合物業產生更高的利潤率。因此，中國政府限制物業發展商所發展物業的面積及類型或會影響我們的經營業績。

因此，我們的經營業績及業務資金來源在不同時期或相去甚遠，視乎（其中包括）在期內我們已竣工或已出售項目的位置，以及已竣工或已出售產品的類型而定。

物業發展的時間和時間長短

我們的經營業績趨向於不定期波動。土地收購和支付建造費需要龐大的資金，加上土地供應及其他因素，限制發展商在任何一段特定時期內可進行的物業發展數目。在一項物業發展項目進行任何預售前，或需時數月甚至多年。根據我們確認收益的會計政策，儘管物業預售為我們在預售期間帶來正現金流量，但並無確認物業的銷售收益，直至物業的發展工程已竣工或物業已交付予買家。鑒於建造時間表有別，特定時期內收益部份視乎期內出售已竣工物業的數目。

此外，由於我們集中發展大型綜合住宅及商業物業，我們一般在歷時數年的過程中分為多期發展物業。一般而言，在整體發展項目接近竣工時，為我們的買家提供更完備的居住社區，故大型發展項目的物業售價趨向上升。鑒於我們的項目完工所需時間的長短視乎多項因素，例如項目的建築面積及建造物業的類型，加上我們的項目完工的年份時間亦會有變動，故我們的經營業績或會不定期顯著波動。

因此，我們的經營業績或有波動及我們的中期業績或未能按比例地反映我們的全年業績。

預售

在我們的項目發展過程中，預售是我們取得營運現金流入的最重要來源。中國法律允許我們在符合若干條件下預售尚未竣工的物業，但規定我們將預售所得款項用作已預售項目的發展。有關詳情請參閱「業務－項目發展－預售」。預售所得現金的金額及

時間受多個因素影響，包括符合政府對預售的時間及其他條件的規定、我們的建築及預售時間表及市場對我們可供預售物業的需求。預售物業所得現金金額會影響我們對外部融資的需求，亦會提高或減低我們的融資費用，從而影響我們繼續就物業發展融資的能力以及我們的財務狀況及經營業績。

取得資金及融資成本

來自銀行、關連方及第三方的借貸是我們物業發展資金的重要來源。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年六月三十日，我們的總借貸（包括即期及非即期借貸）分別為人民幣2,355,300,000元、人民幣2,517,100,000元、人民幣2,585,100,000元及人民幣2,328,000,000元。我們的借貸大部份與中國人民銀行的借貸基準利率掛鈎。中國人民銀行不時調整借貸基準利率。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們維持相當高的債務水平以為我們的資本密集型業務提供資金，而我們可能未能擁有充裕的現金流量以為我們的營運提供資金或履行我們的財務責任」。我們的銀行借貸利率若有任何變化（包括中國人民銀行調整利率所致），將影響我們的利息款項及融資成本，從而影響現金流量、財務狀況及經營業績。此外，我們獲取資金及融資成本亦受到中國政府不時對銀行就物業發展的借貸所施加的限制所影響。

建築材料價格波動

建築成本為我們銷售成本的主要組成部份，一直以來建築材料成本為我們建築成本的主要驅動力。因此，我們的經營業績受建造物料價格波動所影響。我們物業發展所用的大部份建造物料由我們的承建商採購，故承建商一般承擔在有關合同生效期間建造物料價格波動的風險。然而，我們不時訂立或更新我們的建造合同，若未能將任何增加的成本轉嫁予我們的客戶，則我們亦須承受建造物料價格波動的風險。此外，我們一般在物業竣工前預售物業，倘在預售後建造成本上升，我們可能無法將增加的成本轉嫁予我們的客戶。

土地增值稅

倘我們的物業發展項目的有關土地增值或該幅土地有所改善，我們須繳付土地增值稅。土地增值稅適用於中國房地產的本地及海外投資者，並就土地價值的增加按30%至60%的遞增稅率徵收稅項，土地價值的增加乃按物業銷售所得款項減若干可扣減項目計算得出。我們已依據有關中國稅務法律及法規所載的規定，就我們估計適用應付土地增值稅所有稅額作出足夠撥備。根據有關法律及法規，我們亦須預繳相等於我們營運所在城市的物業預售所得款項的1%至4.5%的土地增值稅。因此，我們僅按有關

當地稅務機關所規定每個年度預繳部份的土地增值稅總額撥備。倘有關稅務機關不同意我們計算我們的土地增值稅負債撥備的基準，或釐定每年度該筆撥備不足以彌補稅務機關最終向我們徵收的所有土地增值稅負債，則我們按有關稅務機關計算的土地增值稅負債將遠高於我們的撥備，從而使我們的現金流量、財務狀況及經營業績受到重大影響。有關土地增值稅的詳情，請參閱本招股章程「附錄五－主要法律及規管條文概要－中國稅制－土地增值稅」。

重要會計政策

我們的財務狀況及經營業績的討論及分析，乃根據我們按照香港財務報告準則編製截至二零零六年、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的綜合財務報表而作出。我們已呈報的財務狀況及經營業績極受編製財務報表所採用的會計法及假設及估計所影響。我們繼續評估我們所作的預測及假設，並以過往經驗及以我們的董事認為在該等情況下屬合理的其他各種因素為依據，有關評估結果則成為決定並非顯然來自其他來源的資產與負債賬面值的基準。實際業績一般與此等估計相去甚遠。可能對資產與負債賬面值有重大影響的估算及假設主要包括與物業發展業務有關的事項。

挑選重要會計政策及呈報業績受條件及假設變動的影響均是審閱我們的財務報表時須考慮的因素。我們的董事認為下列重要會計政策乃涉及編製我們的綜合財務報表時所用的最重要判斷及估算。

收益確認

銷售物業收益於有關物業的建築工程已竣工及物業已交予買家且相關應收款項的可收取性獲合理保證時（即我們釐定與目標物業有關的風險及回報已轉歸買家時）確認。在收益確認日期前已售物業所收取的按金及分期付款項，計入綜合資產負債表中「流動負債」項下「客戶預付款項」。

投資物業租賃產生的租金收入以直線法在租賃期限內確認。

銷售成本

我們於特定期間內的物業銷售成本於該期間內該等物業的收益已確認的情況下乃才予以確認。於我們的物業竣工並交付之前，該等成本都記錄於我們的綜合資產負債表中「流動資產」項下「發展中物業」。

銷售成本包括建築成本、收購土地使用權的有關成本、營業稅、資本化借款成本及其他業務成本，該等成本以在各項目中待售的各物業的可銷售總建築面積為基準（基於

各物業的估計有關可銷售總建築面積)。我們所作出的預測基於在相關銷售合同完成時獲得的資料，包括項目開發計劃及項目預算。倘若在物業初步銷售之後，例如由於建築費用波動或開發方案變化而引致預計的總開發成本發生變動，則我們將最終與承建商確定成本及將增加或減少的成本分攤到該項目中的所有物業，包括在先前已經售出及交付的物業，該等分攤預期會增加或減少在變化發生期間項目中物業的單位成本，並降低或改善可變現溢利率。

土地使用權

中國所有土地均為國有，故不存在個人土地所有權。我們所取得的若干土地使用權利及土地出讓金及其他為獲得該等權利而支付的費用均記錄為土地使用權。待售而持作發展的土地使用權為存貨，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。土地使用權於物業開始發展後轉讓至發展中物業。

發展中物業

發展中物業乃按成本與可變現淨值之間較低者於本集團綜合資產負債表中入賬。可變現淨值計及最終預期為可予變現的價格，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本。物業的發展成本包括土地使用權成本、建築成本，以及在發展期間產生的資本化融資成本。在竣工時，物業轉為本集團綜合資產負債表中的持作出售的竣工物業。

持作出售的竣工物業

在各結算日末仍未出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值之間較低者於本集團綜合資產負債表中入賬。成本包括未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項，減適用可變動銷售開支，或由管理層根據現時市場條件估計預計售價而釐定。

借貸及借貸成本

借貸最初按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借貸其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借貸期間採用實際利息法在收益表內確認。除非有無條件權利延遲償還負債直至各結算日後至少12個月，否則貸款列為流動負債。為建造任何合資格資產所產生的借款成本於須建成資產及準備將資產達致可作既定用途的期間予以資本化。其他借貸成本於產生期間確認為開支。僅當控制下特定的責任被解除或取消或屆滿，借貸方獲取消確認。

遞延所得稅

遞延所得稅乃於本集團綜合資產負債表中進行全額撥備，有關撥備根據負債法按資產及負債的稅基與其在財務報表中的賬面值的暫時差異計算。遞延所得稅按於結算日已制定或在相當程度上已制定的稅率釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債後實行。倘管理層相信未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則將遞延所得稅資產確認入賬。釐定可予確認的遞延稅項資產時，須由管理層根據未來應課稅溢利的可能時間水平以及未來稅務規劃策略作出重大估計。

若干收益表項目的說明

收益

收益指本集團來自物業出售的收入及租賃投資物業的租金收入。由於銷售物業的收入構成本集團絕大部份的收入，本集團於特定期間的經營業績乃取決於在該期間已落成及交付物業類別及建築面積、該等物業的市場需求及本集團自預售或出售物業取得的價格。本集團的經營所在物業市場的狀況會不時出現變動，且會受中國一般經濟、政治及監管制度發展的顯著影響，尤其在天津、北京、重慶、無錫及蘇州。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，本集團自物業出售的已確認收益分別為人民幣2,696,900,000元、人民幣2,998,200,000元、人民幣3,433,400,000元及人民幣720,000,000元，有關交付總建築面積分別約為397,569平方米、421,251平方米、491,315平方米及79,265平方米。

下表列示本集團於所示期間收益的若干詳情：

	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	2,696,915	99.6	2,998,190	99.6	3,433,384	99.5	967,882	99.2	720,012	98.9
租金收入	10,776	0.4	13,262	0.4	16,115	0.5	7,765	0.8	8,274	1.1
	<u>2,707,691</u>	<u>100.0</u>	<u>3,011,452</u>	<u>100.0</u>	<u>3,449,499</u>	<u>100.0</u>	<u>975,647</u>	<u>100.0</u>	<u>728,286</u>	<u>100.0</u>
已交付總建築面積(平方米)	397,569		421,251		491,315		119,279		79,265	
已售每平方米平均售價 ⁽¹⁾ (人民幣元).....	6,784		7,117		6,988		8,114		9,084	

附註：

- (1) 已售每平方米平均售價指物業的平均已變現售價(不包括本公司的租賃業務)，乃將銷售物業收入除以已交付總建築面積計算得出。

與中國業內慣例相一致，於符合中國法律法規所定的預售條件後，本集團一般於有關物業仍在發展中時即會與客戶訂立預售合同。本集團於該等物業興建完成並交付予客戶前概無自預售物業確認任何收益。本集團開始預售物業的時間與交付該等物業的時間通常會出現一定時間間隙，其介乎於一至兩年。預售物業完成前，自顧客收取的按金及分期付款均於本集團綜合資產負債表的「流動負債」下列作「客戶的預付款項」。

銷售成本

銷售成本包括本集團直接產生與物業發展業務及租賃業務有關的成本。銷售成本包括於建造期間的有關建造成本、與收購土地使用權有關的成本、營業稅、有關借貸的資本化利息及其他業務成本，如下：

- **建築成本。**指設計及建造一項物業項目的成本，主要包括支付予承建商的費用（包括負責土木工程建造、環境美化、設備安裝及內部裝修的承建商）、以及基礎建設建築成本及設計成本。本集團的有關建造成本受諸多因素影響，如工程物資的價格、物業地點及類別、輔助設施物料選擇及投資。
- **土地使用權成本。**指有關購買佔用、使用及發展土地權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置費及其他與土地有關的稅項暨政府附加費。該等成本受諸多因素之影響，包括物業地點、市況、該項目的容積率、批准使用土地、本集團的購買方法及中國法規的變動。
- **營業稅。**本集團於中國的營運附屬公司須就彼等的收益繳納營業稅。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二零零九年六月三十日止六個月，銷售物業須繳納5%的營業稅。
- **資本化利息。**本集團將借貸成本的一部份進行資本化，惟該等成本乃由建造一特殊項目所產生。一般而言，本集團於實際完成其建築前會將產生自開始規劃及設計項目的融資成本進行資本化。某一具體項目的建築工程並不直接應佔的成本於本集團綜合收益表中記作融資成本，因此，本集團借貸成本資本化的金額及時機的不時波動將對本集團的融資成本產生影響。
- **其他成本。**本集團所產生的其他業務成本主要與本集團的租賃業務有關。此亦包括租賃投資物業的營業稅5%。

財務資料

有關本集團在所示期間的銷售成本的若干資料如下：

	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)	(%)
開發成本：										
建築成本	1,467,467	66.7	1,419,163	64.2	1,493,245	63.0	409,269	63.1	273,176	58.7
土地使用權成本	491,963	22.3	484,114	21.9	551,772	23.3	143,392	22.1	114,297	24.6
資本化利息	90,033	4.1	140,143	6.3	134,045	5.6	40,464	6.2	36,226	7.8
	2,049,463	93.1	2,043,420	92.4	2,179,062	91.9	593,125	91.4	423,699	91.1
其他成本	1,954	0.1	2,328	0.1	4,468	0.2	1,940	0.3	1,942	0.4
	2,051,417	93.2	2,045,747	92.5	2,183,530	92.1	595,065	91.7	425,641	91.5
營業稅	149,640	6.8	165,810	7.5	188,210	7.9	53,859	8.3	39,810	8.5
合計	<u>2,201,057</u>	<u>100.0</u>	<u>2,211,557</u>	<u>100.0</u>	<u>2,371,740</u>	<u>100.0</u>	<u>648,924</u>	<u>100.0</u>	<u>465,451</u>	<u>100.0</u>
已交付總建築面積 (平方米)	397,569		421,251		491,315		119,279		79,265	
已售每平方米的平均成本 (人民幣元) ⁽¹⁾	5,531		5,244		4,818		5,424		5,848	

附註：

- (1) 已售每平方米平均成本指銷售物業的平均成本(不包括本集團的租賃業務)，乃將建築相關成本、土地使用權成本、資本化利息及營業稅的總和除以已交付總建築面積計算得出。

本集團銷售成本的組成部份根據已落成及已售物業類別及地點將可能於任何特定期間產生變動。本集團於特定期間將確認物業銷售成本，惟以來自該等物業的收益已在該期間(即完成及交付有關物業時)予以確認為限。

出售附屬公司收益淨額

出售附屬公司收益淨額指本集團自出售三家附屬公司(即成都融創、長春融創及德陽融創)收取的所得款項減本集團應佔該等附屬公司資產淨值。本集團於二零零六年三月向第三方出售該等附屬公司，其後期間並無出售任何其他附屬公司。

投資物業公平值收益或虧損淨額

投資物業即就長期租金收益持有的物業，乃按於各結算日的公平值列賬。於往績記錄期間，投資物業公平值的收益或虧損指產生自下列各項的價值變動：(i)根據現行市況對現有投資物業作出的調整；及(ii)於作出變更該等物業指定用途的決定時對物業進行重新歸類(從若干持作出售的竣工物業至投資物業)。投資物業公平值變動產生的盈虧乃計入產生盈虧期間本集團綜合收益表內。然而，任何該等收益或虧損僅反映本集團投資物業價值的未變現資本損益，並不構成經營產生的溢利或為本集團帶來任何現金

財務資料

流入。本集團投資物業的公平值乃根據獨立物業估值師戴德梁行就該等物業進行的估值，採用涉及若干市況假設的物業估值法計算得出。此等假設出現有利或不利的變動預計將導致本集團投資物業的公平值有所變動及本集團收益表所呈報的盈虧數額有所調整。

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，本集團分別錄得投資物業公平值收益淨額人民幣56,000,000元、虧損淨額人民幣8,900,000元及人民幣25,900,000元，以及收益淨額人民幣50,700,000元。於往績記錄期間，投資物業公平值收益或虧損的波動主要在於對本集團於時代奧城的投資物業的重估，乃主要歸因於該等物業應收投資收益變動、現行市況變化及於作出變更該等物業指定用途的決定時對物業進行重新歸類（從若干持作出售的竣工物業改為投資物業）。

於所示期間本集團投資物業公平值的變動（未計遞延稅項影響前），按物業類別及項目的明細載列如下：

	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	
	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	公平值 變動 (人民幣千元)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	公平值 變動 (人民幣千元)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	公平值 變動 (人民幣千元)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	公平值 變動 (人民幣千元)	可銷售/ 可出租 建築面積 (平方米)	公平值 變動 (人民幣千元)
	(未經審核)									
現有投資物業										
時代奧城	-	-	48,536	(18,000)	50,729	(25,735)	50,729	(13,400)	34,234	10,700
上谷商業中心	-	-	13,751	3,000	13,751	(117)	13,751	2,700	13,751	600
	-	-	62,287	(15,000)	64,480	(25,852)	64,480	(10,700)	47,985	11,300
新落成投資物業										
時代奧城	48,536	61,729	2,193	6,127	-	-	-	-	54,462	39,355
上谷商業中心	13,751	(5,692)	-	-	-	-	-	-	-	-
	62,287	56,037	2,193	6,127	-	-	-	-	54,462	39,355
合計	<u>62,287</u>	<u>56,037</u>	<u>64,480</u>	<u>(8,873)</u>	<u>64,480</u>	<u>(25,852)</u>	<u>64,480</u>	<u>(10,700)</u>	<u>102,447</u>	<u>50,655</u>

銷售及市場推廣成本

銷售及市場推廣成本主要包括有關銷售物業的廣告及宣傳成本、銷售及市場推廣員工成本，以及有關銷售及市場推廣的辦公室、差旅及其他開支。

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、一般辦公室及差旅開支、顧問費用、其他稅項開支及各項其他開支。

其他收入

其他收入主要包括銀行存款利息收入、主要來自聯營項目公司所獲提供的股東貸款的應收利息的投資收益、當地政府旨在鼓勵若干地區發展的資助以及其他各種形式收入。我們不一定每年接獲政府的資助，當地政府會酌情釐定是否對一家企業進行資助以及資助多少。各地方政府進行資助的條件及標準有所不同，惟通常取決於地方政府對當地經濟狀況及有關企業對當地所作貢獻的評估。其他企業亦可能有權接獲政府的資助。

其他開支

其他開支包括因我們延遲交付物業而向購買方支付的賠償、政府機構處以的罰款及其他雜項開支。

融資成本淨額

融資成本淨額主要包括銀行借貸、非銀行金融機構借貸及關連方與第三方借貸的利息支出及其他融資成本，惟已確認為本集團銷售成本部份的資本化利息除外。

應佔共同控制實體溢利或虧損

應佔共同控制實體溢利或虧損指本集團於重慶渝能及重慶上善的權益應佔的除稅後溢利或虧損。重慶渝能從事亞太商谷項目的發展，而重慶上善從事初期土地開發。本集團於二零零七年收購重慶渝能45%股權，其擁有重慶上善的99%股權。

應佔聯營公司虧損

應佔聯營公司虧損指本集團於首鋼融創及首馳昱達的投資應佔的虧損。於二零零七年八月，本集團收購首鋼融創50%股權。首鋼融創透過其現時擁有100%股權的首馳昱達從事禧福匯的發展及西北旺項目的發展。

由於我們持有首鋼融創（其全資及間接擁有禧福匯項目）50%股本權益，故應佔禧福匯項目所產生的任何收購後溢利或虧損的50%。但我們已經同意，我們應佔禧福匯項目可供分派股息的50%將支付給轉讓人作為我們收購首鋼融創50%股權的代價。

根據融創置地於二零零八年與北京首鋼、首鋼融創的其他股東簽訂的一項溢利分享安排，我們同意有權獲得西北旺項目所產生純利的35%，同時我們將向西北旺項目提供其額外所需資金中的少於50%資金。禧福匯項目及西北旺項目尚未竣工。因此，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，我們分別錄得虧損人民幣11,600,000元、人民幣14,100,000元及人民幣21,900,000元，即我們根據有關溢利分享安排應佔該等項目所產生的初步資本開支費用及成本。

所得稅開支

所得稅開支指本集團中國附屬公司作出的即期及遞延中國企業所得稅及土地增值稅付款及撥備。本集團中國企業所得稅乃根據往績記錄期間應課稅溢利按適用稅率計算。於截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度，我們的中國附屬公司適用的企業所得稅稅率一般為33%。根據在二零零八年一月一日生效的企業所得稅法，在中國營運的所有企業須繳付劃一稅率25%，企業包括在國內設立生產及營運設施的外資企業。由於此新劃一所得稅稅率我們於二零零七年撤銷遞延稅務資產人民幣10,500,000元。

少數股東權益

少數股東權益為於往績記錄期間於我們的非全資附屬公司（主要包括融創奧城、無錫融創地產及無錫融創城市）的第三方利益。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，於融創奧城的少數股東權益分別為37.3%、12.7%、10%及10%。因我們於二零零七年十二月收購無錫融創房地產（其為無錫融創城市100%股權的擁有人）51%股權，故於無錫融創地產及無錫融創城市的少數股東權益一直維持在49%。

財務資料

綜合經營業績

本集團於所示期間的綜合收益表的項目（以精確數字及所佔收益的百分比計）列示如下：

	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)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)	(人民幣千元)	(佔收益百分比)
收益	2,707,691	100.0	3,011,452	100.0	3,449,499	100.0	975,647	100.0	728,286	100.0
銷售成本	(2,201,057)	(81.3)	(2,211,557)	(73.4)	(2,371,740)	(68.8)	(648,924)	(66.5)	(465,451)	(63.9)
毛利	506,634	18.7	799,895	26.6	1,077,759	31.2	326,723	33.5	262,835	36.1
出售附屬公司										
收益淨額	5,172	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業公平值										
收益/(虧損)淨額	56,037	2.1	(8,873)	(0.3)	(25,852)	(0.7)	(10,700)	(1.1)	50,655	7.0
銷售及市場推廣成本	(127,729)	(4.7)	(65,300)	(2.2)	(124,559)	(3.6)	(43,252)	(4.4)	(32,377)	(4.4)
行政開支	(106,365)	(3.9)	(83,506)	(2.8)	(93,045)	(2.7)	(38,714)	(4.0)	(42,001)	(5.8)
其他收入	41,179	1.5	27,895	0.9	62,968	1.8	10,866	1.1	23,098	3.2
其他開支	(16,997)	(0.6)	(62,180)	(2.1)	(15,750)	(0.5)	(6,090)	(0.6)	(9,045)	(1.2)
經營溢利	357,931	13.2	607,931	20.2	881,521	25.6	238,833	24.5	253,165	34.8
融資成本淨額	(98,424)	(3.6)	(82,633)	(2.7)	(110,860)	(3.2)	(42,469)	(4.4)	(58,804)	(8.1)
應佔共同控制實體										
溢利/(虧損)	-	-	(24,916)	(0.8)	4,509	0.1	(8,023)	(0.8)	22,456	3.1
應佔聯營公司虧損	-	-	(11,552)	(0.4)	(14,141)	(0.4)	(7,133)	(0.7)	(21,940)	(3.0)
除所得稅前溢利	259,507	9.6	488,830	16.2	761,029	22.1	181,208	18.6	194,877	26.8
所得稅開支	(140,992)	(5.2)	(275,787)	(9.2)	(284,106)	(8.2)	(74,505)	(7.6)	(84,291)	(11.6)
年內/期內溢利	<u>118,515</u>	<u>4.4</u>	<u>213,043</u>	<u>7.1</u>	<u>476,923</u>	<u>13.8</u>	<u>106,703</u>	<u>10.9</u>	<u>110,586</u>	<u>15.2</u>
以下各方應佔：										
本公司權益持有人	83,205	3.1	174,382	5.8	495,606	14.4	123,756	12.7	117,137	16.1
少數股東權益	35,310	1.3	38,661	1.3	(18,683)	(0.5)	(17,053)	(1.7)	(6,551)	(0.9)
	<u>118,515</u>	<u>4.4</u>	<u>213,043</u>	<u>7.1</u>	<u>476,923</u>	<u>13.8</u>	<u>106,703</u>	<u>10.9</u>	<u>110,586</u>	<u>15.2</u>
股息	(87,808)	(3.2)	-	-	-	-	-	-	-	-

截至二零零九年六月三十日止六個月與截至二零零八年六月三十日止六個月的比較

收益

本公司收益減少人民幣247,400,000元（或25.4%），由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣975,600,000元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣728,300,000元。該減幅乃主要歸因於已交付總建築面積由截至二零零八年六月三十日止六個月的約119,279平方米減少40,014平方米（或33.5%）至截至二零零九年六月三十日止六個月的約79,265平方米。交付的總建築面積減少乃主要由於我們的海逸長洲項目建設及物業交付時間表所致，該項目多數第三期物業已於二零零八年首六個月交付及少數物業於二零零九年首六個月交付。已交付總建築面積下降部份由本集團物業平均售價上升12.0%所抵銷，平均售價由截至二零零八年六月三十日止六個月的

財務資料

每平方米人民幣8,114元增至截至二零零九年六月三十日止六個月的每平方米人民幣9,084元。每平方米平均售價增加主要由於在截至二零零九年六月三十日止六個月在海逸長洲項目出售的別墅及零售物業的所得收益增加，該等物業的單位售價遠高於其他類型物業的單位售價。

下表載列所示期間有關本集團已交付作出售的物業的若干收入資料：

項目／物業類別／期數	截至六月三十日止六個月							
	二零零八年				二零零九年			
	收益 (人民幣 千元) (未經審核)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
時代奧城								
住宅物業一期	5,000	0.5	352	14,213	1,587	0.2	198	7,999
零售物業一期	16,279	1.6	885	18,394	-	-	-	-
酒店式公寓一期	26,813	2.8	2,106	12,729	3,257	0.5	324	10,037
寫字樓一期	59,817	6.2	5,341	11,200	-	-	-	-
泊車位一期	-	-	-	-	9,902	1.4	2,769	3,576
零售物業二期	-	-	-	-	23,612	3.3	1,135	20,810
寫字樓二期	-	-	-	-	15,186	2.1	1,206	12,591
酒店式公寓二期	188,950	19.5	18,590	10,164	5,491	0.8	483	11,380
泊車位二期	-	-	-	-	2,580	0.4	862	2,993
住宅物業三期	12,700	1.3	1,189	10,680	24,259	3.4	2,619	9,264
泊車位三期	-	-	-	-	8,371	1.2	2,244	3,731
住宅物業四期	-	-	-	-	9,972	1.4	859	11,603
住宅物業五期	-	-	-	-	277,953	38.6	28,782	9,657
小計	309,559	32.0	28,463	10,876	382,170	53.1	41,481	9,213
海逸長洲								
住宅物業一期	1,280	0.1	199	6,447	74,960	10.4	3,202	23,414
泊車位一期	1,350	0.1	338	3,989	2,319	0.3	627	3,698
住宅物業二期	3,368	0.3	434	7,766	-	-	-	-
泊車位二期	615	0.1	183	3,370	15,564	2.2	4,026	3,866
住宅物業三期	498,056	51.5	64,138	7,765	3,275	0.5	430	7,608
泊車位三期	7,060	0.7	1,632	4,326	3,461	0.5	945	3,662
住宅物業四期	-	-	-	-	72,369	10.1	8,005	9,040
零售物業	52,346	5.4	2,900	18,051	92,978	12.9	5,081	18,300
泊車位四期	-	-	-	-	2,422	0.3	586	4,133
小計	564,075	58.2	69,823	8,079	267,348	37.2	22,902	11,673
上谷商業中心								
零售物業	1,642	0.2	208	7,906	-	-	-	-
小計	1,642	0.2	208	7,906	-	-	-	-

財務資料

截至六月三十日止六個月

項目／物業類別／期數	二零零八年				二零零九年			
	收益 (人民幣 千元) (未經審核)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
重慶奧林匹克花園								
住宅物業一期	905	0.1	253	3,579	2,630	0.4	774	3,398
住宅物業二期	7,277	0.8	1,319	5,516	16,311	2.3	3,189	5,115
零售物業二期	-	-	-	-	9,878	1.4	928	10,639
泊車位二期	-	-	-	-	50	-	34	1,468
住宅物業三期	7,803	0.8	1,713	4,555	8,617	1.1	2,047	4,210
泊車位三期	-	-	-	-	210	-	104	2,023
住宅物業四期	-	-	-	-	13,437	1.9	3,621	3,711
小計	<u>15,985</u>	<u>1.7</u>	<u>3,285</u>	<u>4,866</u>	<u>51,133</u>	<u>7.1</u>	<u>10,696</u>	<u>4,780</u>
天鵝湖花園								
住宅物業一期	2,522	0.3	457	5,512	1,185	0.2	255	4,639
住宅物業二期	34,185	3.5	6,979	4,898	7,538	1.0	1,474	5,115
住宅物業三期	-	-	-	-	1,531	0.2	98	15,557
小計	<u>36,707</u>	<u>3.8</u>	<u>7,437</u>	<u>4,936</u>	<u>10,254</u>	<u>1.4</u>	<u>1,827</u>	<u>5,609</u>
理想城市								
住宅物業一期	28,981	3.0	7,134	4,063	6,663	0.9	1,685	3,954
住宅物業二期	10,934	1.1	2,931	3,731	2,445	0.3	673	3,632
小計	<u>39,915</u>	<u>4.1</u>	<u>10,064</u>	<u>3,966</u>	<u>9,108</u>	<u>1.3</u>	<u>2,358</u>	<u>3,863</u>
合計	<u><u>967,882</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>119,279</u></u>	<u><u>8,114</u></u>	<u><u>720,012</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>79,265</u></u>	<u><u>9,084</u></u>

銷售成本

本公司銷售成本減少人民幣183,400,000元(或28.3%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣648,900,000元減至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣465,500,000元。該減少乃主要歸因於相關建築成本減少，一般與已交付總建築面積下跌的比例相同。本公司已出售每平方米的平均成本由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣5,424元增加7.8%至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣5,848元，乃主要由於海逸長洲項目已售及已交付別墅及零售物業的比例上升。本公司銷售成本佔總收益的百分比由截至二零零八年六月三十日止六個月的66.5%下跌至截至二零零九年六月三十日止六個月的63.9%。

財務資料

下表載列本公司在所示期間已交付的各項物業所產生的開發成本（即總建築成本、土地使用權成本及資本化利息）及各項目開發成本佔總開發成本的百分比：

項目	截至六月三十日止六個月			
	二零零八年		二零零九年	
	開發成本 (人民幣千元)	佔總收益 百分比(%)	開發成本 (人民幣千元)	佔總收益 百分比(%)
	(未經審核)			
時代奧城	170,090	28.7	233,621	55.1
海逸長洲	327,122	55.1	137,827	32.5
上谷商業中心	1,528	0.3	-	-
重慶奧林匹克花園	9,267	1.6	27,619	6.5
天鵝湖花園	49,968	8.4	12,971	3.1
理想城市	35,150	5.9	11,661	2.8
合計	<u>593,125</u>	<u>100.0</u>	<u>423,699</u>	<u>100.0</u>

毛利

鑒於上述原因，本公司毛利減少人民幣63,900,000元（或19.6%），由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣326,700,000元減至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣262,800,000元。同期，本公司毛利率由33.5%上升至36.1%，乃因為平均售價的增幅比平均銷售成本的增幅為高，此乃部份由於截至二零零九年六月三十日止六個月一般利潤率較高的獨棟別墅及零售物業的出售收入增加所致。

投資物業公平值收益淨額

本公司截至二零零八年六月三十日止六個月的投資物業公平值虧損淨額為人民幣10,700,000元，而截至二零零九年六月三十日止六個月的投資物業公平值收益淨額為人民幣50,700,000元。收益淨額增加主要由於時代奧城所位處的商業區擴大開發導致時代奧城若干投資物業的公平值增加。

銷售及市場推廣成本

本公司銷售及市場推廣成本減少人民幣10,900,000元（或25.1%），由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣43,300,000元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣32,400,000元，其主要由於本集團廣告及宣傳成本減少，此乃因二零零九年第二季整體出現強大的市場需求所致。於二零零九年，本集團亦繼續實行成本控制措施以採取更節省成本的廣告及推廣渠道。

行政開支

本公司的行政開支增長人民幣3,300,000元(或8.5%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣38,700,000元減少至截至二零零九年六月三十日止六個月人民幣42,000,000元。行政開支增長主要由於截至二零零九年六月三十日止六個月本集團員工成本增加所致，該增長部份為顧問費用減少所抵銷。於截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團顧問費用主要由法律及財務顧問費用組成，此乃因本公司擬進行的上市而產生。

其他收入

本公司其他收入增加人民幣12,200,000元(或111.9%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣10,900,000元增至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣23,100,000元。其他收入增加主要由於融創置地向本集團聯營項目公司所提供股東貸款的較高利息收入及就天津項目所收到的政府補助所致。

其他開支

本公司的其他開支增加人民幣2,900,000元(或47.5%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣6,100,000元增加至截至二零零九年六月三十日止六個月人民幣9,000,000元。其他開支增加主要由於因向本集團海逸長洲項目買方延遲交付物業而作出的賠償增加人民幣5,300,000元所致。海逸長洲緊鄰天津奧林匹克體育中心，而於二零零八年，由於籌備二零零八年奧運會，本集團被當地政府要求臨時停止該項目的施工，使得本集團延遲交付物業。

經營溢利

鑒於上述原因，本公司的經營溢利增加人民幣14,400,000元(或6.0%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣238,800,000元增至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣253,200,000元。本公司的經營利潤率由截至二零零八年六月三十日止六個月的24.5%上升至截至二零零九年六月三十日止六個月的34.8%。

融資成本淨額

本公司的融資成本淨額增加人民幣16,300,000元(或38.4%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣42,500,000元增至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣58,800,000元，融資成本淨額增加主要由於金額較少的借貸成本資本化。由於大量天津的物業已於二零零八年下半年竣工，故我們於截至二零零九年六月三十日止六個月的開發成本的支付減少，從而使截至二零零九年六月三十日止六個月的資本化借貸成本比例降低。

應佔共同控制實體溢利或虧損

本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之應佔共同控制實體溢利為人民幣22,500,000元，而截至二零零八年六月三十日止六個月的應佔虧損為人民幣8,000,000元。該項變動指重慶渝能於截至二零零九年六月三十日止六個月確認的收入，主要由於亞太商谷項目一期已於二零零八年十二月竣工並於截至二零零九年六月三十日止六個月交付若干項目物業。

應佔聯營公司虧損

本公司應佔聯營公司虧損增加人民幣14,800,000元(或208.5%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月人民幣7,100,000元，增加至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣21,900,000元。應佔虧損增加由於首鋼融創於截至二零零九年六月三十日止六個月產生的利息開支增加，主要由於西北旺項目於二零零八年十二月推出，而該項目於截至二零零九年六月三十日止六個月產生重大成本及開支。

除所得稅前溢利

鑒於上述原因，本公司除所得稅前溢利增加人民幣13,700,000元(或7.6%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣181,200,000元增至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣194,900,000元。

所得稅開支

本集團所得稅開支增加人民幣9,800,000元(或13.2%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣74,500,000元增至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣84,300,000元。本集團的土地增值稅增加人民幣9,300,000元(或33.7%)，由人民幣27,700,000元增至人民幣37,000,000元，乃主要由於本集團交付售價較高的物業，致使時代奧城項目的價值出現較大幅度上升。

期內溢利

受上述因素累計影響，本公司年內除所得稅後溢利增加人民幣3,900,000元(或3.7%)，由截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣106,700,000元增至截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣110,600,000元。

少數股東權益

截至二零零八年六月三十日止六個月至截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司非全資附屬公司的少數股東應佔虧損由人民幣17,100,000元下降至人民幣6,600,000元。該數額主要為於無錫融創地產及無錫融創城市(該兩家公司分別從事天鵝湖花園及理想城市項目)分別直接及間接持有49%股權的少數股東的應佔虧損。

二零零八年與二零零七年的比較

收益

本公司收益增加人民幣438,000,000元(或14.5%)，由二零零七年人民幣3,011,500,000元增加至二零零八年人民幣3,449,500,000元。該增加乃主要歸因於已交付總建築面積由二零零七年的約421,251平方米增加約70,064平方米(或16.6%)至二零零八年的約491,315平方米，主要由於無錫天鵝湖花園及理想城市項目物業完工並交付。本集團於二零零七年十二月取得從事該等項目的公司的控股權益，本集團於二零零八年方開始確認重大收益。已交付總建築面積的增加因我們物業的平均售價由二零零七年每平方米人民幣7,117元減少1.8%至二零零八年每平方米人民幣6,988元而輕微抵銷，平均售價減少主要由於我們在無錫及重慶的物業在二零零八年的收益按比例增加，而該兩個城市的平均價格較我們於天津的物業的價格普遍為低。

財務資料

下表載列所示期間有關本集團交付作出售的物業的若干資料：

項目／物業類別／期數	截至二零零七年十二月三十一日止年度				截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	收益 (人民幣 千元)	估總收益	已交付		收益 (人民幣 千元)	估總收益	已交付	
		百分比 (%)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)		百分比 (%)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
時代奧城								
住宅物業一期	210,969	7.0	26,970	7,822	15,134	0.4	1,397	10,831
酒店式公寓一期	448,206	14.9	47,485	9,439	42,302	1.2	3,619	11,689
零售物業一期	16,877	0.6	980	17,221	18,859	0.5	1,014	18,599
寫字樓一期	41,460	1.3	4,255	9,744	59,817	1.7	5,341	11,200
泊車位一期	6,115	0.2	1,705	3,586	(171)	-	(70)	(2,443)
住宅物業二期	337,216	11.2	41,249	8,175	-	-	-	-
酒店式公寓二期	-	-	-	-	198,837	5.8	19,471	10,212
寫字樓二期	-	-	-	-	71,492	2.1	5,750	12,433
零售物業二期	-	-	-	-	76,929	2.2	3,322	23,157
泊車位二期	4,642	0.2	1,313	3,536	-	-	-	-
住宅物業三期	393,452	13.1	47,591	8,267	39,372	1.1	3,827	10,287
泊車位三期	5,999	0.2	1,664	3,606	-	-	-	-
其他	53,737	1.8	1,895	28,355	-	-	-	-
住宅物業四期	-	-	-	-	361,942	10.5	41,505	8,720
小計	<u>1,518,673</u>	<u>50.7</u>	<u>175,107</u>	<u>8,673</u>	<u>884,514</u>	<u>25.8</u>	<u>85,177</u>	<u>10,384</u>
海逸長洲								
住宅物業一期	79,084	2.6	11,349	6,968	77,806	2.3	4,483	17,356
泊車位一期	15,035	0.8	3,948	3,808	1,200	-	302	3,980
住宅物業二期	721,753	24.1	96,978	7,442	3,368	0.1	434	7,766
泊車位二期	15,698	0.5	3,796	4,135	300	-	109	2,757
住宅物業三期	-	-	-	-	551,366	16.1	70,004	7,876
泊車位三期	-	-	-	-	6,910	0.2	1,598	4,323
住宅物業四期	-	-	-	-	735,914	21.4	83,878	8,773
泊車位四期	-	-	-	-	8,314	0.2	1,789	4,647
零售物業	126,106	4.2	7,279	17,325	52,399	1.5	2,816	18,608
小計	<u>957,675</u>	<u>31.9</u>	<u>123,350</u>	<u>7,764</u>	<u>1,437,577</u>	<u>41.9</u>	<u>165,413</u>	<u>8,691</u>
上谷商業中心								
零售物業	6,973	0.2	715	9,751	1,642	-	209	7,857
小計	<u>6,973</u>	<u>0.2</u>	<u>715</u>	<u>9,751</u>	<u>1,642</u>	<u>-</u>	<u>209</u>	<u>7,857</u>

財務資料

項目／物業類別／期數	截至二零零七年十二月三十一日止年度				截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益	已交付		收益 (人民幣 千元)	佔總收益	已交付	
		百分比 (%)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)		百分比 (%)	總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
重慶奧林匹克花園								
住宅物業一期	87,026	2.9	22,400	3,885	1,374	-	395	3,476
住宅物業二期	136,948	4.6	34,463	3,974	11,305	0.3	2,136	5,294
零售物業二期	21,665	0.7	3,536	6,127	-	-	-	-
泊車位二期	422	-	545	775	-	-	-	-
住宅物業三期	266,352	8.9	60,035	4,437	10,565	0.3	2,356	4,484
零售物業三期	455	-	62	7,309	-	-	-	-
泊車位三期	2,001	0.1	1,038	1,927	-	-	-	-
住宅物業四期	-	-	-	-	643,967	18.8	159,574	4,036
小計	<u>514,869</u>	<u>17.2</u>	<u>122,079</u>	<u>4,218</u>	<u>667,212</u>	<u>19.4</u>	<u>164,461</u>	<u>4,057</u>
天鵝湖花園								
住宅物業一期	-	-	-	-	4,157	0.1	831	5,003
住宅物業二期	-	-	-	-	50,655	1.5	10,126	5,003
住宅物業三期	-	-	-	-	326,450	9.5	49,680	6,571
小計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>381,262</u>	<u>11.1</u>	<u>60,637</u>	<u>6,288</u>
理想城市								
住宅物業一期	-	-	-	-	44,584	1.3	11,020	4,046
住宅物業二期	-	-	-	-	16,593	0.5	4,398	3,773
小計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>61,177</u>	<u>1.8</u>	<u>15,418</u>	<u>3,968</u>
合計	<u>2,998,190</u>	<u>100.0</u>	<u>421,251</u>	<u>7,117</u>	<u>3,433,384</u>	<u>100.0</u>	<u>491,315</u>	<u>6,988</u>

銷售成本

本公司銷售成本增加人民幣160,100,000元(或7.2%)，由二零零七年的人民幣2,211,600,000元增至二零零八年的人民幣2,371,700,000元。該增長乃主要歸因於本公司已交付總建築面積的增長致使建築成本及土地使用權成本相應增長，其部份由二零零八年較低的平均銷售成本所抵銷。本公司的每平方米平均銷售成本由二零零七年的人民幣5,244元減少8.1%至二零零八年的人民幣4,818元，乃主要由於計入本集團於二零零八年綜合財務業績的無錫項目的單位成本一般較天津項目單位成本為低。因此，本公司銷售成本佔總收益的百分比由二零零七年的73.4%減少至二零零八年的68.8%。

財務資料

下表載列本公司在所示期間已交付的各項物業所產生的開發成本（即總建築成本、土地使用權成本及資本化利息）及各項目發展成本佔總開發成本的百分比：

項目	截至二零零七年 十二月三十一日止年度		截至二零零八年 十二月三十一日止年度	
	開發成本 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)	開發成本 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)
時代奧城	1,098,686	53.8	514,766	23.6
海逸長洲	587,372	28.7	797,047	36.6
上谷商業中心	5,266	0.3	14,809	0.7
重慶奧林匹克花園	352,096	17.2	465,194	21.3
天鵝湖花園	—	—	325,563	14.9
理想城市	—	—	61,683	2.8
合計	2,043,420	100.0	2,179,062	100.0

毛利

鑒於上述原因，本公司毛利增加人民幣277,900,000元（或34.7%），由二零零七年的人民幣799,900,000元增至二零零八年的人民幣1,077,800,000元。在此兩年內，本公司毛利率由26.6%上升至31.2%，主要為於二零零八年已完工及交付物業平均成本下跌所致。

投資物業公平值虧損淨額

本公司的投資物業公平值虧損淨額增加人民幣17,000,000元（或191.0%），由二零零七年的人民幣8,900,000元增加至二零零八年人民幣25,900,000元，主要由於租賃用作經營Maison Mode Outlets商舖的時代奧城的若干物業的公平值減少。於二零零九年，我們已終止有關租賃協議。

銷售及市場推廣成本

本公司銷售及行政成本增加人民幣59,300,000元（或90.7%），由二零零七年的人民幣65,300,000元上升至二零零八年的人民幣124,600,000元，成本上升主要由於就本公司於天津及重慶的現有項目，以及無錫新收購項目的廣告宣傳成本增加。由於二零零八年市場狀況變化，我們一般於二零零七年的基礎上增加我們於二零零八年的廣告及宣傳成本。

行政開支

本公司行政開支增加人民幣9,500,000元（或11.4%），由二零零七年的人民幣83,500,000元增加至二零零八年人民幣93,000,000元。開支增加主要由於本集團新近收購無錫及蘇州附屬公司而產生的額外行政開支。

其他收入

本公司其他收入增加人民幣35,100,000元(或125.8%)，由二零零七年的人民幣27,900,000元增至二零零八年的人民幣63,000,000元。其他收入增加主要由於本集團收回已於前期撇銷的有關本集團海逸長洲項目的預付款人民幣20,000,000元及本集團自本集團於二零零八年向若干聯營項目公司作出的股東貸款收到的投資收入增加。

其他開支

本公司的其他開支減少人民幣46,400,000元(或74.6%)，由二零零七年人民幣62,200,000元減少至二零零八年人民幣15,800,000元。其他開支減少主要由於延遲交付物業而向買方作出的賠償由二零零七年的人民幣59,500,000元減少至二零零八年的人民幣6,400,000元。我們於二零零七年支付的賠償主要涉及延遲交付我們的海逸長洲項目及時代奧城項目，主要由於(i)原地址的佔有人從當地政府尋求獲得額外的安置補償費，從而致使施工計劃中斷，及(ii)政府對我們項目的公眾基礎設施永久使用完成時間推遲。

經營溢利

鑒於上述原因，本公司的經營溢利增加人民幣273,600,000元(或45.0%)，由二零零七年的人民幣607,900,000元增至二零零八年的人民幣881,500,000元。本公司的經營利潤率由二零零七年的20.2%上升至二零零八年的25.6%。

融資成本淨額

本公司的融資成本淨額增加人民幣28,300,000元(或34.3%)，由二零零七年的人民幣82,600,000元增至二零零八年的人民幣110,900,000元。融資成本淨額增加主要由於本公司借貸的利息開支總額增加人民幣23,000,000元，這主要是因為於本集團收益表中合併計入本集團於二零零八年收購的無錫附屬公司的借貸而使得本集團二零零八年借貸水平高於二零零七年以及二零零八年借貸利息較高。

應佔共同控制實體溢利或虧損

本公司於二零零八年之應佔共同控制實體溢利為人民幣4,500,000元，而二零零七年為應佔虧損人民幣24,900,000元，此乃本公司應佔重慶渝能的溢利或虧損。重慶渝能財務業績的此項變動主要由於亞太商谷項目一期已於二零零八年十二月完工並交付及該等物業的銷售收入已相應確認。

應佔聯營公司虧損

本公司應佔聯營公司虧損增加人民幣2,500,000元(或21.6%)，由二零零七年的人民幣11,600,000元增加至二零零八年人民幣14,100,000元。該增加主要由於我們應佔與禧福匯項目有關的首鋼融創的虧損，其於二零零七年四月開始建設並持續建設至二零零八年。此外，因我們已於二零零七年八月收購首鋼融創50%股權，故我們應佔其於二零零七年少於五個月期間的虧損，而我們應佔其於二零零八年的整年虧損。

除所得稅前溢利

鑒於上述原因，本公司除所得稅前溢利增加人民幣272,200,000元（或55.7%），由二零零七年的人民幣488,800,000元增至二零零八年的人民幣761,000,000元。

所得稅開支

本公司所得稅開支增加人民幣8,300,000元（或3.0%），由二零零七年的人民幣275,800,000元增至二零零八年的人民幣284,100,000元。該增加乃主要由於我們當時新收購的無錫項目產生額外的土地增值稅，致使土地增值稅從於二零零七年的人民幣100,600,000元增加人民幣13,300,000元或13.2%至二零零八年的人民幣113,900,000元。同時我們的企業所得稅從人民幣175,200,000元減少人民幣5,000,000元或2.9%至人民幣170,200,000元，主要因為中國企業所得稅稅率從33%降低至25%。

年內溢利

受上述因素累計影響，本公司年內除所得稅後溢利增加人民幣263,900,000元（或123.9%），由二零零七年的人民幣213,000,000元增至二零零八年的人民幣476,900,000元。

少數股東權益

於二零零八年，本公司非全資附屬公司的少數股東應佔虧損為人民幣18,700,000元，而於二零零七年少數股東應佔溢利則為人民幣38,700,000元。該變動主要由於當時於二零零八年新收購無錫項目所產生的虧損，加上附屬公司的溢利減少及少數股東權益從二零零七年的12.7%減少至二零零八年的10%令融創奧城的少數股東應佔溢利減少所致。

二零零七年與二零零六年比較

收益

本公司收益增加人民幣303,800,000元（或11.2%），由二零零六年人民幣2,707,700,000元增至二零零七年人民幣3,011,500,000元。該增長乃主要歸因於已交付總建築面積由二零零六年的約397,569平方米增加約23,682平方米（或6.0%）至二零零七年約421,251平方米，本集團重慶奧林匹克花園項目物業完工及交付的增長即為佐證。收益增長亦歸因於本集團物業的平均售價由二零零六年的每平方米人民幣6,784元增長4.9%至二零零七年的每平方米人民幣7,117元。每平方米平均售價增長主要由天津高端物業需求較為強勁所推動，但部份為重慶奧林匹克花園二零零七年增加的收入所抵銷，該項目平均價格通常低於天津項目。

財務資料

下表載列所示期間有關本集團交付作出售的物業的若干資料：

項目／物業類別／期數	截至二零零六年十二月三十一日止年度				截至二零零七年十二月三十一日止年度			
	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)	收益 (人民幣 千元)	佔總收益 百分比 (%)	已交付 總建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元)
時代奧城								
住宅物業一期	1,177,291	43.7	152,097	7,740	210,969	7.0	26,970	7,822
酒店式公寓一期	-	-	-	-	448,200	14.9	47,485	9,439
零售物業一期	142,224	5.3	7,887	18,032	16,877	0.6	980	17,221
寫字樓一期	61,755	2.3	7,219	8,555	41,460	1.3	4,255	9,744
泊車位一期	28,722	1.1	8,143	3,527	6,115	0.2	1,705	3,586
住宅物業二期	-	-	-	-	337,216	11.2	41,249	8,175
泊車位二期	-	-	-	-	4,642	0.2	1,313	3,536
住宅物業三期	-	-	-	-	393,452	13.1	47,591	8,267
泊車位三期	-	-	-	-	5,999	0.2	1,664	3,606
其他	38,930	1.4	1,291	30,161	53,737	1.8	1,895	28,355
小計	1,448,922	53.7	176,636	8,203	1,518,673	50.7	175,107	8,673
海逸長洲								
住宅物業一期	901,877	33.4	143,036	6,305	79,084	2.6	11,349	6,968
泊車位一期	22,117	0.8	5,715	3,870	15,035	0.5	3,948	3,808
住宅物業二期	-	-	-	-	721,753	24.1	96,978	7,442
泊車位二期	-	-	-	-	15,698	0.5	3,796	4,135
零售物業	-	-	-	-	126,106	4.2	7,279	17,325
小計	923,994	34.3	148,752	6,212	957,675	31.9	123,350	7,764
上谷商業中心								
零售物業	23,554	0.9	2,103	11,200	6,973	0.2	715	9,751
小計	23,554	0.9	2,103	11,200	6,973	0.2	715	9,751
重慶奧林匹克花園								
住宅物業一期	42,340	1.5	9,639	4,393	87,026	2.9	22,400	5,580
住宅物業二期	141,339	5.2	37,181	3,801	136,948	4.6	34,463	3,974
零售物業二期	75,605	2.8	11,320	6,679	21,665	0.7	3,536	6,127
泊車位二期	1,693	0.1	2,043	829	422	-	545	775
住宅物業三期	11,028	0.4	2,227	4,952	266,352	8.9	60,035	4,674
零售物業三期	-	-	-	-	455	-	62	7,309
泊車位三期	-	-	-	-	2,001	0.1	1,038	1,927
小計	272,006	10.1	62,409	4,358	514,869	17.2	122,079	4,218
其他項目⁽¹⁾								
住宅物業	28,439	1.1	7,668	3,709	-	-	-	-
合計	2,696,915	100.0	397,569	6,784	2,998,190	100.0	421,251	7,117

財務資料

附註：

- (1) 於二零零六年的其他項目包括(i)我們於二零零三年向第三方購買已落成濱湖大廈項目，並於其後持作出售；及(ii)長春融創及德陽融創負責的物業發展項目，已於二零零六年三月出售予第三方。

銷售成本

本公司銷售成本增加人民幣10,500,000元(或0.5%)，由二零零六年的人民幣2,201,100,000元增至二零零七年的人民幣2,211,600,000元。該增長乃主要由於資本化利息增加，其部份由所產生的建築成本及土地使用權成本減少所抵銷。雖然本公司於二零零七年的已交付總建築面積較高，本公司每平方米的銷售成本由二零零六年的人民幣5,531元減少5.2%至二零零七年的人民幣5,244元，乃主要由於重慶奧林匹克花園的較高貢獻，該項目平均成本通常低於本集團天津項目。因此，本公司銷售成本佔總收益的百分比由二零零六年的81.3%下降至二零零七年的73.4%。

下表載列本公司在所示期間已交付各項物業所產生的發展成本(即總建築成本、土地使用權成本及資本化利息)及各項目發展成本佔總開發成本的百分比：

項目	截至二零零六年 十二月三十一日止年度		截至二零零七年 十二月三十一日止年度	
	開發成本 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)	開發成本 (人民幣千元)	佔總收益 百分比 (%)
時代奧城.....	1,128,450	55.1	1,098,686	53.8
海逸長洲.....	699,841	34.1	587,372	28.7
上谷商業中心.....	15,481	0.7	5,266	0.3
重慶奧林匹克花園.....	181,092	8.8	352,096	17.2
其他項目 ⁽¹⁾	24,599	1.2	—	—
合計.....	<u>2,049,463</u>	<u>100</u>	<u>2,043,420</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 於二零零六年的其他項目包括(i)我們於二零零三年向第三方購買已落成濱湖大廈項目，並於其後持作出售；及(ii)長春融創及德陽融創負責的物業發展項目，已於二零零六年三月出售予第三方。

毛利

鑒於上述原因，本公司毛利增加人民幣293,300,000元(或57.9%)，由二零零六年的人民幣506,600,000元增至二零零七年的人民幣799,900,000元。同期，本公司毛利率由18.7%上升至26.6%，主要為於二零零七年完工及交付物業的平均售價上漲及平均成本減少所致。

出售附屬公司收益淨額

本公司於二零零六年出售附屬公司的收益淨額為人民幣5,200,000元，於二零零七年則為人民幣零元，此乃由於本公司於二零零六年三月出售成都融創、長春融創及德陽融創的變現收益。

投資物業公平值收益淨額

本公司於二零零六年的投資物業公平值收益淨額為人民幣56,000,000元，而二零零七年則為投資物業公平值虧損淨額人民幣8,900,000元。二零零六年該項收益淨額主要由於時代奧城的若干新投資物業的重大公平值收益。於二零零七年，我們就時代奧城若干投資物業錄得公平值虧損人民幣18,000,000元，主要由於我們因Maison Mode Outlets的業務表現不理想而豁免其租金付款。

銷售及市場推廣成本

本公司銷售及市場推廣成本減少人民幣62,500,000元（或48.9%），由二零零六年的人民幣127,700,000元減少至二零零七年的人民幣65,300,000元，其主要由於市場需求更為強勁及本集團於二零零七年加強成本控制措施而使二零零七年廣告及推廣成本降低。

行政開支

本公司的行政開支減少人民幣22,900,000元（或21.5%），由二零零六年的人民幣106,400,000元減少至二零零七年的人民幣83,500,000元。減少主要由於二零零六年出售三家附屬公司及本集團成本控制措施導致員工成本下降。

其他收入

本公司其他收入減少人民幣13,300,000元（或32.3%），由二零零六年的人民幣41,200,000元減少至二零零七年的人民幣27,900,000元。其他收入減少主要由於二零零七年的政府補助收入減少。本公司於二零零六年就海逸長洲、時代奧城及若干其他項目收取人民幣35,700,000元的政府補助，而二零零七年本公司僅就時代奧城項目收取政府補助人民幣16,300,000元。

其他開支

本公司其他開支增加人民幣45,200,000元（或265.9%），由二零零六年的人民幣17,000,000元增加至二零零七年的人民幣62,200,000元。其他開支增加主要由於延遲交付物業的補償由二零零六年的人民幣15,600,000元增加至二零零七年的人民幣59,500,000元，主要涉及延遲交付我們的海逸長洲項目及時代奧城項目，主要由於(i)原地址的佔有人從當地政府尋求獲得額外的安置補償費，從而致使施工計劃中斷，及(ii)政府對我們項目的公眾基礎設施永久使用完成時間推遲。

經營溢利

鑒於上述原因，本公司的經營溢利增加人民幣250,000,000元（或69.9%），由二零零六年的人民幣357,900,000元增至二零零七年的人民幣607,900,000元。本公司的經營利潤率由二零零六年的13.2%增加至二零零七年的20.2%。

融資成本淨額

本公司的融資成本淨額減少人民幣15,800,000元(或16.0%)，由二零零六年的人民幣98,400,000元降至二零零七年的人民幣82,600,000元。該下降乃由於我們的借貸水準提高以及於二零零七年我們的借貸利率增加使資本化借貸成本增加人民幣50,200,000元，部份由我們的借貸利息總額增加的人民幣34,400,000元所抵銷。

應佔共同控制實體虧損

本公司於二零零七年的應佔共同控制實體虧損為人民幣24,900,000元，而二零零六年則為零元。本公司於二零零七年的應佔重慶渝能虧損主要因為重慶渝能的經營業績，重慶渝能於二零零七年三月開始建造亞太商谷，於二零零七年尚未完工及交付物業。

應佔聯營公司虧損

於二零零七年，本公司應佔聯營公司虧損為人民幣11,600,000元，而二零零六年則為零元。於二零零七年，本公司就於首鋼融創的投資錄得虧損人民幣11,600,000元，乃主要由於業務營運初期在產生收益前產生重大經營開支。

除所得稅前溢利

鑒於上述原因，本公司除所得稅前溢利增加人民幣229,300,000元(或88.4%)，由二零零六年的人民幣259,500,000元增至二零零七年的人民幣488,800,000元。

所得稅開支

本集團所得稅開支增加人民幣134,800,000元(或95.6%)，由二零零六年的人民幣141,000,000元至二零零七年的人民幣275,800,000元。本集團的企業所得稅費用增加人民幣68,000,000元(或63.4%)，由人民幣107,200,000元增加至人民幣175,200,000元，乃主要由於本集團除所得稅前溢利增加。本集團的土地增值稅增加人民幣66,800,000元(或197.9%)，由人民幣33,800,000元增至人民幣100,600,000元，乃主要由於本集團於二零零七年分別就時代奧城項目第三期及第一期的多項住宅物業及酒店式公寓的完工作出土地增值稅撥備。

年內溢利

受上述因素累計影響，本公司年內除所得稅後溢利增加人民幣94,500,000元(或79.7%)，由二零零六年的人民幣118,500,000元增至二零零七年的人民幣213,000,000元。

少數股東權益

本公司非全資附屬公司的少數股東應佔溢利增加人民幣3,400,000元(或9.5%)，由二零零六年的人民幣35,300,000元增至二零零七年的人民幣38,700,000元，主要由於重慶奧林匹克花園置業虧損下降，但部份由融創奧城少數股東所持股權下降導致之少數股東應佔融創奧城溢利下降所抵銷。

流動資金及資本資源

概覽

本公司所經營行業的資本需求龐大，曾經並預期會繼續以預售及出售物業所得款項、商業銀行及其他人士提供的借貸、股東注資以及發行新股應付本集團營運資金、資本開支及其他資本需求。本集團短期流動資金需求與償還債務及維持營運資金有關，而短期流動資金乃來自現金結餘、預售及出售物業所得款項和新借貸款。本集團長期流動資金需求與資助新物業發展項目及償還長期債務有關，而長期流動資金乃來自貸款、股東注資及股份發行。

現金流量

下表概述本集團於所示期間的現金流量。

	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)
現金流量報表數據摘要					
經營活動(所用)/所得					
現金淨額	(96,250)	387,961	239,277	(221,650)	481,298
投資活動(所用)/所得					
現金淨額	(216,283)	(64,601)	(223,325)	(166,425)	(414,801)
融資活動所得/(所用)					
現金淨額	260,315	363,394	(94,914)	(4,829)	(392,357)
現金及現金等價物淨額					
(減少)/增加	(52,218)	686,754	(78,962)	(392,904)	(325,860)

經營活動所得或所用現金淨額

截至二零零九年六月三十日止六個月的經營業務所得現金淨額達人民幣481,300,000元，而截至二零零八年六月三十日止六個月的經營業務所用現金淨額為人民幣221,700,000元。截至二零零九年六月三十日止六個月，我們的除所得稅前溢利人民幣194,900,000元，已就(i)融資成本人民幣58,800,000元作出調整，以便對亦記作融資活動現金流出的融資成本淨額的事實進行會計處理；及(ii)投資物業公平值收益人民幣50,700,000元作出調整，因該筆收益並無產生任何現金流量。我們的流動資金變動

財務資料

為現金流入人民幣375,700,000元，主要包括因較高的售前及更低的總建築面積交付致使貿易及其他應付賬款增加人民幣588,200,000元，為主要因降低期內建築面積交付致使發展中物業及持作出售的竣工物業增長人民幣181,800,000元抵銷。

於二零零八年經營活動所得現金淨額為人民幣239,300,000元。我們的除所得稅前溢利人民幣761,000,000元已就融資成本人民幣110,900,000元作出調整。我們的營運資金變動為現金流出人民幣540,600,000元，主要包括大量物業於二零零八年下半年竣工及於二零零八年預售所預收款項一般為少使貿易及其他應付賬款減少人民幣524,300,000元。

於二零零七年經營活動所得現金淨額為人民幣388,000,000元。我們的除所得稅前溢利人民幣488,800,000元已就融資成本人民幣82,600,000元作出調整。我們的營運資金變動為現金流出人民幣107,200,000元，乃主要由於二零零七年交付的建築面積數額龐大。營運資金變動主要包括貿易及其他應付款（包括預售所預收款項）減少人民幣945,800,000元，部份以發展中物業及持作出售的竣工物業減少人民幣482,600,000元及其他應收款項減少人民幣355,700,000元抵銷。

於二零零六年經營活動所用現金淨額為人民幣96,300,000元。我們的除所得稅前溢利人民幣259,500,000元已就融資成本淨額人民幣98,400,000元及投資物業公平值收益人民幣56,000,000元作出調整。我們的營運資金變動為現金流出人民幣299,000,000元，主要由於貿易及其他應付款減少人民幣763,300,000元，部份由主要因二零零六年出售三家附屬公司長春融創、成都融創及德陽融創使得發展中物業及持作出售的竣工物業減少人民幣854,600,000元所抵銷。

投資活動所用或所得現金淨額

截至二零零九年六月三十日止六個月投資活動所用現金淨額為人民幣414,800,000元，較截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣166,400,000元增加149.2%。變動主要由於就西北旺項目向首鋼融創作出人民幣293,100,000元的股東貸款，以及就於融創置地50%股權支付人民幣122,000,000元。

於二零零八年投資活動所用現金淨額為人民幣223,300,000元。此乃主要由於就於融創置地50%股權支付人民幣159,300,000元及就重慶渝能股本增加支付人民幣40,500,000元。

於二零零七年投資活動所用現金淨額為人民幣64,600,000元。此乃主要由於就於重慶奧林匹克花園置業、重慶渝能、融創奧城及融創置地的股權合共支付人民幣161,400,000元，主要以我們收購擁有現金及現金等價物人民幣59,800,000元的無錫融創地產及擁有現金及現金等價物人民幣32,500,000元的無錫融創城市的現金淨額所抵銷。

於二零零六年投資活動所用現金淨額為人民幣216,300,000元。此乃主要由於就於融創置地、融創奧城及重慶奧林匹克花園置業的股權支付人民幣162,900,000元。此亦由於我們以非現金代價出售長春融創、成都融創及德陽融創，而該等已出售公司擁有現金及現金等價物人民幣51,500,000元。

融資活動所得或所用現金淨額

融資活動所用現金淨額從截至二零零八年六月三十日止六個月的人民幣4,800,000元增加到截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣392,400,000元。我們於截至二零零八年六月三十日止六個月的借貸淨額增加人民幣119,300,000元，而我們於截至二零零九年六月三十日止六個月的借貸淨額則為減少人民幣257,100,000元。

於二零零八年融資活動所用現金淨額為人民幣94,900,000元。此乃主要部份因於二零零八年的利率較高使我們支付未資本化利息為人民幣110,900,000元，部份由於二零零八年借貸淨額增加人民幣67,900,000元所抵銷。

於二零零七年融資活動所得現金淨額為人民幣363,400,000元。同時我們於二零零七年的借貸淨額減少人民幣353,200,000元，我們就可轉換債券融資融創國際收到的現金貢獻為人民幣1,399,900,000元。我們亦於二零零七年向盈鑫信恒作出人民幣643,000,000元的視作分派。

於二零零六年融資活動所得現金淨額為人民幣260,300,000元。我們於二零零六年借貸淨額增加人民幣436,800,000元，部份由於二零零六年的利息支付人民幣98,400,000元所抵銷。

流動資產淨值

於二零零九年九月三十日，本公司的流動資產淨值為人民幣1,957,400,000元，包括流動資產人民幣8,919,900,000元及流動負債人民幣6,962,500,000元。於二零零九年六月三十日，本公司流動資產淨值為人民幣1,301,300,000元。我們於二零零九年九月三十日的流動資產淨額較二零零九年六月三十日的流動資產淨額增加人民幣656,100,000元。此上升乃因流動資產增加人民幣482,600,000元（主要由於長期借貸及客戶預付款項增加令現金及現金等價物及受限制現金增加）及流動負債減少人民幣173,500,000元（主要由於即期借貸減少部份被客戶預付款項增加所抵銷）。我們於二零零九年九月三十日的流動資產主要包括發展中物業人民幣5,750,800,000元、持作出售的竣工物業人民幣1,459,500,000元以及現金及現金等價物人民幣693,400,000元。本公司於二零零九年九月三十日的流動負債主要包括客戶預付款項人民幣4,039,800,000元、貿易及其他應付款項人民幣1,847,500,000元及即期借貸人民幣911,100,000元。

營運資金

經計及估計全球發售所得款項淨額及經營所得現金流量，董事確認本公司有足夠營運資金應付本招股章程日期起計未來最少十二個月的經營需要。

財務資料

受限制現金

根據相關規例，本集團自預售物業所得款項僅可用作產生該等所得款項的項目的建設。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，受限制現金結餘分別為人民幣201,900,000元、人民幣159,600,000元、人民幣230,800,000元及人民幣307,300,000元。

債務

下表列示本公司於所示日期的未償還借貸：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	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)	二零零九年 (人民幣千元) (未經審核)
即期					
有抵押，來自：					
— 銀行	368,700	446,500	229,580	129,580	120,000
— 其他金融機構	284,100	121,000	50,000	-	-
無抵押，來自：					
— 銀行	-	80,000	-	-	-
— 其他金融機構	-	-	46,000	46,000	46,000
— 第三方	-	140,000	139,994	129,994	119,862
長期借貸的即期部份	<u>370,000</u>	<u>562,340</u>	<u>688,100</u>	<u>871,393</u>	<u>625,200</u>
即期借貸	<u>1,022,800</u>	<u>1,349,840</u>	<u>1,153,674</u>	<u>1,176,967</u>	<u>911,062</u>
非即期					
有抵押，來自：					
— 銀行	1,540,500	1,487,640	1,965,500	1,872,403	2,096,720
— 其他金融機構	162,000	242,000	154,000	150,000	148,000
減：長期借貸的即期部份	<u>(370,000)</u>	<u>(562,340)</u>	<u>(688,100)</u>	<u>(871,393)</u>	<u>(625,200)</u>
非即期借貸	<u>1,332,500</u>	<u>1,167,300</u>	<u>1,431,400</u>	<u>1,151,010</u>	<u>1,619,520</u>
合計	<u><u>2,355,300</u></u>	<u><u>2,517,140</u></u>	<u><u>2,585,074</u></u>	<u><u>2,327,977</u></u>	<u><u>2,530,582</u></u>

於二零零九年九月三十日，本公司未動用銀行信貸約為人民幣193,000,000元。

財務資料

本公司借貸的賬面值以人民幣計值，該金額與其公平值相若。

於二零零九年六月三十日，我們來自第三方的即期借貸為人民幣130,000,000元。該筆借貸主要指天津濱海向無錫融創地產提供的股東貸款，供其業務營運所用。貸款乃透過上海浦東發展銀行以委託貸款的形式提供，年利率為10%。

本公司取得長期借貸主要用於在產生預售或銷售收入前支付物業開發成本。本公司長期借貸的非即期部份由二零零九年六月三十日的人民幣1,151,000,000元增加至二零零九年九月三十日的人民幣1,619,500,000元。本公司長期借貸的非即期部份變動一般因應我們的附屬公司的項目施工進度所產生的借貸變動及該等借貸還款安排表的時間而有所變動。

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

下表列示本公司於各所示日期銀行借貸的加權平均實際年利率：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年
銀行借貸.....	6.95%	7.55%	8.54%	6.74%	6.83%

下表列示本公司於各所示日期的非即期借貸（包括長期借貸的即期部份）還款期：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	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)	二零零九年 (人民幣千元)
借貸					
一年內.....	370,000	562,340	688,100	871,393	625,200
一至兩年.....	528,500	619,600	1,391,400	1,003,510	931,860
兩至五年.....	804,000	547,700	40,000	147,500	687,660
合計.....	<u>1,702,500</u>	<u>1,729,640</u>	<u>2,119,500</u>	<u>2,022,403</u>	<u>2,244,720</u>

財務資料

與業內其他公司一致，我們根據資產負債比率監控資本。資產負債比率乃按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額按借貸總額（包括即期及長期借貸）減現金及現金等價物計算。資本總額按「權益總額」加債務淨額計算。下表顯示截至所示日期我們的資產負債比率：

	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
資產負債比率	87%	68%	61%	59%

抵押

部份本公司的銀行借貸由若干持作未來發展與持作出售的發展中物業、投資物業以及受限制銀行存款作為抵押，有關詳情載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	二零零六年 (人民幣 百萬元)	二零零七年 (人民幣 百萬元)	二零零八年 (人民幣 百萬元)	二零零九年 (人民幣 百萬元)	二零零九年 (人民幣 百萬元)
發展中物業	1,281	1,832	1,771	1,929	1,623
持作出售的竣工物業	879	416	950	654	588
投資物業	—	—	—	109	109
合計	2,160	2,248	2,721	2,692	2,320

或然負債

按揭融資的擔保

本公司為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以確保該等買家償還其按揭貸款的責任。該等擔保將於下文情況出現時終止：(i)發出房地產所有權證及房地產抵押憑證，通常於本集團將物業交付買主後兩至三年內頒發；(ii)銀行與買主間就本集團物業償還有關按揭貸款；或(iii)完成提前登記按揭，通常於買主申請按揭貸款時進行。本公司的擔保期自授出按揭日期起計。按照行業慣例，本公司不會對客戶進行獨立信用審查，惟依賴按揭銀行已進行的信貸審查。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們為買家所獲按揭貸款提供擔保，倘買家拖欠償還按揭貸款，我們則須對按揭銀行負責」一節。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日、二零零九年六月三十日及二零零九年九月三十日，本公司為其物業的若干買家所獲按揭融資提供財務擔保分別約人民幣684,400,000元、人民幣1,081,700,000元、人民幣1,500,800,000元、人民幣1,737,200,000元及人民幣842,600,000元。

財務資料

可轉換債券的擔保

於二零零七年十月二十六日，融創國際發行可轉換債券，其部份由本公司於其附屬公司的投資作為孫先生及融創國際履行其於可轉換債券下責任的抵押。該等已作出的擔保及／或抵押將於上市後替換。有關財務擔保負債初步以其公平值確認，經戴德梁行估值，該擔保於二零零七年十月二十六日的公平值為47,830美元（相等於約人民幣349,000元）。下表列示在所示日期可轉換債券的擔保的公平值：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	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)	二零零九年 (人民幣千元)
可轉換債券的擔保.....	-	349	175	87	44

已訂約承擔及責任

下表列示本公司於所示日期資本開支的承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於九月三十日
	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)	二零零九年 (人民幣千元)
物業發展開支					
－ 已訂約但尚未撥備.....	537,360	2,825,348	3,129,236	2,948,388	2,399,111
－ 法定但未訂約.....	7,011,984	11,514,938	10,635,786	9,857,826	9,582,221
合計.....	7,549,344	14,340,286	13,765,022	12,806,214	11,981,332

下表列示於二零零九年九月三十日本公司不可撤銷經營租賃下的最低租賃付款：

	還款期		
	超過一年		合計
	少於一年 (人民幣千元)	但少於五年 (人民幣千元)	
經營租賃承擔.....	3,404	1,306	4,710

財務資料

本公司預期主要以預售及銷售本公司物業所得款項、商業銀行及其他人士借貸及內部資金為該等合約責任融資。

資產負債表以外的承擔及安排

除上述或然負債外，本公司並無訂立任何財務擔保或其他擔保任何第三方付款責任的承擔。本公司並無向非綜合實體轉讓資產的保留或或然權益或作為協助該實體取得有關資產信貸、流動資金或市場風險的類似安排。本公司並無訂立任何股份相關且分類為股東權益或並無於綜合財務報表反映的衍生工具合同。本公司並無擁有任何非綜合入賬但為本公司提供融資或流動資金、或引致市場風險或提供信貸支援、或與本公司提供租賃或對沖或研發服務的公司的任何可變權益。

若干資產負債表項目

發展中物業

發展中物業為我們已取得相關土地使用證及施工許可證的物業，並在本集團綜合資產負債表中分類為流動資產。發展中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。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，我們的發展中物業價值分別為人民幣3,914,300,000元、人民幣5,538,800,000元、人民幣4,875,200,000元及人民幣5,337,500,000元。往績記錄期間的發展中物業變動主要視乎有關項目動工及竣工的時間。竣工但未交付物業由發展中物業轉為持作出售的竣工物業。

下表列示我們於所示日期發展中物業的明細資料：

	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)
土地使用權.....	2,378,934	3,618,042	3,178,289	3,243,062
建築成本.....	1,443,459	1,822,909	1,599,723	1,977,876
資本化財務成本.....	91,929	97,880	97,175	116,540
合計.....	<u>3,914,322</u>	<u>5,538,831</u>	<u>4,875,187</u>	<u>5,337,478</u>

持作出售的竣工物業

持作出售的竣工物業指於各財政期間完結時仍未出售的竣工物業，並以成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的銷售開支釐定，或管理層按當時的市況估計預計售價。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，我們的持作出售的竣工物業分別為人民幣1,432,600,000元、人民幣1,599,500,000元、人民幣2,229,000,000元及人民幣1,854,600,000元。我們已取得所有持作出售的竣工物業的土地使用證。

投資物業

我們持有若干數量的投資物業，主要包括持有作長期租金收入而並非由我們佔用的物業。我們將投資物業分類為非流動資產。我們已取得我們所持有所有投資物業的土地使用證。於二零零九年六月三十日，我們的投資物業的總可銷售／可出租建築面積約為102,447平方米，總值為人民幣577,500,000元，乃按獨立物業估值師戴德梁行就所有物業於活躍市場的現行價格進行的估值得出。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，投資物業的價值分別為人民幣458,000,000元、人民幣458,500,000元、人民幣433,000,000元及人民幣577,500,000元。

其他應收款項

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，我們的其他應收款項分別為人民幣385,700,000元、人民幣486,400,000元、人民幣383,000,000元及人民幣434,600,000元。下表列示我們於所示日期其他應收款項的明細資料：

	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)
預繳稅項	296,858	257,128	244,029	325,850
就股權交易預付				
少數投資者的款項	42,437	177,534	-	-
就物業項目預付款項	41,466	20,976	61,678	55,082
客戶銀行貸款的擔保存款	1,528	21,262	48,078	31,625
其他	3,375	9,477	29,226	22,086
合計	<u>385,664</u>	<u>486,377</u>	<u>383,011</u>	<u>434,643</u>

財務資料

應收關連方款項

	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
應收關連方款項：				
— 天津融創.....	1,754,847	2,237	45	45
— 順馳集團.....	70,870	—	—	—
— 首鋼融創.....	—	—	—	9,049
— 首馳昱達.....	—	94,762	56,000	56,000
— 重慶渝能.....	647	135,760	104,390	108,538
— 重慶上善.....	—	—	49,950	15,493
	<u>1,826,365</u>	<u>232,759</u>	<u>210,385</u>	<u>189,125</u>

於二零零九年六月三十日，應收首鋼融創、首馳昱達、重慶渝能及重慶上善款項指本公司以合資企業方身份提供之股東貸款，以撥付該等聯營項目公司之建築及開發成本所需資金。該等款項將於相關項目完成及銷售後償還，未必會於上市前悉數償還。該等欠款的本金額乃根據與合資企業的有關協議或按我們於各有關聯營項目公司之權益比例（倘適用）確定。

貿易及其他應付款項

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及於二零零九年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項分別為人民幣1,959,200,000元、人民幣2,433,800,000元、人民幣2,131,400,000元及人民幣1,922,500,000元。下表列示我們於所示日期貿易及其他應付款項的明細資料：

	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)
貿易應付款項.....	1,736,029	1,563,810	1,329,577	1,258,174
應付票據.....	16,526	36,300	74,000	153,204
其他應付款項.....	112,815	576,635	459,955	271,198
工資及應付福利.....	9,320	30,261	15,319	4,906
其他應付稅項.....	84,543	226,833	252,534	234,989
合計.....	<u>1,959,233</u>	<u>2,433,839</u>	<u>2,131,385</u>	<u>1,922,471</u>

財務資料

我們的貿易應付款項主要為應付我們承建商的建築費用。我們與承建商並無統一的償付條款。我們通常與承建商協定於項目竣工時償付總建築成本最多80%，以及於我們與承建商最終協定的時間償付最多85-90%。我們的合約安排亦通常就我們總建築成本最多5%的保證費或留存款項的預扣部份撥備，以提供額外質量保證，惟須於保證期屆滿後一至兩個月內償付。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，我們的貿易應付款項分別為人民幣1,736,000,000元、人民幣1,563,800,000元、人民幣1,329,600,000元及人民幣1,258,200,000元。

下表列示我們於所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	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)
90日內	642,867	548,589	603,596	577,246
90日至180日	607,658	256,392	41,244	76,868
180日至365日	343,826	19,716	141,823	124,209
超過365日	141,678	739,113	542,914	479,852
	<u>1,736,029</u>	<u>1,563,810</u>	<u>1,329,577</u>	<u>1,258,174</u>

與行業慣例一致，我們的項目的建築期一般超過一年，我們的貿易應付款項乃依據個別合約就已完成工程的比例按應計基準入賬。因此，於二零零九年六月三十日，我們大部份貿易應付款項的賬齡超過365日，而該等款項並無逾期未付。

客戶預付款項

我們將預售物業所得款項於我們的綜合資產負債表入賬為流動負債項下客戶預付款項。我們並無將預售所得款項確認為收益，直至我們的有關物業建築工程竣工並將物業交付予買方。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，我們客戶預付款項分別為人民幣3,403,500,000元、人民幣3,610,400,000元、人民幣3,276,500,000元及人民幣3,935,000,000元。

財務資料

下表列示按項目我們於所示日期客戶預付款項：

	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)
時代奧城	1,523,447	1,055,433	1,155,269	1,042,280
海逸長洲	1,495,655	1,378,202	443,699	603,957
上谷商業中心	15,075	8,556	13,695	13,614
重慶奧林匹克花園	369,320	607,122	835,459	1,159,739
天鵝湖花園	-	455,938	571,016	805,710
理想城市	-	105,108	257,395	305,262
81棟	-	-	-	4,469
合計	<u>3,403,497</u>	<u>3,610,359</u>	<u>3,276,533</u>	<u>3,935,031</u>

市場風險

本公司活動面臨各種金融風險，包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本公司的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預見性，旨在減低該等風險對本公司財務業績的潛在不利影響。

利率風險

本公司收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。本公司並無大額計息資產。利率變動風險主要體現在本公司的長期借貸上，可變利率借貸使得本公司承受現金流利率風險。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們維持相當高的債務水平以為我們的資本密集型業務提供資金，而我們可能未能擁有充裕的現金流量以為我們的營運提供資金或履行我們的財務責任」。定息借貸則使本公司承受公平值利率風險。

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，倘長期持有的全部其他浮息銀行借貸利率提高或降低1.0%，則各年度或期間的利潤將分別減少或增加人民幣14,500,000元、人民幣16,400,000元、人民幣25,300,000元及人民幣8,600,000元。

截至最後實際可行日期，本公司概未使用任何利率掉期以對沖其利率風險。本公司通過考慮再融資、更新現有借貸及選擇性融資對其利率風險進行每月分析。

信貸及流動資金風險

本公司現金交易限於信貸質量較高的機構。本公司信貸風險水平乃以存放於銀行的現金結餘總額及貿易及其他應收款項表示。本公司為其物業單位的若干買家安排銀行融資並提供擔保以確保該等買家償還借貸的責任，本公司承擔有關信貸風險。請參閱「— 流動資金及資本資源 — 債務 — 或然負債」一節。

本公司管理層致力於維持充足的現金及現金等價物或通過足額的可利用融資（包括短期及長期銀行借貸）維持可動用資金，以滿足建設承擔。由於基本業務的動態性質，本公司財務部門通過保持足額現金及現金等價物以及持有可利用財務資源來維持資金的靈活性。

商品風險

我們面對房地產開發的原材料（主要是鋼鐵及水泥）的價格波動風險。我們並無從事任何對沖活動。鋼鐵和水泥的採購成本一般會按我們與有關承建商的安排，列賬為建築承建商費用一部份。因此，若建築材料價格上升，預計建築承建商的報價便會提高，因而對建築成本及本公司自行承擔該等材料漲價的能力造成影響。因此，建築材料的價格如有波動，預計會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

通脹風險

根據中國國家統計局資料，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中國整體全國通脹率（即一般消費者物價指數的變動）分別約為1.5%、4.8%及5.9%。中國的通脹率自二零零七年以來一直上升。儘管在往績記錄期間，通脹對我們的業務並無重大影響，惟不能保證其對日後期間的影響。

外匯風險

本公司主要以人民幣經營其業務。於二零零九年六月三十日，本公司全部或幾乎全部資產及負債均以人民幣計值。董事認為，本公司不會有重大外幣風險。於本次全球發售後，人民幣貶值可能不利影響我們支付予中國境外投資者的任何股息的金額，而人民幣升值可能不利影響我們自全球發售收取的所得款項金額及依賴於將該所得款項兌換為人民幣的時間的任何後續境外負債或股本發售。有關詳情請參閱「風險因素 — 與中國有關的風險 — 人民幣價值波動或會對我們的業務及 閣下的投資造成重大不利影響」一節。

財務資料

物業權益及物業估值

本公司所擁有的物業均位於中國。該等物業包括持作未來發展及持作出售的發展中物業、竣工物業及投資物業。有關本集團於二零零九年六月三十日的物業權益詳情，請參閱本招股章程附錄四的物業估值報告。

下表為本公司於二零零九年六月三十日經審核財務報表與附錄四所載於二零零九年九月三十日的物業估值報告的物業賬面淨值對賬：

	人民幣千元
於二零零九年六月三十日我們的物業的賬面淨值	
— 投資物業.....	577,500
— 發展中物業.....	5,337,478
— 持作出售的竣工物業.....	<u>1,854,606</u>
	7,769,584
減：於二零零九年七月一日至二零零九年九月三十日期間的	
物業銷售成本（未經審核）.....	(554,592)
加：發展中物業及竣工物業添置（未經審核）.....	572,884
加：投資物業重估盈餘.....	<u>3,000</u>
於二零零九年九月三十日物業的賬面淨值，	
受附錄四所載物業估值報告載列的估值所限.....	7,790,876
重估盈餘，扣除所得稅、土地增值稅及少數股東權益前.....	<u>21,337,024</u>
	<u><u>29,127,900</u></u>
於二零零九年九月三十日物業的資本值，	
如附錄四物業估值報告所載.....	<u><u>29,127,900</u></u>

上市規則的披露規定

於最後實際可行日期，本公司的董事確認並無任何情況須根據上市規則第13.13至13.19條的披露規定作出披露。

財務資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測

以下所載乃有關截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司溢利預測的若干資料。

以下每股預測盈利乃按下文附註編製，旨在說明全球發售的影響。該未經審核備考每股預測盈利僅就說明目的編製且基於其假設性質，未必可真實反映我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務業績。

本公司權益持有人應佔預測綜合純利 (扣除投資物業公平值收益 (扣除遞延稅項影響)) ⁽¹⁾	不少於人民幣775,000,000元
預測投資物業公平值收益總額 ⁽²⁾	人民幣52,000,000元
減：投資物業公平值收益的遞延稅項負債撥備	(人民幣13,000,000元)
預測投資物業公平值收益(扣減遞延稅項)	人民幣39,000,000元
本公司權益持有人應佔預測綜合純利 ⁽¹⁾	不少於人民幣814,000,000元
每股預測盈利	
(i) 備考基準 ⁽³⁾	
— 計及投資物業公平值收益前	不少於人民幣0.258元(0.293港元)
— 計及投資物業公平值收益後	不少於人民幣0.271元(0.308港元)
(ii) 加權平均基準 ⁽⁴⁾	
— 計及投資物業公平值收益前	不少於人民幣0.320元(0.363港元)
— 計及投資物業公平值收益後	不少於人民幣0.336元(0.381港元)

附註：

- (1) 本公司董事已根據本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合財務報表、本集團根據截至二零零九年八月三十一日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止餘下四個月的綜合業績預測編製截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合純利。編製預測的基準於所有重大方面均與本招股章程附錄一會計師報告附註2所載本集團現時採納的會計政策一致。
- (2) 所有預測投資物業公平值收益乃基於本公司現有已竣工的投資物業，彼等估計乃根據(i)獨立物業估值師戴德梁行於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日對該等投資物業所評估的市場價值；及(ii)該獨立估值師根據各特定物業的預期市場趨勢所作出的於二零零九年十二月三十一日的預測值。

- (3) 備考每股預測盈利乃按截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合純利計算，並假設全年共有3,000,000,000股股份已發行（概無計及行使超額配股權時將予配發及發行的股份）。
- (4) 每股加權平均預測盈利乃按截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合純利計算，並假設全年共有約2,423,013,699股加權平均股份已發行及將於全球發售的股份將於二零零九年十二月十八日予以發行（概無計及行使超額配股權時將可能配發及發行的股份）。

為提高有關本公司溢利預測基準的透明度，本公司已於下文披露本公司預計將於截至二零零九年十二月三十一日止年度為本公司貢獻幾乎全部收益的我們主要項目的若干有關資料及本公司投資物業估計公平值收益的分析。有關資料已載入本招股章程，以協助讀者更易於理解及評估本公司溢利預測所依據的假設是否合理。

編製基準

本公司董事已根據本集團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的經審核綜合業績、截至二零零九年八月三十一日止兩個月的未經審核管理賬目以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度餘下四個月的綜合業績預測，編製截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合純利的預測。截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測的編製基準於所有重大方面均與本招股章程附錄一會計師報告附註2所載本集團現時所採納的會計政策一致，該預測的編製亦建立於下文所載假設之基礎上。

溢利預測的主要假設

本公司董事於編製溢利預測時採納以下主要假設：

- 中國、香港或本公司現時經營業務或在其他方面對本公司財務表現屬重大的任何其他國家或地區的現有政府政策或政治、法律、金融或經濟狀況不會有重大變動；
- 中國政府不會對房地產行業，特別是本公司項目所在地房地產行業實施重大監管變動或額外緊縮措施以壓抑房地產市場的銷售及價格；
- 中國、香港或本公司經營業務或本公司與其訂有安排或協議的任何其他國家或地區的法律、規例或規則不會出現可能對本公司業務及財務表現造成重大不利影響的變動；
- 除本招股章程另有披露者外，本公司經營業務的國家或地區的稅基或稅率不會有重大變動；
- 現行利率或外幣匯率不會有重大變動。

財務資料

銷售及市場推廣將於二零零九年交付的主要物業

截至二零零九年八月三十一日，我們約95%的預測收益已以合約方式出售。一般情況下，我們的銷售額符合行業趨勢，在每年春秋兩季略高。我們於二零零九年下半年有關將於二零零九年竣工及交付之物業之市場推廣計劃與我們過往的市場推廣慣例一致。我們預期繼續增強我們的媒體曝光度及廣告活動以促進我們的物業銷售。

下表為有關我們將於二零零九年交付而將帶來截至二零零九年十二月三十一日止年度我們大部份預測收益的主要物業於截至二零零九年八月三十一日合約銷售的若干資料：

項目／物業類型／期數	截至 二零零八年 十二月 三十一日 止年度	截至二零零九年八月三十一日止八個月		
	合約銷售的 每平方米 平均售價 (人民幣元)	合約銷售 (人民幣 千元)	已合約售出 的建築面積 (平方米)	合約銷售的 每平方米 平均售價 (人民幣元)
時代奧城				
零售物業，二期	24,620	145,829	6,065	21,257
辦公室，二期	—	107,034	8,597	12,293
高層公寓，三期	9,377	142,366	14,772	10,222
高層公寓，五期	9,615	286,853	29,766	11,140
高層公寓，六期	10,226	440,443	41,164	10,893
海逸長洲				
零售物業	22,852	112,035	5,915	18,300
獨棟別墅，一期	25,336	166,699	6,822	21,197
高層公寓，一期	7,913	9,218	1,076	8,675
高層公寓，四期	9,011	203,990	21,707	9,218
重慶奧林匹克花園				
高／多層公寓，五期 . . .	3,865	856,223	214,272	4,362
聯排別墅，六期	7,895	246,288	28,255	9,114
天鵝湖花園				
高／多層公寓，四期 . . .	6,363	212,232	35,099	5,174
高／多層公寓，五期 . . .	5,385	403,308	74,655	5,448
聯排別墅，五期	14,009	143,166	10,450	12,752
理想城市				
高／多層公寓，三期 . . .	3,765	136,993	34,852	4,333
高／多層公寓，四期 . . .	4,018	126,200	31,457	3,967

將於二零零九年交付的主要項目的建設進度

於二零零九年及直至最後實際可行日期，本公司已交付若干已竣工物業，包括時代奧城第一至六期的住宅物業及第一至二期的酒店式公寓、零售物業及寫字樓；海逸長洲第一至四期的住宅物業、第一期聯排別墅及零售物業；重慶奧林匹克花園第一至四期的住宅及零售物業、第五期六幢樓宇；天鵝湖花園第一至四期的住宅物業、第一、三及四期零售物業；及理想城市第一至二期的住宅及零售物業及第四期住宅物業。

除上述已完工物業外，於最後實際可行日期，本公司亦正開發本公司預期將於二零零九年十二月底前完工及交付的若干物業。該等物業的建設進度如下：

(i) 重慶奧林匹克花園，第五期

重慶奧林匹克花園第五期包括12幢12層至33層高的住宅樓宇，其中六幢於二零零九年十月竣工及交付，並預期另外五幢將於二零零九年十二月竣工及交付。該五幢樓宇於二零零九年五月封頂，內部及外部裝修工程、各種設備及設施的安裝，以及景觀及園林工程於二零零九年十一月完成。本公司預期將於二零零九年十二月底前取得該等物業的竣工驗收證書並交付物業。

(ii) 重慶奧林匹克花園，第六期

重慶奧林匹克花園第六期包括24幢樓宇，主要為三層至四層高的聯排別墅，已於二零零九年三月、四月及五月封頂。內部及外部裝修工程以及各種設備及設施的安裝已於二零零九年十月完成。於最後實際可行日期，景觀及園林工程尚在進行，預期將於二零零九年十二月底前完成。本公司預期將於二零零九年十二月底前取得全部該等物業的竣工驗收證書並交付物業。

(iii) 天鵝湖花園，第五期

天鵝湖花園第五期包括19幢3層高的聯排別墅及10幢11層至18層高的住宅樓宇，該等樓宇已於二零零八年十二月封頂。內部及外部裝修工程、各種設備及設施的安裝，以及景觀及園林工程於二零零九年十一月完成。本公司預期將於二零零九年十二月底前取得全部該等物業的竣工驗收證書並交付物業。

(iv) 理想城市，第三期

理想城市第三期包括六幢11層至18層高的住宅樓宇，該等樓宇已於二零零八年十月封頂。內部及外部裝修工程以及各種設備及設施的安裝已於二零零九年八月完成。於最後實際可行日期，景觀及園林工程尚在進行，預期將於二零零九年十二月底前完成。本公司預期將於二零零九年十二月底前取得全部該等物業的竣工驗收證書並交付物業。

現有已竣工投資物業的預測公平值收益

根據香港財務報告準則，本公司投資物業的公平值變動將於本公司的綜合財務資料內反映及於本公司的綜合收益表內列為「投資物業公平值收益／(虧損)淨額」入賬。

本集團投資物業已於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日由獨立物業估值師戴德梁行估值。估值師採用收益法以評估本集團投資物業的市值。

本集團預測投資物業公平值收益所基於的所有投資物業均為本集團現有竣工物業。估值師已計及該等物業以現有租賃所得或在現時市場上可收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以釐定按某一適當資本化比率得出的市值。在適當情況下，估值師亦已參考相關市場上有提供的可資比較銷售。

本集團根據以下數值釐定投資物業的預測公平值收益：

- (i) 獨立估值師於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日對投資物業進行估值得出的市值；及
- (ii) 根據獨立估值師對各物業進行的特定物業市場走勢分析預測得出的本公司於二零零九年十二月三十一日的預測價值。

本公司預計其投資物業於二零零九年十二月三十一日的公平值以及任何公平值變動將繼續取決於市場狀況及超出本公司控制範圍的其他因素，同時將以獨立物業估值師進行且涉及運用本質上屬主觀及不確定的假設的市場走勢預測為依據。

投資物業的公平值收益或虧損根據若干物業估值方法作出估計，當中涉及(其中包括)若干估計，包括相關市場上的可資比較銷售數字、現時市場租金價格以及地點及狀況相若的類似物業的預測租金價格走勢。本公司預計，截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司投資物業的租金價格將增加0至5%。

財務資料

下表為有關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十二月三十一日止六個月我們現有竣工投資物業的公平值變動的若干資料：

	於二零零八年		公平值		截至二零零八年
	一月一日及				十二月三十一日
	十二月三十一日	的銷售／	於二零零八年	於二零零八年	止年度的稅前
	可出租建築面積	可出租建築面積	一月一日	十二月三十一日	公平值虧損
	(平方米)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
時代奧城	50,729		398,335	372,600	(25,735)
上谷商業中心	13,751		60,517	60,400	(117)
			<u>458,852</u>	<u>433,000</u>	<u>(25,852)</u>
			<u>458,852</u>	<u>433,000</u>	<u>(25,852)</u>
	於二零零九年		公平值		截至二零零九年
	六月三十日、				十二月三十一日
	八月三十一日及	的銷售／	於二零零九年	於二零零九年	止六個月的稅前
十二月三十一日	可出租建築面積	可出租建築面積	六月三十日	八月三十一日	十二月三十一日
	(平方米)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
時代奧城	88,696		516,500	518,000	6,000
上谷商業中心	13,751		61,000	61,000	1,000
			<u>577,500</u>	<u>579,000</u>	<u>7,000</u>
			<u>577,500</u>	<u>579,000</u>	<u>7,000</u>
			<u>577,500</u>	<u>579,000</u>	<u>7,000</u>
			<u>577,500</u>	<u>579,000</u>	<u>7,000</u>
			<u>577,500</u>	<u>579,000</u>	<u>7,000</u>

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

由於約95%的本集團預測收益來自於二零零九年八月三十一日已合約售出的物業，平均售價的潛在變動僅適用產生自預期將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月交付物業的預測收益的5%。

財務資料

下表說明本公司權益持有人應佔預測綜合純利對預期將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月交付的物業平均售價的敏感度。

每平方米目標平均售價

變動百分比	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
-------------	------	------	-----	-----	------

對本公司權益持有人應佔

預測綜合純利的影響

(人民幣千元)	(19,836)	(13,224)	(6,612)	6,612	13,224
	(2.44%)	(1.62%)	(0.81%)	0.81%	1.62%

經調整本公司權益持有人

應佔預測綜合純利

(人民幣千元)	794,014	800,626	807,238	820,462	827,074
---------------	---------	---------	---------	---------	---------

(ii) 將予出售及交付目標建築面積的敏感度分析

由於我們將予交付的目標建築面積約95%為於二零零九年八月三十一日已合約售出的物業，將予出售及交付目標建築面積的潛在變動僅適用預期將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月交付目標建築面積的5%。

下表說明本公司權益持有人應佔純利對預期將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月出售及交付的建築面積的敏感度。

於截至二零零九年十二月三十一日止四個月

將予出售及交付的目標建築面積

變動百分比	-15%	-10%	-5%
-------------	------	------	-----

對本公司權益持有人應佔

預測綜合純利的影響 (人民幣千元)

(7,611)	(5,074)	(2,537)
(0.94%)	(0.62%)	(0.31%)

於二零零九年八月三十一日，我們於截至二零零九年十二月三十一日止年度將予交付的目標建築面積約95%已合約售出，其中約65%於二零零九年八月三十一日尚未完工及交付。

財務資料

下表為本公司權益持有人應佔預測純利對將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月完工及交付的建築面積中未完工部份的敏感度說明。

將於截至二零零九年十二月三十一日止四個月

竣工及交付的建築面積變動百分比 -15% -10% -5%

對本公司權益持有人應佔

預測綜合純利的影響 (人民幣千元)	(54,664)	(36,443)	(18,221)
	(6.72%)	(4.48%)	(2.24%)

(iii) 投資物業公平值變動敏感度分析

截至二零零九年十二月三十一日止年度的預測投資物業公平值收益總額為人民幣52,000,000元，而其相關遞延稅項開支則為人民幣13,000,000元。下表說明截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利（扣除遞延稅項影響）對重估投資物業的增加／減少水平的敏感度：

重估投資物業的增加

百分比變動與本公司

估計的重估投資物業

增加百分比的比較	-15%	-10%	-5%	5%	10%	15%
--------------------	------	------	-----	----	-----	-----

對本公司權益持有人

應佔預測綜合純利的

影響 (人民幣千元)	(6,486)	(4,324)	(2,162)	2,162	4,324	6,486
	(0.8%)	(0.5%)	(0.3%)	0.3%	0.5%	0.8%

經調整本公司權益持有人

應佔預測綜合純利

(人民幣千元)	807,364	809,526	811,688	816,012	818,174	820,336
-------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

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

股息及可分派儲備

股息

根據公司法規定，本集團可在股東大會上宣派任何貨幣的末期股息，惟所宣派的股息不得多於董事會建議數額。本公司的組織章程細則規定，可自本公司已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而董事認為再無需要的任何儲備宣派及派付股息。倘通過普通決議案批准，亦可根據公司法自股份溢價賬或獲授權用作派付股息的任何其他資金或賬目宣派及派付股息。

除根據股份所附權利或股份發行條款或任何其他規定外，(i)所有股息須根據獲派股息股份已繳足的金額比例宣派及支付，惟按催繳通知預先列為繳足的股份不會因此視為可獲派股息的繳足股份；及(ii)所有股息將根據支付股息期間或部份期間的繳足股份金額按比例分配及支付。本集團的董事可自任何股息或其他應付任何成員公司或有關任何股份的款項或扣除股東當時就催繳通知或其他原因應付本集團的款項總額（如有）扣減。

此外，宣派股息須由董事酌情決定，而實際宣派及支付的股息金額則取決於：

- 本集團的整體業務狀況；
- 本集團的財務業績；
- 本集團的資本需求；
- 股東權益；及
- 董事認為相關的任何其他因素。

日後會否派付股息亦取決於可否獲得本公司中國附屬公司派發的股息。中國法律規定股息僅可從根據中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）在多方面存有差異。就我們於各外商獨資企業的股權向本公司及我們的相關海外附屬公司（視情況而定）所宣派及派付的所有人民幣股息，可轉換為外幣及匯出中國境外，惟(a)該外商獨資企業已適當地根據適用中國法律及其組織章程細則，採納批准分派及派付該等股息的決議案；(b)該外商獨資企業過往財政年度的虧損（如有）已根據適用的中國法律及其組織章程細則適當地編製；(c)該外商獨資企業已根據中國法律悉數繳付適用稅項；(d)該外商獨資企業已根據中國法律及

其組織章程細則就儲備基金及僱員花紅及福利基金作出撥備；(e)中國境外的股息匯款符合中國法律就外匯管制所規定的相關手續；及(f)該外商獨資企業已根據中國法律按稅率自分派予其股東的股息中扣除及預扣預扣稅，並已自二零零八年一月一日代表其股東繳付該預扣稅。中國法律亦規定外資企業須撥出部份純利作為法定儲備，而該等儲備不得用作派付現金股息。此外，倘本公司附屬公司有負債或虧損，或本集團或其附屬公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制本集團附屬公司分派股息。

本集團的董事將以港元按每股股份宣派股息（如有），並以港元支付有關股息。各財政年度的任何末期股息須獲股東批准。

於二零零六年，本公司派付股息人民幣140,000,000元。本公司附屬公司融創奧城在重組前向其當時的權益持有人宣派及派付股息。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，概無宣派及派付股息。本集團的派息記錄並非亦不應作為日後派息的指標。

本集團有關上市後股息的現有政策為預計將予派發二零零九年及二零一二年各年度融創置地應佔純利的最多30%。將分派予股東的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運需求、資本需求及我們的董事認為相關的任何其他條件，並須經我們的股東批准。概不保證任何金額的股息將於或已於任何年度分派。

可分派儲備

截至二零零九年六月三十日，本集團並無任何可分派予股東的儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下載列根據下文附註編製的說明性本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，旨在說明假設全球發售已於二零零九年六月三十日進行，對本公司權益持有人於二零零九年六月三十日應佔本集團有形資產淨值的影響（假設超額配股權未獲行使）。

編製該未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且基於其假設性質，未必可真實反映本集團於二零零九年六月三十日或全球發售完成後任何未來日期之綜合有形資產淨值的情況。

財務資料

本公司 權益持有人 於二零零九年 六月三十日					
	全球發售 應佔經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	估計 所得款項 淨額 ⁽²⁾ (人民幣千元)	未經審核 經調整 有形資產淨值 (人民幣千元)	每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 ⁽³⁾ (人民幣元)	備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁴⁾ (港元)
按發售價					
每股2.90港元計算	370,336	1,435,133	1,805,469	0.60	0.68
按發售價					
每股3.70港元計算	370,336	1,847,394	2,217,730	0.74	0.84

附註：

- (1) 於二零零九年六月三十日，本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃根據本公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值人民幣655,400,000元計算，乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告，並就本公司無形資產作出調整人民幣285,000,000元。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示發售價每股股份2.90港元及3.70港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他有關開支。本集團或會支付包銷商額外酌情獎勵費，額度介乎發售價乘以發售股份總數目的1.0%至2.0%。倘本集團決定支付該等額外獎勵費，則全球發售所得款項淨額及本公司權益持有人應佔備考經調整有形資產淨值將減少。計算估計所得款項淨額並未計及行使超額配股權而可能發行的股份。該等金額乃按1.00港元兌人民幣0.8809元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定的於二零零九年十一月二十七日通行的匯率，經概約）換算為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值已作出上文附註2所述調整，並按已發行3,000,000,000股股份及假設全球發售於二零零九年六月三十日已經完成計算，惟並未計及行使超額配股權而可能發行的股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.8809元兌1.00港元的匯率（由中國人民銀行就外匯交易而設定的於二零零九年十一月二十七日通行的匯率，經概約）換算為港元。
- (5) 於二零零九年九月三十日，本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業經獨立物業估值師戴德梁行進行估值。重估盈餘淨額（即該等物業權益的市值超出其賬面值的部份）並未計入本集團於二零零九年六月三十日的綜合財務資料中，並將不會計入本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表中，因為就會計而言，本集團的發展中物業及持作出售的竣工物業乃按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。上述調整並未計及上述重估盈餘。
- (6) 並無作出任何調整以反映本集團於二零零九年六月三十日以後的任何貿易業績及所訂立的其他交易。

無重大不利變化

於最後實際可行日期，本集團的董事確認自二零零九年六月三十日（即本招股章程「附錄一 — 會計師報告」所載最近期經審核綜合資產負債表的日期）以來，本集團的財政或經營狀況或前景並無重大不利改變。